

2015 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В 2015 г. в эксплуатацию было введено 182 тыс. м² качественных складских площадей, что увеличило общий объем предложения на 7%. По итогам 2015 г. общий объем рынка качественных складских комплексов Санкт-Петербурга и его пригородов превысил 2,8 млн м².

Уровень вакантных площадей стабилен и составляет 6,1% в целом по рынку. В сегменте спекулятивных складов этот показатель за год снизился на 2 п. п. и составил 10,5%. Площадь свободных помещений превысила 170 тыс. м².

Отмечается уверенное снижение запрашиваемых арендных ставок в большинстве складских комплексов. В ряде объектов для стимулирования заполняемости ставки в течение года снижались на 25% и более.

Объем годового чистого поглощения снизился на треть относительно 2014 г. – до 188 тыс. м². Вместе с тем, этот уровень значительно превышает показатели 2012–2013 гг.



Михаил Тюнин

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

«В наступившем 2016 году сохранится расстановка сил на рынке аренды. Также сохранится спрос на складские помещения, и основными его драйверами останутся торговые компании и дистрибьюторы. Нет оснований для снижения их доли в структуре спроса, и более 50% всех ожидаемых сделок придется на этот сектор. В то же время ожидается увеличение сделок с производственными компаниями, среди которых промышленность оборонного сектора, мебельное производство, металлообработка, станкостроение будут наиболее активны. Кроме этого, полагаю, что количество сделок по продаже готовых объектов и по схеме built-to-suit очень возрастет и составит порядка 40% от суммарной площади сделок».

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*	
Общая площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	2 817		▲ +7%	
в том числе, тыс. м ²	1 768	1 049	▲ +8%	▲ +6%
Общая площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 561		▲ +6%	
в том числе, тыс. м ²	1 125	436	▲ +5%	▲ +10%
Площадь вакантного предложения, тыс. м ²	110	62	▼ -21%	▲ +62%
Введено в эксплуатацию в 2015 г., тыс. м ²	182		▼ -54%	
в том числе, тыс. м ²	126	56	▼ -64%	▲ +35%
Чистое поглощение качественных складских площадей, тыс. м ²	188		▼ -33%	
Доля свободных площадей, %	6,2	5,9	▼ -2,4 п. п.	▲ +2 п. п.
Запрашиваемые арендные ставки**, руб./м ² /мес.	450–600	300–490	▼ -15%	▼ -7%

* По сравнению с концом 2014 г.

** Включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Ключевые события

На рынке продажи производственных объектов завершились две заметные сделки. «А Плюс Девелопмент» приобрел у финской Metsa Group площадку 5 га в Колпино с промышленными зданиями площадью около 8 000 м². Также при сопровождении Knight Frank Saint-Petersburg состоялась успешная продажа имущественного комплекса площадью 28 500 м² в центре Санкт-Петербурга, где ранее располагался автобусный завод Scania.

Введены в эксплуатацию объекты, расположенные в индустриальном парке «А Плюс Парк Шушары», реализованные по схеме built-to-suit. Площадь этих складских комплексов класса А составила половину всего объема ввода по Санкт-Петербургу.

Завершено строительство производственно-складского комплекса «Мебельный технопарк» на проспекте Маршала Блюхера, часть объектов которого поступила на рынок аренды и продажи качественной складской недвижимости.

Предложение

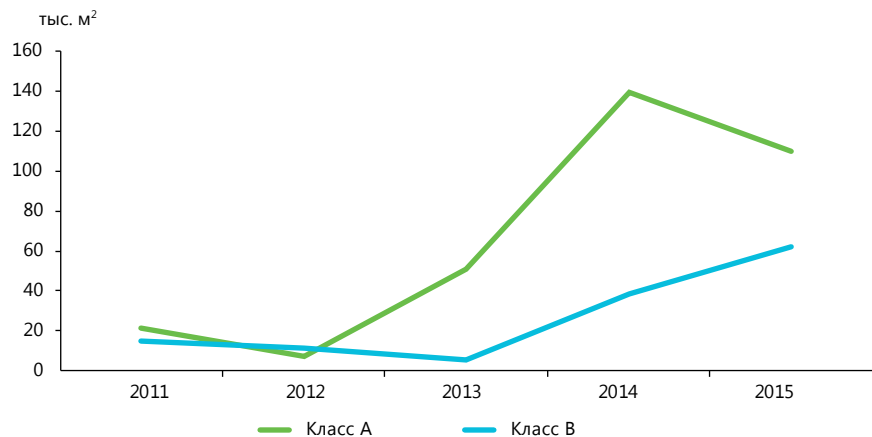
В течение 2015 г. рынок едва заметно пополнялся новыми объектами, и основной объем ввода качественной складской недвижимости состоялся в IV квартале 2015 г. Площадь введенных качественных объектов ниже показателя 2014 г., однако существенно превышает таковые для периода 2009–2013 гг., когда рынок пополнялся 115–165 тыс. м² ежегодно. В течение 2015 г. в эксплуатацию было введено 182 тыс. м² складов, 51% из которых предназначен для сдачи в аренду. В свою очередь, половина этих площадей вышла на рынок заполненной, поэтому ввод в целом не оказал существенного влияния на рыночный показатель доли вакантных площадей.

