

# MARIS

обзор рынка  
производственной недвижимости

1  
ПОЛУГОДИЕ

2024 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

В современном мире индустриальная недвижимость является ключевым элементом экономической инфраструктуры, обеспечивая пространство для разнообразных производственных, складских и исследовательских процессов. Различные типы индустриальной недвижимости, от тяжелого производства до биотехнологических объектов, предлагают уникальные возможности для бизнеса, каждый со своими особенностями и предназначением.

Анализ рынка индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга представляет собой сложную задачу, требующую всестороннего подхода. В первую очередь нас интересует спекулятивная производственная недвижимость, доступная на открытом рынке Санкт-Петербурга и ближайшего окружения для аренды.

В обзоре рассматривается широкий спектр объектов, от крупных производственных комплексов до небольших помещений, расположенных в различных районах города и прилегающих зонах. В ходе анализа существующее предложение распределено по классам (сегментам), выделены зоны концентрации и притяжения, даны заключения по текущим трендам и состоянию рынка.

**Основная цель данного обзора — отразить разнообразие объектов индустриальной недвижимости и их локаций, а также попытаться классифицировать уникальные объекты**



## разделение производственных объектов по сегментам

На рынке спекулятивного предложения производственных площадей Санкт-Петербурга и до 20 километров от административных границ города выделено три основных сегмента в зависимости от качественных характеристик объектов.

### **А** КЛАСС

Современные промышленные объекты, построенные в последние 10-15 лет или прошедшие капитальную реконструкцию с приспособлением под современное использование.

Они соответствуют самым высоким требованиям арендаторов с технической точки зрения, а также отвечают всем стандартам безопасности и эффективности. Также к этому классу мы относим уникальные объекты, обладающие выдающимися техническими параметрами. Преимущественно они находятся за пределами городской застройки, при этом современный формат Light Industrial может быть представлен и в городской черте.

Объекты, которые могут потребовать некоторых улучшений, но всё ещё подходят для использования. В основном построены более 10-15 лет назад, могут требовать модернизации или реконструкции, что влияет на ставку аренды. В этом классе представлена основная масса промышленных объектов города.

### **В** КЛАСС

Расположены преимущественно в «сером поясе», а также в сложившихся промышленных зонах советского периода. Также к этому классу мы относим недавно построенные помещения с невысокими техническими характеристиками или слабой обеспеченностью электроэнергией и другими ограничениями.

### **С** КЛАСС

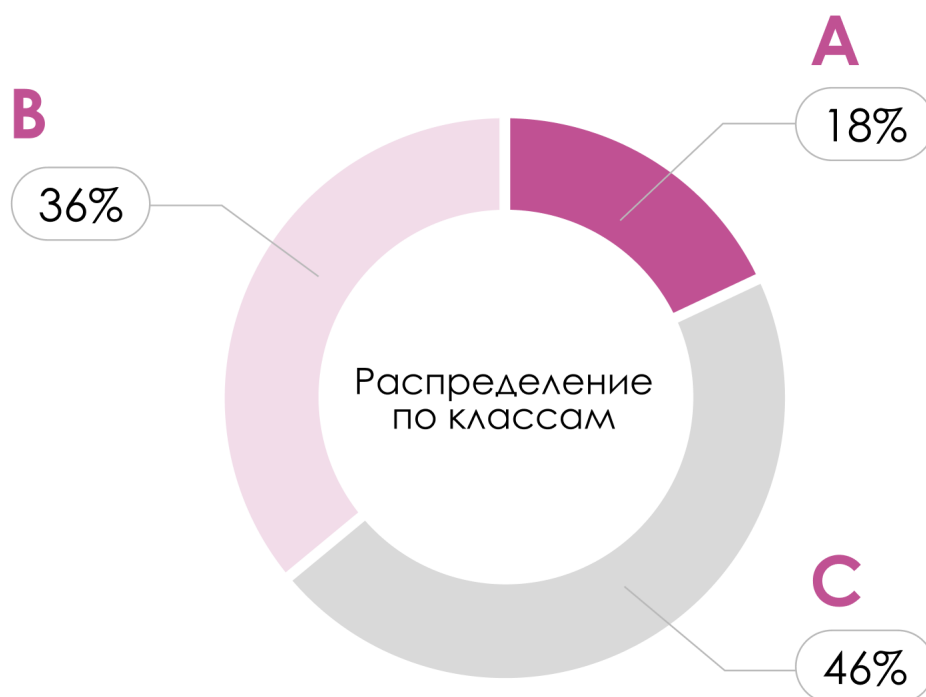
Старые или устаревшие объекты, которые нуждаются в значительной модернизации. Такие объекты часто бывают очень небольшой площади или неудобной планировки. Ставки аренды на объекты С класса минимальные, расположение в основном в рамках бывших промышленных предприятий.

