

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

I квартал 2025 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)

Логистический комплекс «Raum Бугры»



Илья Князев
директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF GROUP в Санкт-Петербурге

«Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга вступает в фазу стабилизации. Период резкого роста арендных ставок, который мы наблюдали в 2023–2024 годах, завершился. Сейчас динамика ставок аренды носит умеренный характер с прогнозируемым годовым ростом не более 5–7%. При этом мы отмечаем увеличение прямой вакантности до 2%, что остается крайне низким показателем. Текущее состояние рынка характеризуется сбалансированным соотношением спроса и предложения, что создает оптимальные условия для дальнейшего устойчивого развития отрасли».

Основные выводы

- > Объем ввода в эксплуатацию складских площадей в I кв. 2025 г. составил 10 тыс. м².
- > Объем заключенных сделок в I кв. 2025 г. сократился на 42% относительно аналогичного периода 2024 г. и составил 37 тыс. м².
- > Доля вакантных площадей увеличилась до 2%, что на 0,8 п. п. выше того же показателя на конец 2024 г. При этом впервые с 2023 г. появились предложения субаренды. С учетом субаренды доля вакантных площадей составляет 4%.
- > Средний уровень запрашиваемых ставок аренды в готовых к въезду складских объектах класса А с начала года вырос на 1,4% и достиг 10 950 руб./м²/год без учета ОПЕХ и НДС.

Динамика объема ввода и сделок со складскими комплексами класса А и В, распределение по кварталам, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

Индикаторы рынка по итогам отчетного периода

	I кв. 2024	2024	I кв. 2025	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м²	4 970	5 546	5 556	▲
в том числе				
объем предложения класса А	3 482	4 009	4 015	▲
объем предложения класса В	1 488	1 537	1 541	▲
Объем предложения формата light industrial, тыс. м²	65	96	98	▲
Введено в эксплуатацию качественных складских площадей класса А и В, тыс. м²	126	713	10	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м²	64	333	37	▼
в том числе				
сделки по аренде в готовых объектах, включая субаренду	64	238	37	▼
сделки по покупке в готовых объектах	0	20	0	
сделки формата build-to-suit	0	75	0	
Доля свободных площадей, %	0,5%	1,2%	4%	▲
прямая аренда	0,5%	1,2%	2%	▲
субаренда	–	–	2%	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м²/год**	9 000	10 800	10 950	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 300–1 600	1 500–2 000	1 500–2 000	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м² без НДС	75 000–95 000	90 000–110 000	90 000–100 000	▲

* По сравнению с I кв. 2024 года
** Здесь и далее указывается запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

По итогам I кв. 2025 г. на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 10 тыс. м² складской недвижимости классов А и В. Несмотря на низкие показатели ввода по итогам первых 3 месяцев, прогнозируемый объем ввода к концу года составляет более 874 тыс. м², что станет рекордным значением за последние 20 лет наблюдений в регионе.

Из запланированного объема ввода только 36%, или 319 тыс. м², составляют спекулятивные объекты. Самые крупные из них – это 2 корпуса складского комплекса «100К» суммарной площадью 110 тыс. м² и «Армада парк Шушары 2» площадью 70 тыс. м². Снижение доли спекулятивного строительства объясняется тем, что девелоперы занимают выжидательную стратегию в связи с высоким уровнем ключевой ставки ЦБ РФ.

Основной объем заявленного к вводу в 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области занимают объекты формата build-to-suit и строящиеся для собственного пользования – их доля составляет 64% анонсируемого объема ввода. При этом основной объем формируют объекты, строящиеся для компаний онлайн-торговли, а именно Ozon и Wildberries. Строящиеся складские комплексы Ozon расположены в Янино (117 тыс. м²) и Порошкино (117 тыс. м²), а складские комплексы Wildberries – в Красном Бору (154 тыс. м²) и Шушарах (106 тыс. м²).

Вакантность

По итогам I кв. 2025 г. уровень прямой вакантности, то есть предложения напрямую от девелопера в действующих объектах, на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области достиг 2%, увеличившись на 0,8 п. п. по сравнению с концом 2024 г. При этом в начале 2025 г. компании начали предлагать арендованные площади в субаренду, и с учетом этих предложений вакантность составила 4%, что сопоставимо с рекордным за последние 9 лет показателем 2018 г.

Крупнейшие собственные объекты и объекты формата build-to-suit, ожидаемые к вводу в эксплуатацию в II–IV кв. 2025 г.

Название объекта	Девелопер/Собственник	Класс	Складская площадь, м ²
Wildberries Красный Бор	Wildberries	A	154 000
Ozon «Ориентир Янино»	«Ориентир»	A	117 000
Ozon «PST Development Север»	«PST Девелопмент»	A	117 000
Wildberries Шушары	Wildberries	A	105 873

Источник: NF GROUP Research, 2025

Крупнейшие спекулятивные объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию в II–IV кв. 2025 г.

