

# I ПОЛУГОДИЕ 2015 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург



## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I полугодии 2015 г. сохранилась тенденция к сокращению предложения на рынке качественных складских объектов. На фоне дефицита нового строительства и пополнения рынка введенными в эксплуатацию объектами происходит заметное сокращение общей площади вакантных помещений.

В течение I полугодия 2015 г. было введено в эксплуатацию 44,3 тыс. м<sup>2</sup>, из них только 5,2 тыс. м<sup>2</sup> предназначено для открытого рынка аренды.

Средневзвешенная ставка аренды в I полугодии 2015 г. составила 521 руб./м<sup>2</sup>/мес. в классе А, в классе В – 420 руб./м<sup>2</sup>/мес. (вкл. НДС и операционные расходы). Для большинства предлагаемых в аренду предложений ставки снизились.

В I полугодии 2015 г. завершилось строительство 15 промышленных предприятий, включая последующие этапы уже функционирующих. За тот же период состоялись 4 сделки по приобретению участков для строительства производств на территории промышленных парков Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



**Михаил Тюнин**

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

«В целом на рынке мы наблюдаем позитивную картину: паники нет, рынок прирастает новыми площадями, сделки идут, склады заполняются. Арендаторы довольны текущим уровнем ставок аренды. Но на фоне этого 5 тыс. м<sup>2</sup> складов, выведенных на спекулятивный рынок за полугодие, не способны удовлетворить существующий спрос. Очень скоро это может привести к дефициту предложения, что вызовет повышение арендных ставок. Наиболее адекватные условия будут предлагаться лишь на объектах формата build-to-suit, за которыми, на мой взгляд, будущее».

### Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*	
Общая площадь качественных складских комплексов, тыс. м <sup>2</sup>	2 660		▲ +0,5%	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	1 660	1 000		
Общая площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м <sup>2</sup>	1 463		▶	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	1 070	393	▶	▲ +1%
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м <sup>2</sup>	105	52	▼ -24%	▲ 36%
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2015 г., тыс. м <sup>2</sup>	44		▼ -49%**	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	39	5	▼ -22%**	▼ -86%**
Чистое поглощение качественных складских площадей, тыс. м <sup>2</sup>	65		▲ +44%	
Доля свободных площадей, %	6,4	5,3		
Запрашиваемые арендные ставки***, руб./м <sup>2</sup> /мес.	430–600	300–600	▼	▼

\* По сравнению с IV кварталом 2014 г.

\*\* По сравнению с I полугодием 2014 г.

\*\*\* Включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

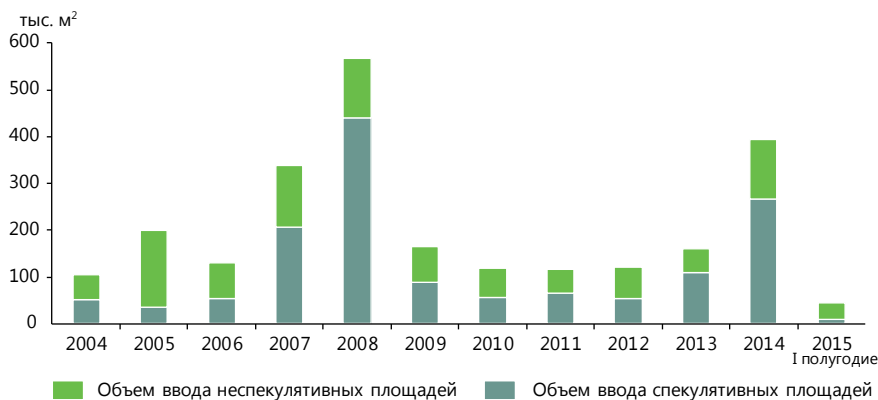
### Предложение

В I полугодии 2015 г. объем рынка качественных складских объектов изменился незначительно. За анализируемый период прирост площадей, предлагаемых для аренды, составил всего 5,2 тыс. м<sup>2</sup>. Общая площадь складских комплексов составляет 2,66 млн м<sup>2</sup>, из них площадь спекулятивных объектов не превышает 1,5 млн м<sup>2</sup>. На фоне устойчивого спроса это привело к усилению появившегося на рынке еще

в 2014 г. дефицита предложения: по состоянию на конец I полугодия 2015 г. в Санкт-Петербурге свободно 157 тыс. м<sup>2</sup> готовых высококачественных складских площадей, что на 12% меньше показателя конца 2014 г. При этом только в 7 объектах есть предложения площадью свыше 9 тыс. м<sup>2</sup>, по прочим средний размер вакантной площади составляет около 4 тыс. м<sup>2</sup>.

