



2017 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В 2017 г. в эксплуатацию введено 87 тыс. м², что стало наименьшим результатом на рынке качественных складов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области за последнее время.

К концу 2017 г. ставки аренды на складские помещения класса А продолжили тренд на незначительное снижение – на 1–2% по отношению к аналогичному периоду прошлого года, в классе В наметились положительные тенденции: годовой рост средневзвешенной заявленной ставки составил 8%.

Годовой объем чистого поглощения составил 146 тыс. м², а вакантное предложение снизилось на 33% по отношению к концу 2016 г.

В 2017 г. завершились строительство и реконструкция 27 промышленных предприятий в Петербурге и области.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора,
Knight Frank St. Petersburg

«По динамике спроса складской рынок находится на подъёме. Спрос формирует активно развивающаяся промышленность, а также на арену выходят компании спортивного и фармацевтического профиля. Дистрибьюторы постепенно увеличивают свою долю в профилях арендаторов, приходят новые игроки. При этом доля введённых площадей самая низкая за последние 10 лет. Нас ожидает острый дефицит складских помещений, что приведёт к росту ставок. Соответственно, сделки формата built-to-suit с последующей покупкой построенного объекта будут составлять серьёзную конкуренцию арендным сделкам».

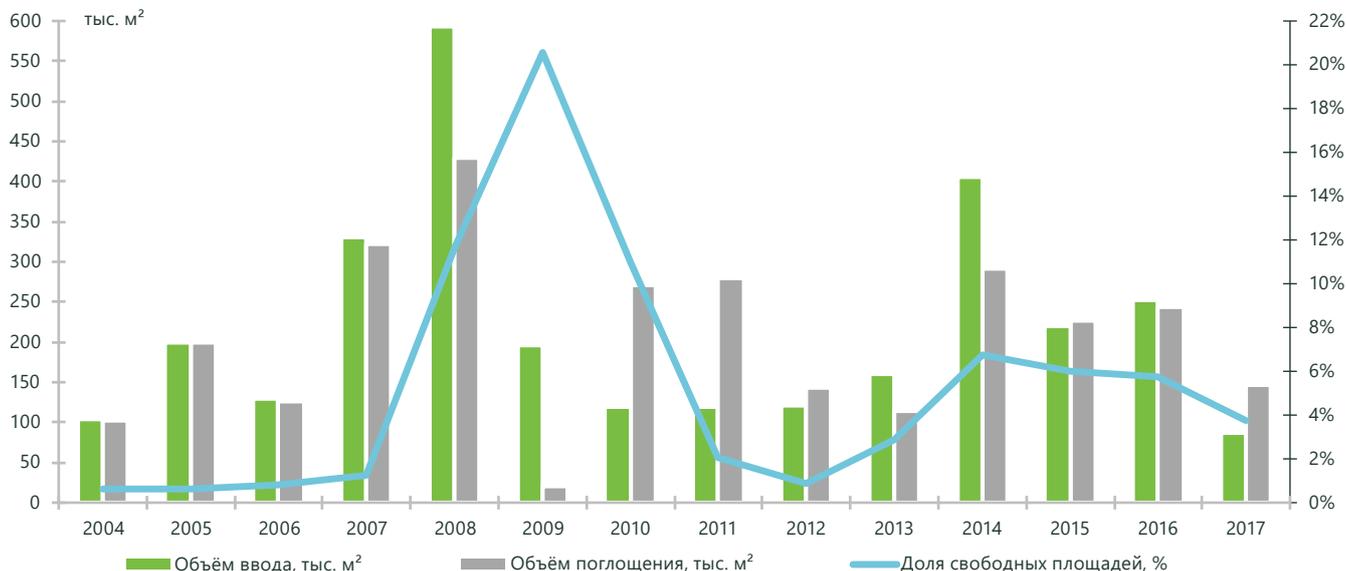
Основные показатели. Динамика*

Показатель	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	3 198 ▲	
в том числе, тыс. м ²	2 028	1 170
Суммарная площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 763 ▲	
Введено в эксплуатацию в 2017 г., тыс. м ²	87	
в том числе, тыс. м ²	35	52
Суммарная площадь вакантного предложения, тыс. м ²	120 ▼	
Чистое поглощение качественных складских площадей за 2017 г., тыс. м ²	146 ▼	
Доля свободных площадей, %	2,8 ▼	5,3 ▼
Запрашиваемые арендные ставки, руб./м ² /мес., включая НДС и операционные расходы	430–550	350–450
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой ставки аренды, %	-2	5

* Сравнение с показателями IV квартала 2016 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Динамика показателей ввода, поглощения и вакантных площадей



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Ключевые события

Компания Victoria Stenova и PNK Group заключили сделку в формате built-to-suit по строительству и дальнейшему выкупу здания центрального распределительного склада. По условиям соглашения контрактный производитель обоев получит объект общей площадью 9 тыс. м² уже в 2018 г. Сделка состоялась с участием брокеров компании Knight Frank St. Petersburg.