Название объекта	Девелопер/Собственник	Класс	Складская площадь, м ²
«100К» 2 корпуса	«Совенго Плюс»	A	110 000
«Армада парк Шушары 2»	«Адамант»	A	70 113
«Raum Бургы» Корпус A5	Raum	A	28 000
«Осиновая роща» Корпус 5	«СТЕРХ»	A	26 000

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика доли свободных площадей



Источник: NF GROUP Research, 2025



Спрос

Общий объем сделок со складскими площадями классов А и В (без учета инвестиционных сделок и пересогласований условий действующих договоров аренды) за I кв. 2025 г. составил 37 тыс. м², что на 42% меньше показателя аналогичного периода 2024 г. Структура спроса на складские площади значительно изменилась: доля представителей e-commerce снизилась с 57% на конец 2024 г. до 34% на I кв. 2025 г. Значительно увеличились доли транспортно-логистических компаний

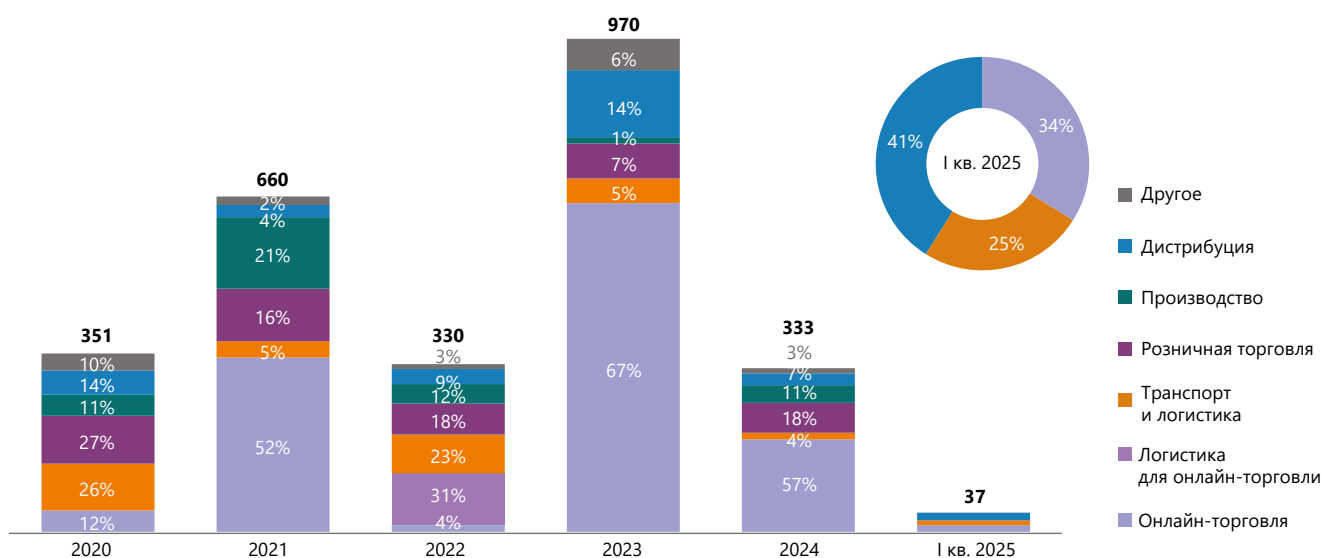
и дистрибьюторов – до 25 и 41% соответственно. Для сравнения, на конец 2024 г. доли транспортно-логистических компаний и дистрибьюторов составляли 4 и 7% соответственно.

Снижение объема заключенных сделок со стороны компаний онлайн-торговли объясняется тем, что им необходимо время на освоение набранных в предыдущие годы площадей.

Все сделки в I кв. 2025 г. были заключены в формате аренды в спекулятивных объектах.

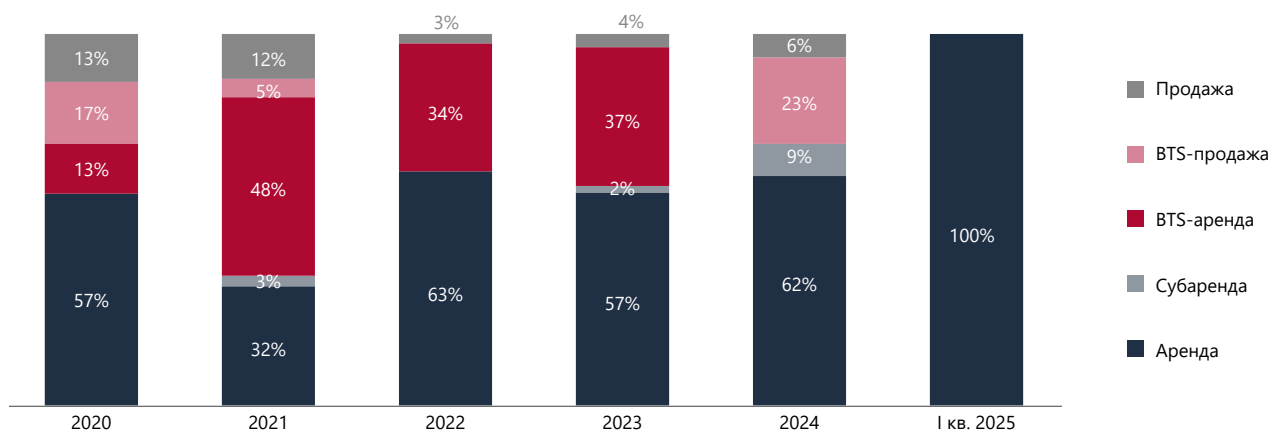
Предполагается, что доля сделок в формате build-to-suit все еще будет оставаться на низком уровне, так как снижается спрос со стороны компаний онлайн торговли, которые являются основными заказчиками строительства под заказ. Таким образом, ожидается, что до конца 2025 г. большинство сделок будет заключено именно в формате аренды.

