

2014 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В 2014 г. в эксплуатацию было введено около 400 тыс. м² качественных складских площадей, что увеличило общий объем предложения на 18%.

По итогам 2014 г. общий объем рынка качественных складских комплексов Санкт-Петербурга и его пригородов превысил 2,5 млн м².

Несмотря на рекордный показатель ввода, серьезного роста уровня вакантных площадей не произошло: в среднем по рынку он составил 6,2%.

Большинство девелоперов и собственников складских помещений были вынуждены перевести арендные ставки в рубли.

2014 г. год стал поворотным для формата built-to-suit: на данный сегмент рынка пришлось около 45% от общего объема заключенных сделок.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Сразу 6 компаний (3 из которых являются операторами розничной торговли) заявили о планах возведения логистических центров в индустриальном парке «А Плюс Парк Шушары». Все объекты будут реализованы по схеме built-to-suit (строительство под заказчика). Общая площадь объектов, планируемых к включению в состав индустриального парка, составит около 140 тыс. м².



Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*	
Общая площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	2 552		▲ +18%	
в том числе, тыс. м ²	1 579	973	▲ +29%	▲ +4%
Общая площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 431		▲ +21%	
в том числе, тыс. м ²	1 061	370	▲ +26%	▲ +9%
Площадь вакантного предложения, тыс. м ²	137	21	▲ в 2,3 раза	▲ в 3,2 раза
Введено в эксплуатацию в 2014 г., тыс. м ²	396		▲ в 2,7 раза	
в том числе, тыс. м ²	355	41	▲ в 2,9 раза	▲ +73%
Чистое поглощение качественных складских площадей, тыс. м ²	303		▲ в 3 раза	
Доля свободных площадей, %	8,7	2,1	▲ +3,9 п. п.	▲ +1,4 п. п.
Запрашиваемые арендные ставки**, руб./м ² /мес.	550–650	400–500	▲ +9%	▼ -5%

* По сравнению с концом 2013 г.

** Все включено

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Предложение

2014 г. стал рекордным по общей площади введенных в эксплуатацию качественных складских помещений за последние 6 лет: в эксплуатацию было введено 396 тыс. м² складов, 63% из которых предназначены для сдачи площадей в аренду.

Таким образом, общий объем рынка качественных складских площадей Санкт-Петербурга и его пригородов превысил 2,5 млн м².

Рекордный показатель величины ввода складских площадей в эксплуатацию, зафиксированный в 2014 г., привел к снижению дефицита готового предложения,



Михаил Тюнин

Руководитель Отдела индустриальной, складской недвижимости и земли, Knight Frank St. Petersburg

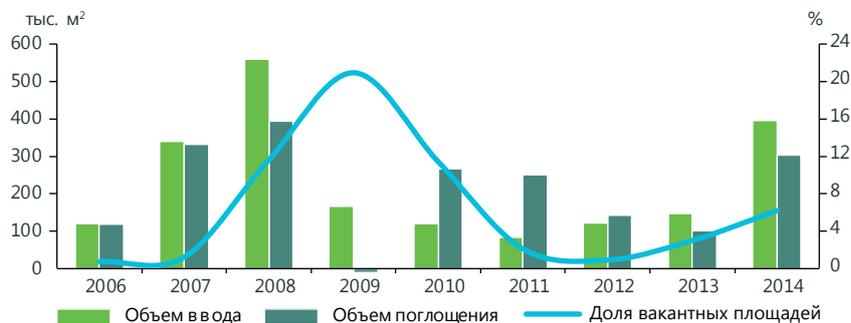
За прошедший год мы наблюдали рекордные объемы ввода и поглощения. Год стал богатым на качественные современные комплексы и знаковые крупные сделки. Последнее – во многом заслуга консультантов, при участии которых было заключено более 85% всех сделок на рынке. И конечно, команде Knight Frank есть чем гордиться, ведь около 25% из них были заключены при нашем участии.

2014 г. показал, что в современной экономической ситуации наибольшим потенциалом в потреблении складских площадей обладают торговые операторы (особенно продуктовые) и дистрибьюторы. Именно они, на наш взгляд, будут основными потребителями складских площадей в краткосрочной и среднесрочной перспективе.

При этом наш опыт работы с операторами розничной торговли показал, что у них нередко возникает много сложных и дорогостоящих в решении задач при переделке сухих стандартных складов под индивидуальный формат. Поэтому именно розничные сети стали первыми заказчиками объектов, построенных согласно запрашиваемым техническим требованиям. Такой формат становится основным на рынке: уже сегодня 80% спроса ритейлеров на склады – это именно build-to-suit. Эта схема удобна обеим сторонам: оператор получает объект, оптимально ему подходящий, девелопер создает продукт, заранее понимая его востребованность. За таким подходом будущее рынка, и это говорит о начале перехода на новый качественный уровень.