Компания «А Плюс Девелопмент» продала частным инвесторам распределительный центр «Перекрёсток» общей площадью около 34 тыс. м². Эта сделка стоит на втором месте по величине проданных складских метров после приобретения зарубежным инвестиционным фондом Raven Russia логистического парка «Гориго» в начале 2017 г.

Наиболее крупные сделки аренды состоялись в сегменте складов класса А, где помещения снимали компании, занимающиеся розничной торговлей и дистрибуцией. Так, международная сеть Fix Price арендовала 13,8 тыс. м² в складском комплексе «Logicor Шушары» (PNK 2), сеть гипермаркетов Hoff разместилась на 6 тыс. м² в «МЛП Уткина Заводь», а ГК «Корона Авто» заняла более 9 тыс. м² в складском комплексе Nordway на Московском шоссе. Самой же крупной в спекулятивном сегменте стала сделка по аренде 15 тыс. м² в 4-м строящемся корпусе складского комплекса «Октавиан» логистической компанией «Алиди», эта сделка также состоялась при участии Knight Frank St. Petersburg.

Международная компания Jotun Paints запустила производство лакокрасочных материалов в индустриальном парке «Фёдоровское» на земельном участке общей площадью 9 га. Также в 2018 г. к строительству завода планирует приступить ещё одна лакокрасочная компания: Tikkurila намеревается приобрести 7 га в индустриальном парке Greenstate и помимо производства разместить на участке центр RDI, а также склад готовой продукции для оптимизации дистрибуционных каналов.

Предложение

На качественном складском рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области впервые с 2004 г. зафиксирован минимальный уровень введённых в эксплуатацию площадей – 87 тыс. м². Данное значение в среднем на 28% ниже умеренных показателей ввода 2010–2012 гг. Наибольшее поступление на рынок аренды произошло

за счёт складов класса В, которые составили 83% нового спекулятивного предложения. При этом рынок недосчитался около трети складских площадей, заявленных к вводу в 2017 г. Годовой прирост суммарной арендопригодной площади не превысил 5%, что привело к дефициту доступных для аренды площадей.

Ключевые складские объекты, введённые в эксплуатацию в 2017 г.

Название	Местоположение	Класс	Складская площадь, тыс. м ²	Девелопер
«Адмирал» (1-я и 2-я очереди)	Петергоф, Новые Заводы ул., 58 (ИП «Марьино»)	А	18	«Адмирал-М»
«КУБа»	Кубинская ул., 76, к. 7, стр. 1, стр. 2	В	12	«Завод торгового оборудования»
«СтройИнвест-Холдинг»	Шушары, Московское ш., 82, лит. А, лит. Б	В	8,9	«СтройИнвест-Холдинг»
«Совавто-С. Петербург»	Шушары, 2-й Бадаевский проезд, 8, стр. 2	А/В	7,6	«Совавто-С. Петербург»
«Форум Электро»	Шушары, Пушкинская ул., 25, к.5, стр.1	В	7	ГК «Форум Электро»
«Орион» (4-я очередь)	Левашово, Горское ш., 171, стр. 3	В	6,5	«Орион»
«Фёдоровский посад» (2-я очередь)	Фёдоровское, Шоссейная ул., 2Г	А	5	«Ас-Магистраль-Сервис»

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Спрос

По итогам 2017 г. свободное предложение составило 120 тыс. м², уменьшившись на 33% по сравнению с итогами 2016 г. За год сокращение предложения произошло преимущественно за счёт складов класса А – предложение в данном сегменте снизилось на 41 тыс. м². По истечении года доля вакантных площадей в классе А после небольшого роста в I полугодии 2017 г. снизилась до 2,8%, в классе В доля опустилась до 5,3%. Таким образом, за год доля свободных площадей в среднем уменьшилась на 2 п. п. и вернулась на докризисный уровень.