Динамика объема сделок и распределение по профилю арендаторов/покупателей, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика распределения сделок по типу



Источник: NF GROUP Research, 2025

Коммерческие условия

Несмотря на рост вакантности, показатель все еще остается на низком уровне, поэтому предпосылок к снижению ставок аренды нет. На рынке качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области наблюдается стабилизация темпов роста ставок аренды с 2023 г.

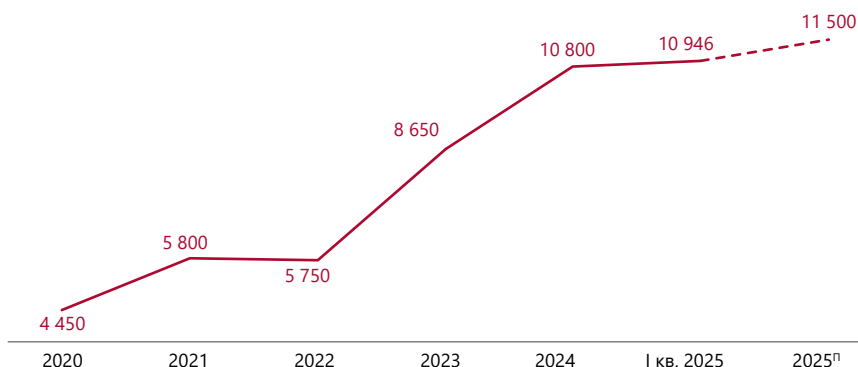
По итогам I кв. 2025 г. запрашиваемая арендная ставка на готовые складские площади класса А выросла до 10 950 руб./м²/год без учета ОПЕХ и НДС. Рост значения с конца 2024 г. составил 1,4%.

Средневзвешенная стоимость продажи на I кв. 2025 г. составила 90–100 тыс. руб./м² без НДС, что сопоставимо с концом 2024 г.

Прогноз

К концу 2025 г. ожидается ввод в эксплуатацию более 874 тыс. м², что станет рекордным значением за всю историю наблюдений в регионе. Из них 320 тыс. м² относится к спекулятивному строительству, и 33% спекулятивных площадей доступно в аренду на

Динамика запрашиваемой ставки аренды на готовые складские площади класса А, руб./м²/год triple net



Источник: NF GROUP Research, 2025

конец квартала. Годовой объем сделок ожидается на уровне 350–450 тыс. м², при этом большая часть из них будет проходить в формате аренды. К концу 2026 г. ожидается, что представители онлайн-торговли освоют набранные ранее объемы и вновь будут расширять занимаемые площади, контрактируя объекты в формате build-to-suit.

К концу 2025 г. ожидается сохранение показателя прямой вакантности на уровне 2%. При этом предполагается,

что предложение субаренды снизится, и вакантность с учетом субаренды не превысит 2,5% к концу года.

С учетом сохранения низкой вакантности предпосылок к снижению арендной ставки сейчас нет. К концу 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на складские площади класса А может вырасти не более чем на 5% от показателя на конец I кв. 2025 г. – до 11 500 руб./м²/год без учета ОПЕХ и НДС.



Константин Фомиченко

партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF GROUP

«В текущих рыночных условиях мы наблюдаем интересную динамику: несмотря на активное завершение масштабных складских проектов, построенных под потребности e-commerce, часть ранее арендованных компаниями онлайн-торговли площадей начала поступать на рынок в формате субаренды – впервые за последние 2 года. Это говорит о том, что после периода активного роста компании онлайн-торговли теперь сосредоточены на более эффективном использовании уже имеющихся площадей. В краткосрочной перспективе следует ожидать снижения активности крупных игроков e-commerce на рынке аренды, так как им необходимо время для освоения введенных мощностей».

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе «Аналитика»

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости

KF@nfgroup.ru



© NF GROUP 2025 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF GROUP в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF GROUP как источника данных.