Динамика ввода, поглощения и вакантных площадей

Общий объем ввода складских площадей в 2014 г. более чем в 3 раза превысил среднегодовой показатель за предыдущие 5 лет и на 17% опередил аналогичный показатель «докризисного» 2007 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2014 г.

Название	Местоположение	Класс	Общая площадь, м²	Девелопер
Армада Парк (1-я очередь)	п/з «Шушары», Московское ш.	A	78 900	Холдинг «Адамант»
Осиновая роща (3-я очередь)	Парголово, Выборгское ш.	A	52 000	ГК «Стерх»
Распределительный центр «Магнит»	Московское ш.	A	50 800	ЗАО «Тандер»
PNK КАД (1-я очередь)	Софийская ул.	A	43 400	PNK Group
Логопарк «Троицкий» (3-я очередь)	Обуховской обороны пр., 295	A	43 300	Resolute Asset Management
СТК (2-я очередь)	Бугры	B	27 000	ООО «ИнвестБугры»
Адмирал	п/з Горелово, Волхонское ш.	A	26 700	Логистическая группа «Адмирал-СТВ»

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

наблюдавшегося на рынке последние 3 года. По данным на конец 2014 г., вакантными на рынке оставалось около 160 тыс. м² готовых качественных складских площадей.

Спрос

Несмотря на негативные процессы, наблюдающиеся в экономике страны в целом, спрос на качественные складские площади оставался в 2014 г. стабильно высоким. Общий объем сделок, заключенных на рынке в 2014 г., составил более 320 тыс. м². Причем около 45% сданных в аренду или проданных на рынке площадей были реализованы по схеме build-to-suit, то

есть строительство объектов под конкретного заказчика, до сих пор представленной на рынке небольшими единичными сделками.

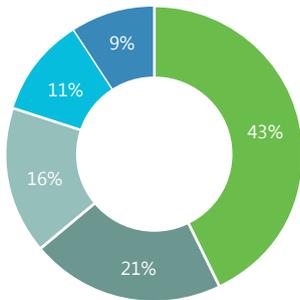
Объем чистого поглощения на рынке качественных складских объектов в 2014 г. составил 303 тыс. м², что в 3 раза превышает среднегодовой показатель 2013 г. и более чем в 2 раза уровень 2012 г.

Несмотря на рекордный объем ввода, активность арендаторов и покупателей, приведшая к значительному росту объема поглощения, не позволила серьезно вырасти доле вакантных площадей. По итогам 2014 г. вакантными на рынке оставались лишь около 6% всех качественных складских помещений.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Распределение общего объема сделок по профилю арендатора/покупателя

В 2014 г. наибольшую активность на рынке проявляли операторы розничной торговли: ими было арендовано/куплено 43% всех реализованных за год качественных складских площадей региона. Второе место заняли производственные компании



- Розничная торговля
- Производство
- Логистика
- Дистрибуция
- Прочее

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Коммерческие условия

Серьезные колебания курса национальной валюты, наблюдавшиеся во второй половине 2014 г., привели к тому, что большинство девелоперов и собственников качественных складских помещений под давлением арендаторов были вынуждены перевести арендные ставки в рубли. При этом рублевые ставки на рынке номинируются по системе «все включено».

На конец 2014 г. арендные ставки предложения составляли 550–650 руб./м²/мес. (все включено) для объектов класса А и 400–500 руб./м²/мес. – класса В.

Прогноз

Большинство известных на рынке объектов было введено в эксплуатацию в прошедшем году. По нашим прогнозам, в 2015 г. ввод в эксплуатацию новых площадей не превысит 150–170 тыс. м². Причем площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду, будет намного меньше.

В целом при сглаживании негативных процессов в экономике мы не ожидаем серьезного падения спроса. Однако темпы поглощения несколько замедлятся в связи

Динамика арендных ставок

Арендные ставки на складские помещения класса А в национальной валюте показали в 2014 г. рост в 9% относительно показателя конца 2013 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015



с отсутствием достаточного количества готового предложения.

Свободные на данный момент площади могут быть поглощены уже к середине 2015 г. Таким образом, к концу 2015 г. рынок качественных складских площадей региона ожидает усиление дефицита доступного к аренде готового и строящегося (в краткосрочной перспективе) пред-

ложения. В свою очередь это приведет к дальнейшему росту спроса на проекты формата built-to-suit и увеличению количества сделок в формате 3PL (ответственного хранения).

Также мы не ожидаем существенного колебания базовых арендных ставок, номинированных в национальной валюте.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Тамара Попова

Руководитель отдела

tamara.popova@ru.knightfrank.com

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Михаил Тюнин

Руководитель отдела

mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222



© Knight Frank LLP 2015 - 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.