По итогам года общий объем рынка качественных складских площадей Санкт-Петербурга и его пригородов превысил 2,8 млн м².

Зафиксированные объемы, пополнившие рынок, обусловили стабильность уровня вакантных площадей при сохранении устойчивого спроса на качественную складскую недвижимость. По истечении года в классе А доля свободных площадей составила 6,2%, в классе В – 5,9%. Предложение свободных качественных складских площадей на рынке, по состоянию на конец 2015 г., оценивается в 172 тыс. м², что на 3% ниже показателя 2014 г.

Динамика показателя объема свободного предложения

Показатель площади свободного предложения в классе А снижается, в классе В, напротив, демонстрирует уверенный рост



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2015 г.

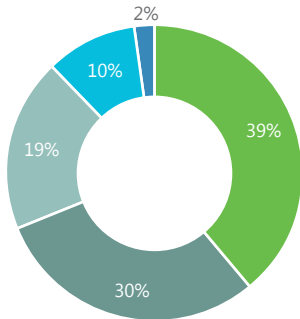
Название	Местоположение	Класс	Общая площадь, м ²	Девелопер
Многофункциональный комплекс оптовой торговли	п/з Шушары, Московское ш., д. 179, корп. 2 (А+Парк Шушары)	А	36 800	А Плюс Девелопмент
X5 Retail Group	п/з Шушары, Московское ш., д. 181, корп. 4 (А+Парк Шушары)	А	33 500	А Плюс Девелопмент
ЭТМ	п/з Шушары, Ленсоветовская дорога, д. 12, корп. 2 (А+Парк Шушары)	А	20 000	ТД "ЭТМ"
Би Лоджистик	п/з Шушары, Московское ш., д. 19, корп. 3	А	15 000	Би Лоджистик
Terra Logistica	Лиговский пр., д. 254	В	12 600	Лиговское
Спектр	Кушелевская дорога, д. 13, корп. 2	В	11 900	Спектр
Орион	пос. Левашово, Горское ш., д. 171	В	8 400	Орион

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Распределение сделок по профилю арендатора

В сегменте аренды качественных складских помещений лидируют компании торгового профиля



- Дистрибуция
- Розничная торговля
- Производство
- Логистика
- Прочее

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Спрос

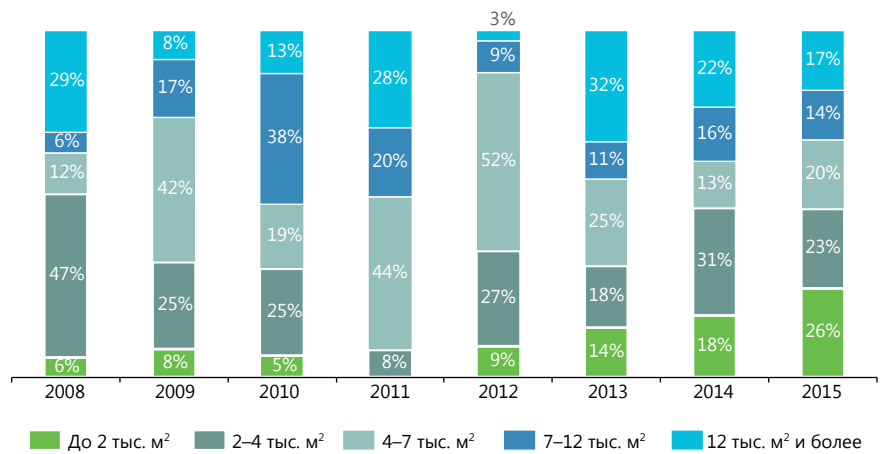
Общий объем сделок, заключенных в течение 2015 г., составил более 240 тыс. м². Наряду с некоторым снижением числа сделок наблюдается сокращение средней арендуемой складской площади: показатель 2015 г. оценивается в 6,6 тыс. м², что на 13% ниже уровня 2014 г. Вместе с тем средняя арендованная площадь в объектах класса А в 2015 г. превысила уровень 2014 г. и достигла 8,5 тыс. м². Спрос со стороны небольших предприятий ориентирован на склады класса В, и мы видим, что в этом сегменте сохраняется тенденция роста популярности помещений площадью до 2 тыс. м².