Существующее предложение распределено на основе приведенной классификации.

|                | Объем рынка (GLA), м <sup>2</sup> | Вакантные площади, % | Вакантные площади, м <sup>2</sup> | Средняя ставка аренды, руб.* |
|----------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>A</b> класс | 238 100                           | 0,0%                 | 0                                 | 900 - 1100                   |
| <b>B</b> класс | 480 200                           | 2,8%                 | 13 700                            | 700 - 900                    |
| <b>C</b> класс | 616 300                           | 4,8%                 | 29 700                            | 500 - 700                    |
|                | 1 334 600                         |                      | 43 400                            |                              |

\* м<sup>2</sup>/мес., вкл. НДС и операционные расходы, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно

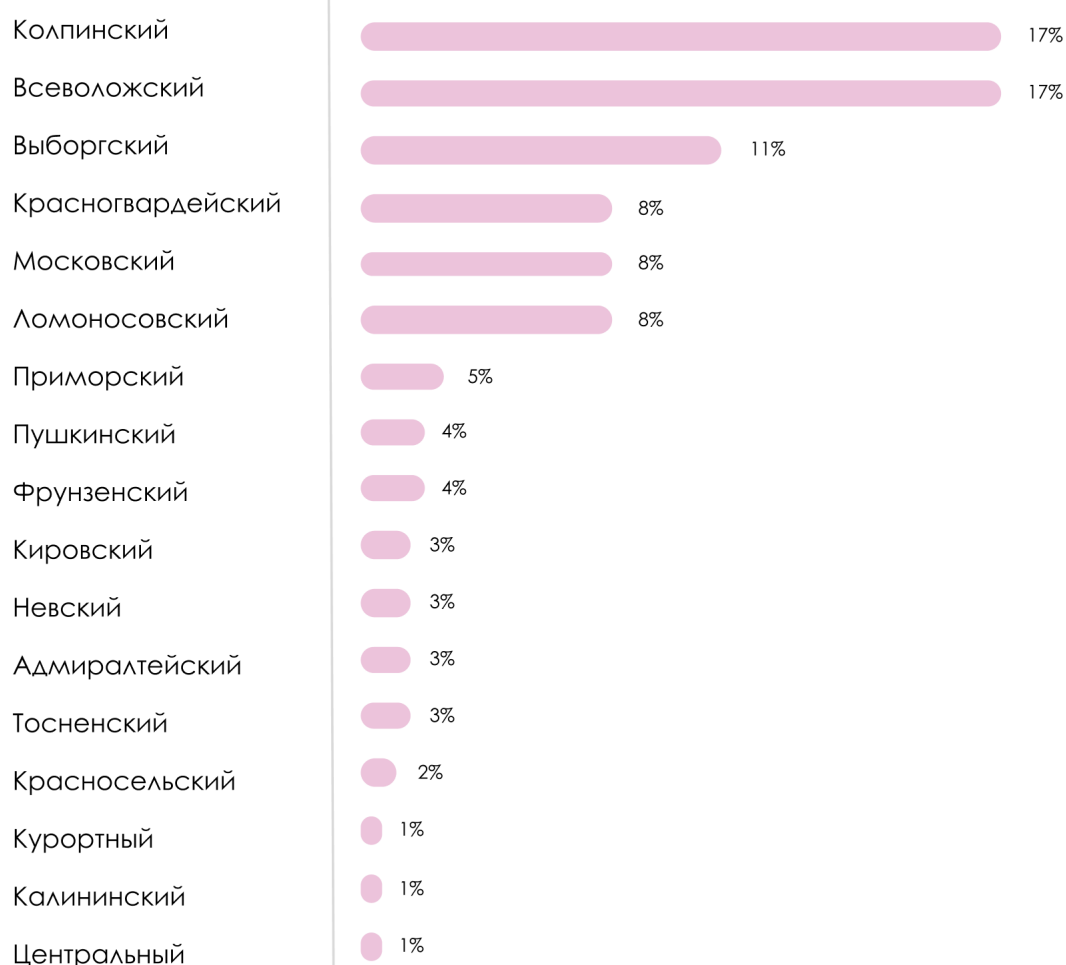
Объем спекулятивного предложения производственной недвижимости Санкт-Петербурга по нашим оценкам составляет около 1,33 миллиона м<sup>2</sup>. Основная часть предложения приходится на универсальные объекты производственного назначения.