Уровень чистого поглощения свободных площадей по итогам 2017 г. составил 146 тыс. м², в сравнении с аналогичным показателем прошлого года показатель

уменьшился почти в 2 раза в результате снижения суммарного ввода.

Несмотря на низкие показатели ввода складов в эксплуатацию, на рынке наблюдаются положительные тенденции спроса со стороны арендаторов. Суммарный объём сделок аренды и продажи качественной складской недвижимости в 2017 г. составил 279 тыс. м², включая крупнейшую сделку года по покупке логистического парка «Гориго» общей площадью 86 тыс. м² иностранным инвестиционным фондом Raven Russia. Если же не брать эту сделку в расчёт, то объём проданных складов уступил показателю прошлого года на 22%, однако в сегменте аренды, напротив, наблюдается рост на аналогичную величину.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

В 2017 г. помимо традиционных арендаторов активность в покупке и аренде площадей проявляли компании спортивного и фармацевтического профиля – уже второй год подряд перечень профилей арендаторов, которые вовлечены в складской рынок, расширяется. В дальнейшем мы не исключаем роста доли фармацевтических компаний в сделках аренды: согласно индексу промышленного производства, в высокотехнологичном секторе возросло производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (105%)*. Кроме того, восстановили свои позиции компании, оперирующие в сфере дистрибуции: после резкого сни-

жения объемов арендуемых и купленных площадей в 2016 г. доля дистрибьюторов занимает около четверти в общем объеме реализованных помещений, как и в среднем, начиная с 2009 г.

Что касается анализа запросов арендаторов на поиск промышленных помещений, то в поступивших в компанию Knight Frank St. Petersburg заявках в течение 2017 г. распределение причин поиска оказалось более равномерным, чем годом ранее. Лидирующей по-прежнему является необходимость расширения, но если в 2016 г. она возникла приблизительно у половины клиентов, то за рассматриваемый

период доля подобных запросов сократилась на 14 п. п. и приблизилась к доле желающих сменить местоположение. У потенциальных арендаторов сохраняется потребность в размещении на севере и юге города. В целом на протяжении последних нескольких лет наиболее востребованы площади производственного назначения до 1 тыс. м². Однако в 2017 г. основной спрос пришёлся на диапазон от 1 до 2 тыс. м², запрашиваемый компаниями со специализацией на производстве различных товаров, металлообработке и оптовой торговле.

* Источник: Комитет по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга, 2018

Распределение сделок аренды и продажи качественных складов по профилю арендаторов в 2017 г., %*



* Без учёта сделки по продаже "Гориго"
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Распределение компаний, ищущих промышленное помещение, по причине поиска, %



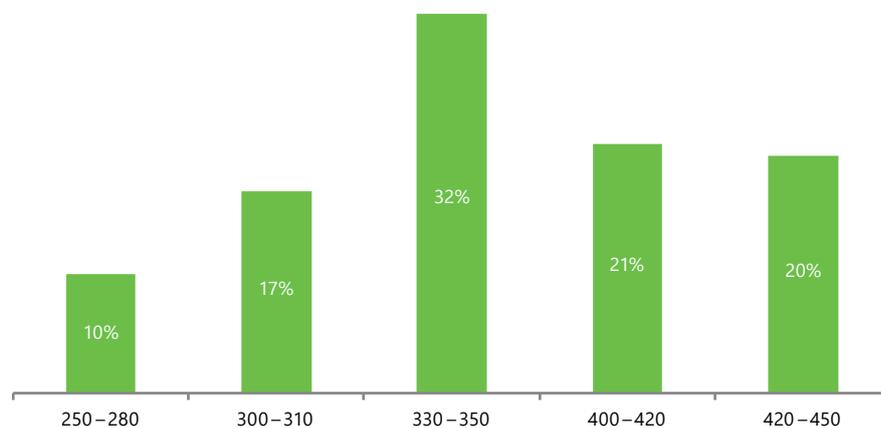
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Коммерческие условия

За год средневзвешенные ставки аренды снизились в классе А на 2%, хотя диапазон запрашиваемых ставок оставался неизменным – на уровне 430–550 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. В классе В ставки достигли значения 350–450 руб./м²/мес., увеличившись на 8%, при этом основной рост пришёлся на I полугодие 2017 г.