### Динамика показателя введенных в эксплуатацию площадей качественных складских объектов

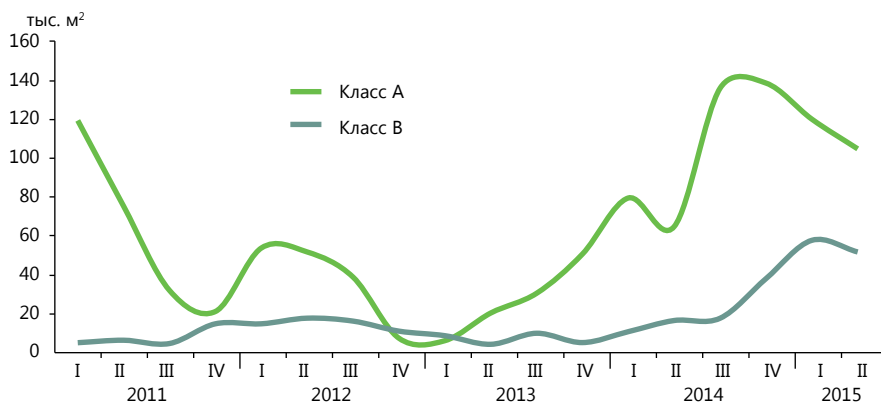
Прирост площади готовых складских объектов составил 44 тыс. м<sup>2</sup> (менее 2% от общего объема рынка)



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

### Динамика показателя объема предложения по классам

В среднем последнее время наблюдался положительный тренд показателя вакантной площади в обоих классах, однако в течение двух кварталов происходит главное сокращение предложения



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Общая площадь качественных складских объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2015 г., составила 44 тыс. м<sup>2</sup>, что в 2 раза меньше показателя за аналогичный период 2014 г. Причем 88% из этих площадей предназначены для собственного использования и оказания логистических услуг (в том числе ответственного хранения).

За I полугодие 2015 г. на территории Санкт-Петербурга и прилегающих районов Ленинградской области состоялся ввод в эксплуатацию 15 предприятий тяжелой обрабатывающей промышленности. По данным собственного мониторинга компании Knight Frank, это максимальный показатель за последние 5 лет. В то же время, несмотря на техническую готовность, планы по запуску некоторых предприятий могут быть скорректированы в связи с кризисом в ряде отраслей.

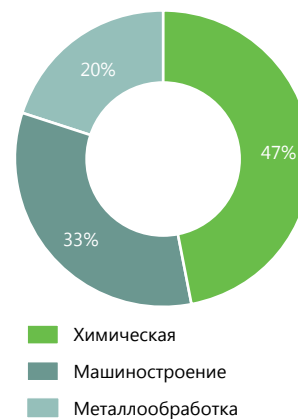
## Спрос

Спрос на качественные складские площади остается стабильным. Несмотря на заметную тенденцию смещения сделок в сегмент build-to-suit, показатель объема поглощения на рынке аренды демонстрирует положительную динамику и превышает объем введенных в эксплуатацию объектов.

Заметным событием рынка стало заполнение одного из крупнейших складских комплексов Санкт-Петербурга – «Армада Парк». Сочетание востребованной локации, продуманной концепции и высокого качества строительства объекта, расположенного в пос. Шушары, позволило ему стать одним из самых успешных на рынке города. Срок экспозиции комплекса составил 3 квартала. Еще одним масштабным складским объектом, который к окончанию I полугодия 2015 г. имел нулевой уро-

### Распределение введенных предприятий по отраслям

Большую часть ввода I полугодия 2015 г. составили предприятия химической промышленности, причем наиболее активным является фармацевтический сектор



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

вень вакантных площадей, стал комплекс «Осиновая Роща», расположенный на севере города.