## география предложения

Спекулятивное предложение не означает общую площадь производственной недвижимости. По нашим подсчётам, только в Санкт-Петербурге совокупная площадь промышленной недвижимости, которая осталась от советского прошлого, составляет более 2 млн м<sup>2</sup>. Это объекты, расположенные в районе «серого пояса».

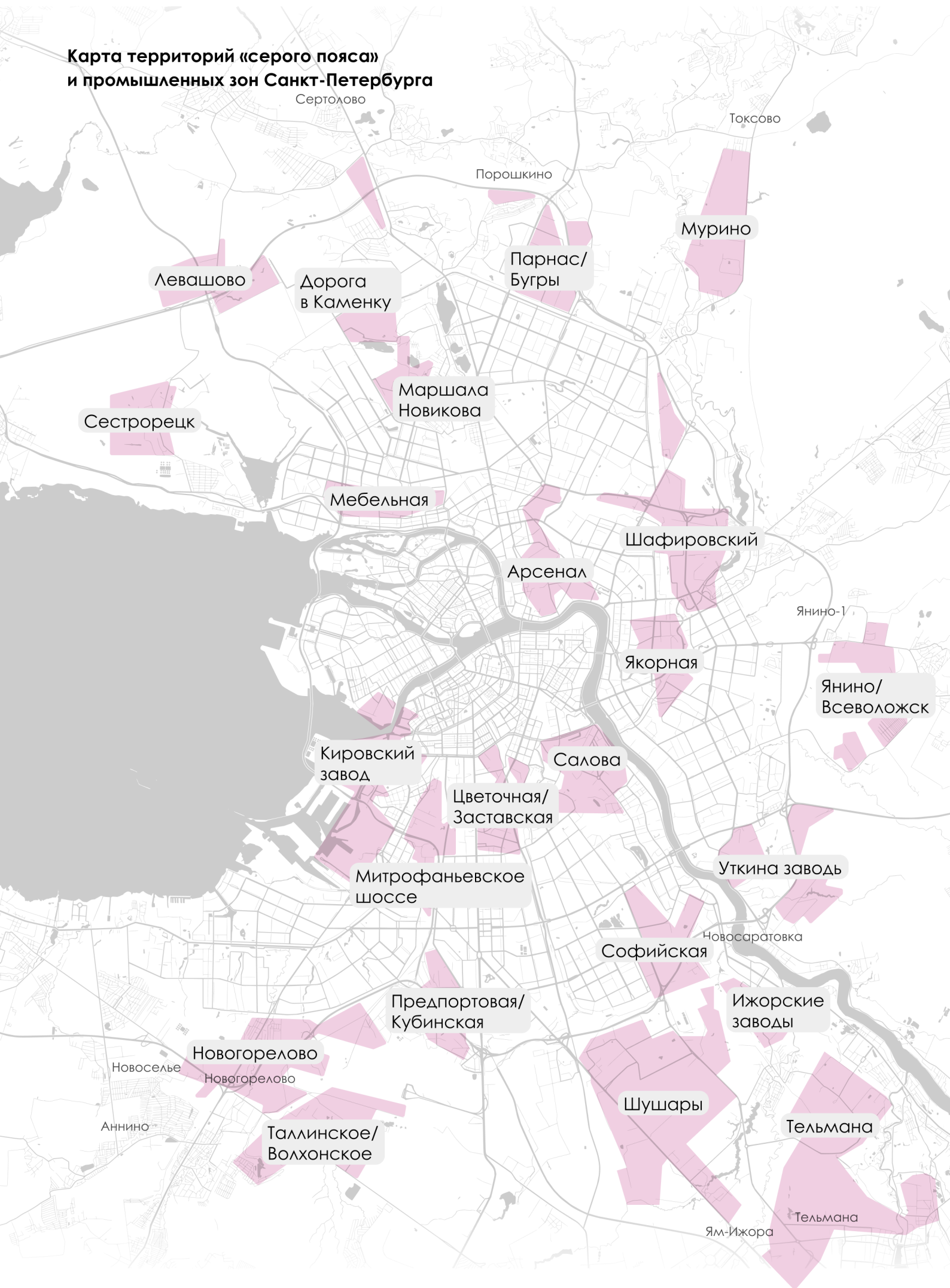
**«Серый пояс»** - зона промышленной застройки, которая располагается между историческим центром и спальными районами города. Он развивался до 90-х, затем многие предприятия стали закрываться, а их территории приходили в запустение.