Объем чистого поглощения на рынке качественных складских объектов в 2015 г. составил 188 тыс. м², что ниже рекордного уровня 2014 г., однако существенно превышает показатели 2012–2013 гг.

Доля площадей, арендованных компаниями сферы розничной торговли и дистрибуции, приблизилась к 70%. Сохраняется тенденция увеличения активности производственных компаний в сегменте аренды складских площадей. В то же время известны сделки по покупке промышленных комплексов. Так, в 2015 г. завершилась сделка по продаже производственной площадки автобусного завода Scania.

Распределение сделок по площадям

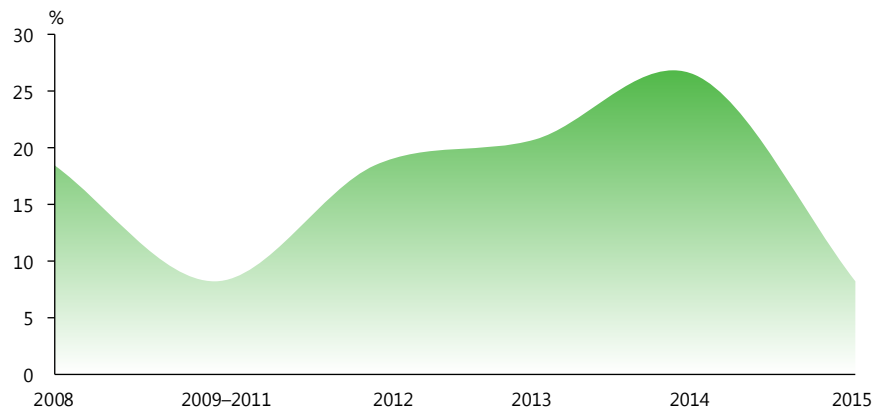
В структуре сделок 2015 г. около половины арендаторов заняли помещения площадью более 4 тыс. м²



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Распределение сделок в промышленных парках

Расцвет интереса резидентов к размещению в промышленных парках наблюдался в 2012–2014 гг. После этого наметился спад активности со стороны представителей крупной промышленности и смещение спроса в сегмент небольших участков или готовых помещений



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

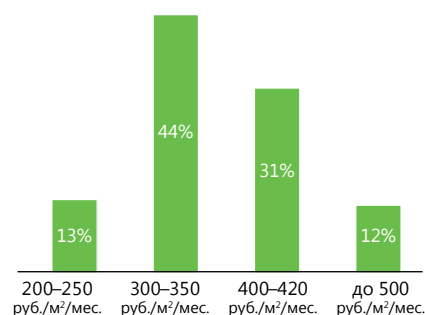
В течение года в промышленных парках, расположенных вблизи Санкт-Петербурга, было заключено несколько сделок по продаже земли общей площадью более 30 га. Несмотря на падение спроса на землю в промышленных парках, особенно со стороны иностранных инвесторов, 2015 год показал результат, сопоставимый с суммарным показателем 2009–2011 гг. Большая часть компаний, заключивших сделки в промышленных парках в 2015 г., планирует возведение складских объектов, в том числе низкотемпературных складов.