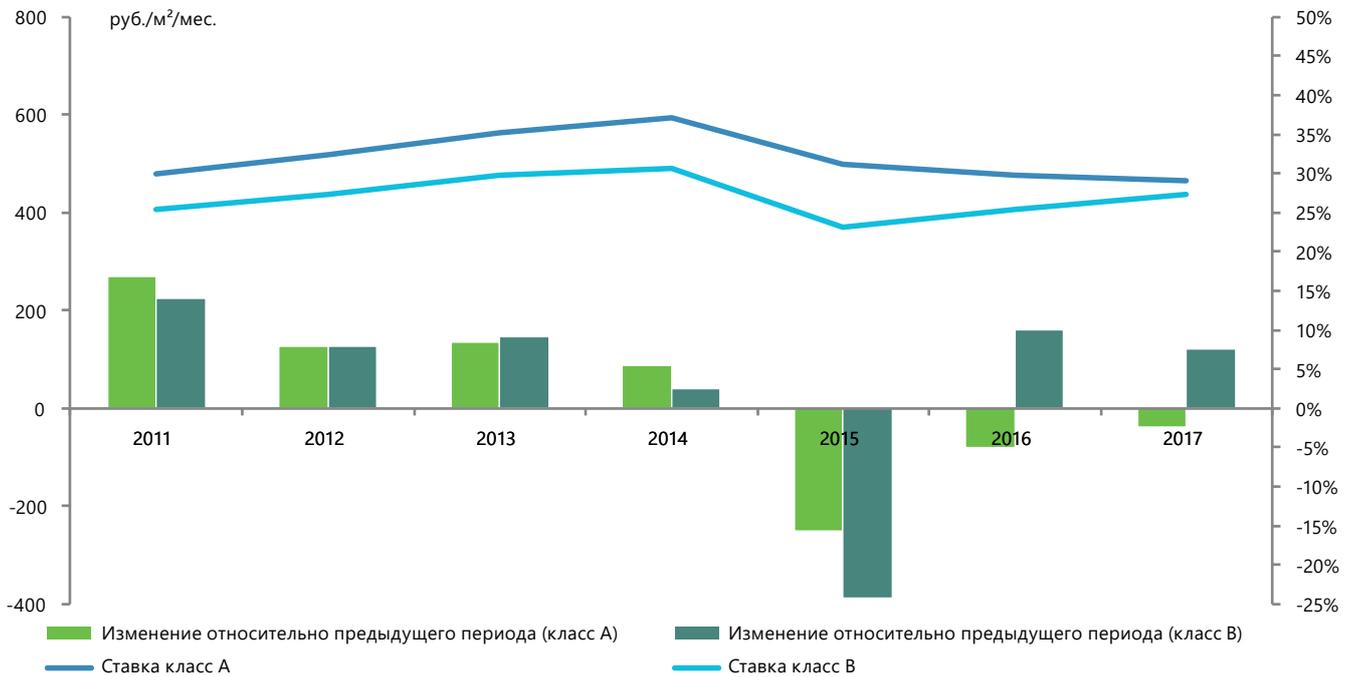
В 2017 г. в структуре спроса на помещения промышленного назначения 49% компаний готовы заплатить за аренду около 300–350 руб./мес./м². Отметим, что с 2015 г. данный показатель стабилен.

Распределение диапазона ставок на производственные помещения в черте города, руб./м²/мес.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Динамика показателя средневзвешенной арендной ставки по классам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Прогноз

Заявленная к вводу суммарная площадь строящихся объектов составляет 151 тыс. м². По нашим прогнозам, в основном складской спекулятивный рынок будет пополняться новыми очередями в уже функционирующих комплексах. Из ключевых строящихся объектов можно выделить новые очереди «Логопарк Троицкий» на пр. Обуховской обороны общей площа-

дью 10 тыс. м² и 34 тыс. м² складских площадей Nordway на Московском шоссе, а также 2-ю и 3-ю очереди в индустриальном парке «Ладога» на 6,3 тыс. м² каждая. Кроме того, ведётся строительство двух объектов в формате built-to-suit в РНК-парке «Софийская-КАД» – склады для производственной компании Victoria Stenova и дистрибьютора Household Logic. На все

перечисленные склады получены разрешения на строительство.

В условиях активного спроса и сокращения показателя вакантного предложения уже во II квартале 2018 г. может возникнуть дефицит предложения качественных площадей класса А и В.

Прогноз ввода складских площадей, тыс. м²



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

ИССЛЕДОВАНИЯ

Светлана Московченко

Руководитель отдела
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора
mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222



© Knight Frank LLP 2018 – 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 Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.