С начала 2010х проводился «редевелопмент» - промышленные предприятия активно переезжали из центральных и спальных районов на окраины и в ЛО. На их месте возводились жилые комплексы и современные городские пространства. Согласно новой версии Генплана, промышленные территории в городе увеличатся на 5%, а их общая площадь составит более 13 900 га.

Новый Генплан не предусматривает передачу промышленных территорий в черте города под деловую и жилую застройку. Перепрофилирование промышленных зон остановлено. Территории планируются использовать под развитие какого-либо производства.

# Карта территорий «серого пояса» и промышленных зон Санкт-Петербурга



На удалении от центра города, в районе КАД, сформировалось несколько крупных промышленных зон, где локализируются многие объекты индустриальной недвижимости.

## Шушары

Крупнейшая в городе промзона площадью 1 780 га расположена в Пушкинском районе. Здесь находятся логистические комплексы, автомобильные заводы, предприятия тяжелой и легкой промышленности. У зоны хорошая транспортная доступность – близость к аэропорту «Пулково», КАД, железной дороге, трассе Санкт-Петербург – Москва.

## Ижорские Заводы

Металлострой находится в Колпинском районе. Площадь промзоны около 2 030 га, где находятся объекты металлургического производства. Работают ОАО «Ижорские заводы», Ижорский трубный завод, кирпичный завод «Победа».

## Янино – Всеволожск

«Янино» развивается как промышленная зона с 2011 года. Сначала открыли крупный логистический парк — контейнерный и ж/д терминал, склады и таможенные комплексы. Наличие такого парка дало возможность многим компаниям организовать грузоперевозки товаров и их производство поблизости. Сейчас в «Янино» активно развивается автомобильный, нефтегазохимический и другие кластеры.

## Парнас – Бугры

Зона индустриальной застройки на севере, примыкающая к КАД. Это одна из наиболее востребованных промышленных территорий севера города. Здесь расположены заводы Pepsi, Балтика, Петмол, Парнас-М и другие, а также ряд складских комплексов. На территории представлены все крупные транспортные компании: Деловые линии, ПЭК, Возвоз, Байкал сервис и другие.

## Таллинское – Волхонское Шоссе

Промышленная зона расположена на юге и юго-западе городе. В общей сложности насчитывает около 1 230 Га, обладает отличной транспортной доступностью. В настоящее время там расположены предприятия Крафт Фудс, Филип Моррис Ижора, Якобс, Siemens, ПитПродукт, производственный комплекс Логопарк Волхонка и другие. Указанные предприятия и многие другие расположены в том числе на территориях индустриальных парков Greenstate и Горелово.