Анализ заявок, поступивших в компанию Knight Frank в 2015 г., показывает, что основной спрос на аренду помещений производственного назначения форми-

ровали уже функционирующие компании, главным мотивом поиска которых являлось качественное улучшение условий размещения. В подавляющем числе запросов ставилась задача найти более удобную по местоположению площадку либо преследовалась цель расширения занимаемой площади. В структуре запросов около половины потенциальных арендаторов рассчитывали разместиться на площади до 700 м²: в этом диапазоне заметно некоторое преобладание компаний торгового профиля, и часто помещения подыскивались для организации небольшого склада. Компании, связанные с производством или переработкой материалов, чаще ориентировались на более просторные помещения (до 2 000 м²).

Ставка на производственные помещения

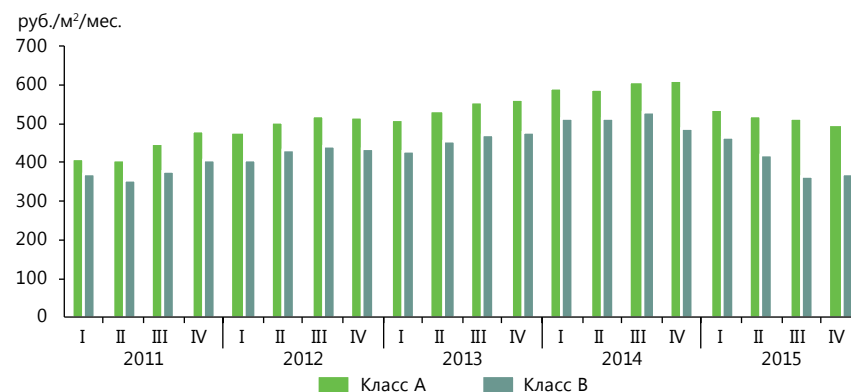
В структуре спроса на помещения промышленного назначения преобладают заявки с бюджетом 300–350 руб./м²/мес. (вкл. НДС и ОР)



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Динамика заявляемых ставок аренды

Арендные ставки на складские помещения демонстрировали снижение



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Коммерческие условия

На конец 2015 г. средневзвешенная ставка аренды в объектах класса А составила 500 руб./м²/мес., в классе В – 370 руб./м²/мес. Рублевые ставки на рынке номинируются по системе «все включено». Отмечено снижение ставки в ранее экспонируемых объектах, испытывающих сложности с заполнением. Новые завершённые объекты выходили на рынок с уровнем ставок, сопоставимым с показателем по существующим объектам. В целом арендные ставки возвращаются к уровню 2011 г. при сопоставимых с этим же периодом объемах предложения на рынке качественных складских объектов.

Арендные ставки по рынку помещений производственного назначения, расположенных в черте города, преимущественно варьируются в диапазоне 200–400 руб./м²/мес. (включая НДС и КУ).

Прогноз

Значительная часть крупных складских и производственно-складских комплексов введена в эксплуатацию в 2015 г., однако ряд объектов пока находится на активной или завершающей стадии строительства. По умеренно консервативному сценарию, предполагающему достраивание тех объектов, которые преодолели начальную стадию строительства, в 2016 г. показатель ввода составит порядка 190–200 тыс. м². Причем пло-

щадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду, составит не более 50% от ожидаемого показателя ввода.

Привлекательные для арендаторов текущие коммерческие условия на рынке аренды будут способствовать поддержанию спроса на уровне 30–40 тыс. м² в квартал. Таким образом, свободные на начало года площади могут быть поглощены к концу года.

В сегменте объектов производственного назначения наибольшим спросом будут пользоваться помещения в черте города площадью 1–2 тыс. м² по ставкам 300–400 руб./м²/мес. (вкл. НДС и КУ). С учетом падения индекса промышленного производства в Санкт-Петербурге, зафиксированного в 2015 г., потенциал для роста ставок в перспективе 2016 г. ограничен.

Крупнейшие объекты индустриального сегмента (от 10 тыс. м²), заявленные к вводу в 2016 г.

Название	Район	Заявленная площадь, м ²
Бизнес-парк «Новоселье»	Ломоносовский	27 500
СТК	Всеволожский	27 000
Ашан	Пушкинский	25 000
AKM Logistics 2	Пушкинский	20 000
Адмирал	Петродворцовый	20 000
Юлмарт	Красногвардейский	18 500
Wurth	Пушкинский	14 300
Деловые линии	Пушкинский	12 500
Unimilk Logistics	Пушкинский	12 000
4F	Пушкинский	11 500
Катрен	Пушкинский	10 500

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

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 2016 – 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.