Спрос крупных российских производственных компаний направлен на помещения в индустриальных парках и промышленных зонах. Специфика отрасли ограничивает активное спекулятивное строительство. В основном новые объекты реализуются по схеме built-to-suit.

Интерес потенциальных арендаторов в большинстве случаев ориентирован на производственные помещения до 3 000 м<sup>2</sup>. При этом качественное предложение на рынке ограничено. Основной объем сделок происходит на территориях бывших фабрик и заводов. Количество небольших производственных компаний активно растет. Малые или средние промышленные компании способны организовать полноценное производство на небольших площадках. Открытие небольшого производства не требует больших вложений, и при правильно выбранной отрасли может обеспечить себе стабильный уровень спроса.

Ввиду ограниченного предложения на рынке недвижимости и специфики производства, больше половины компаний не рассматривают определенную локацию при поиске подходящего объекта, а принимают во внимание другие критерии. Малый бизнес уделяет внимание транспортной доступности, отдавая предпочтение комплексам, расположенным около станции метро. Небольшие компании-контрагенты предпочитают арендовать помещения в непосредственной близости от своего заказчика – производственной компании и ориентируются в первую очередь на логистику и коммерческие условия.

Основной спрос на производственную недвижимость формируют производители машиностроения и металлообработки, производители промышленных строительных материалов. Стабильную долю спроса формируют сделки по продаже производственных площадок конечным пользователям, что является альтернативным решением строительству по схеме built-to-suit.

## Примеры сделок по аренде производственных площадей

### Аренда

11 450 м<sup>2</sup>

Производство мюслей

Класс В, Технопарк Разбегаево  
Ломоносовский р-н, ЛО

### Аренда

1 650 м<sup>2</sup>

Производство мебельной  
фурнитуры

Класс В  
Парнас, СПб

### Аренда

1 000 м<sup>2</sup>

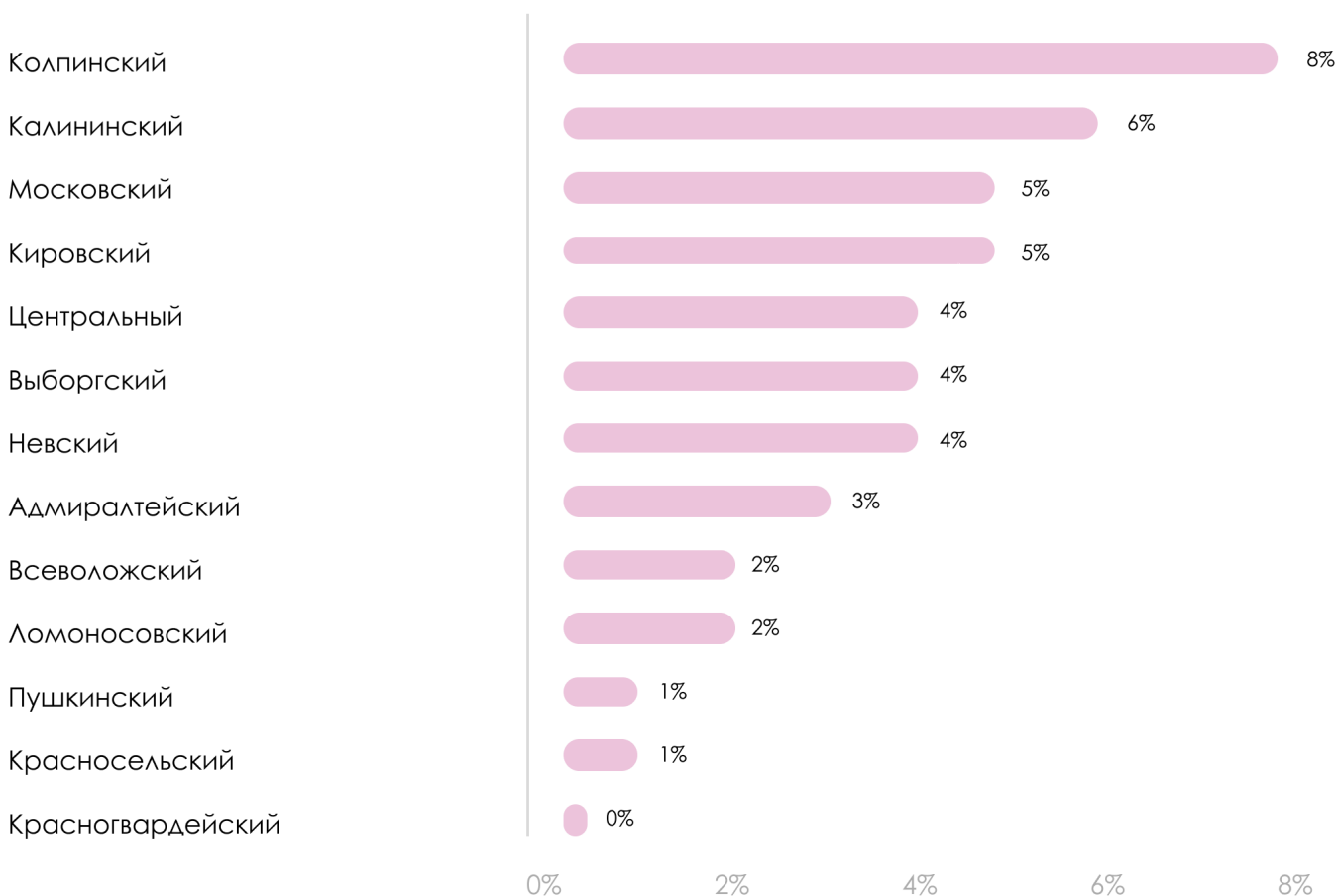
Производство  
металлообрабатывающего  
оборудования

Класс А, Логопарк Волхонка  
Горелово, ЛО



## заполняемость

Общая площадь вакантных производственных помещений Санкт-Петербурга на середину 2024 составила около 43 тысяч м<sup>2</sup>.



### Примеры реализуемых спекулятивных производственных проектов

| Комплекс                           | Срок ввода | Площадь, м <sup>2</sup>           | Класс | Местоположение       |
|------------------------------------|------------|-----------------------------------|-------|----------------------|
| ИП Ломоносовский                   | 2024       | 45 000*                           | B     | Пушкинское шоссе, ЛО |
| Технопарк Up&Down                  | 2024       | 1 очередь<br>4 000 м <sup>2</sup> | A     | Мурманское шоссе, ЛО |
| ПСК                                | 2025       | 45 000                            | A     | Новоселье, ЛО        |
| Киевское 95                        | 2025       | 18 000                            | A     | Киевское шоссе, СПб  |
| ЛСЗ                                | 2025       | 15 000                            | A     | Всеволожск, ЛО       |
| Многофункциональный ПЛК RAUM Бугры | 2025       | 7 000                             | A     | Бугры, ЛО            |

\*универсальные помещения, с небольшой обеспеченностью электричеством

### Арендные ставки

Актуальные арендные ставки в сегменте спекулятивных производственно-складских помещений в черте Санкт-Петербурга находятся в достаточно широком диапазоне – от 400 до 1 200 рублей за 1 м<sup>2</sup> в месяц, включая НДС и эксплуатационные платежи, коммунальные расходы оплачивается по фактическому потреблению. Арендная ставка зависит от качества помещений, транспортной доступности объекта, наличия дополнительной инфраструктуры и сервиса на территории комплекса.

Запрашиваемые ставки аренды на производственные помещения на территориях бывших заводов и в современных производственных комплексах и индустриальных парках в целом сопоставимы. Однако, выгодное месторасположение в черте города бывших фабрик не всегда способно компенсировать низкое качество помещений.

Вследствие чего, наблюдается постепенное снижение спроса на объекты «советского» наследия и увеличение объемов спекулятивного производственного девелопмента.



Срок аренды производственных объектов составляет от трех до десяти лет, в зависимости от локации, типа объекта и арендатора.

### Цены продаж готовых объектов и земельных участков под застройку

Цены продаж варьируются в еще больших диапазонах. В черте города или зоне КАД – от 40 000 рублей до 110 000 рублей за м<sup>2</sup> с учетом НДС, в области на расстоянии до 20 км от административной границы города от 35 000 рублей за 1 м<sup>2</sup>.



Диапазон запрашиваемых цен продаж производственных помещений зависит от ряда факторов, среди которых наиболее важными являются технические характеристики помещений, наличие и состояние инженерных сетей, выделенные мощности, местоположение.

Наиболее популярные и соответственно дорогие предложения земельных участков под промышленную застройку расположены в существующих промышленных зонах вблизи КАД и крупных автомагистралей.



Запрашиваемый диапазон цен на земельные участки под промышленную застройку составляет от 1 000 рублей до 4 300 рублей за м<sup>2</sup> в зависимости от местоположения и инженерного обеспечения.

В настоящий момент рынок спекулятивной аренды на стороне собственников. Они могут диктовать свои условия арендаторам и покупателям. Высокий спрос и относительно небольшое существующее и строящееся предложение качественных объектов не изменит сложившуюся ситуацию в перспективе 3-5 лет.

Крупные федеральные девелоперы не выходят на рынок спекулятивной аренды, а предлагают в основном строительство производственных площадей «под ключ» для конечного собственника в формате built-to-suit. Специфика технических требований, предъявляемых к производственным помещениям, сдерживает их от строительства спекулятивных проектов в данном сегменте. Как правило, потенциальный покупатель/арендатор входит в проект на начальных стадиях строительства, и дальнейшая реализация происходит с учетом конкретных требований производственной компании.

Новое спекулятивное предложение производственных помещений на рынке Санкт-Петербурга и прилегающих районов Ленинградской области появляется в основном двумя подходами:

- 1** Строительство новых универсальных производственно-складских помещений. Преимущественно силами небольших девелоперов с привлечением частных инвестиций. Типичный объект такой кооперации – универсальное помещение общей площадью до 1 500 м<sup>2</sup>. Ограничение площади существенно облегчает процесс получения документов для реализации проекта и ввода в эксплуатацию. Качество объектов различается – от «металлический ангар с железными воротами» до «высококласное производственное помещение с соответствующими нагрузками на пол, высотой потолков, закладными под кран-балки и т.д.».
- 2** Приобретение заброшенных производственных площадок на открытом рынке или с торгов банкротов, муниципальных торгов. Доведение объектов до необходимого рыноку состояния и сдача в аренду на открытом рынке или дробление с последующей перепродажей.

**Мы прогнозируем продолжение развития производственного сегмента в формате built-to-suit и на небольших качественных производственных площадях до 1 500 м<sup>2</sup>.**



## КИРИЛЛ АКИНЬШИН

Директор департамента  
консалтинга и оценки

ak@maris-spb.ru

## О НАС

Компания Maris была основана в Санкт-Петербурге профессионалами рынка недвижимости в 2004 году.

Сегодня Maris — одна из ведущих компаний в сфере коммерческой недвижимости, предлагающая полный спектр услуг: управление, аренда, продажа, оценка, а также инвестиции в доходную недвижимость.

С 2011 года Maris является занимает лидирующие позиции среди брокерских компаний по объёму реализуемых площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга, а также по сопровождению индустриальных проектов, в том числе built-to-suit.

В 2014 и 2020 году Maris стала победителем в номинации «Консультант года» в сфере коммерческой недвижимости на федеральной премии CRE AWARDS. В 2023 году получила золотой кирпич CRE Moscow Awards в номинации «Сделка года. Аренда офисной недвижимости». Также компания отмечена премией издательства Коммерсантъ «Твёрдые знаки» и стала победителем в ежегодной федеральной премии WORKPLACE AWARDS 2023 в номинации «Сделка года» за сопровождение крупнейшей в России сделки на рынке аренды офисной недвижимости.

Компания Maris входит в состав Санкт-Петербургской Бизнес Ассоциации (СПИБА).

Примечание 2024  
Maris

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Maris данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Maris не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный обзор ранее подготовлен для клиентов Maris. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Maris.  
© Copyright 2024 Maris