В целом по рынку уровень вакантных площадей в объектах класса А составил на конец I полугодия 6,4%, в классе В – 5,3% от общей площади помещений соответствующего класса, функционирующих в регионе.

В структуре сделок последних нескольких лет прослеживается отчетливый тренд к увеличению доли сделок с помещениями небольшой площади. В прошедшем полугодии более трети сделок состоялось в сегменте помещений площадью менее 2 тыс. м<sup>2</sup>. Серьезным препятствием для изменения этого соотношения в пользу более крупных сделок в ближайшей перспективе станет ограниченность числа соответствующих предложений на рынке спекулятивных складов.

Анализ показывает, что около 2/3 общего объема сделок по аренде площадей за I полугодие 2015 г. составили сделки с компаниями сферы дистрибуции и розничной торговли.

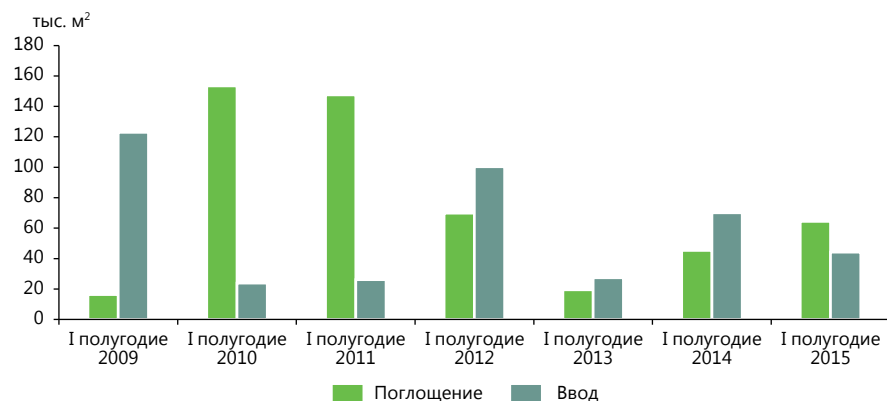
Активность компаний производственного сектора в сегменте качественных складских помещений в I полугодии 2015 г. превысила уровень прошлого года и составила около 14% в структуре арендованных площадей. Вместе с тем в течение



## РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

### Соотношение объемов введенных качественных складских помещений и поглощения

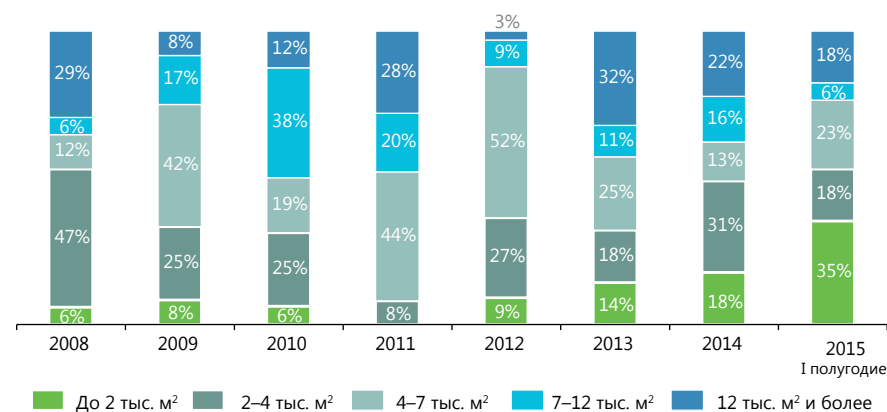
Объем поглощения качественной складской недвижимости за I полугодие 2015 г. превышает аналогичные показатели двух предыдущих лет



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

### Распределение сделок по площади арендуемых помещений

Возрастает доля сделок в сегменте складских помещений площадью менее 2 тыс. м²



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015



I полугодия 2015 г. зафиксированы 4 сделки в промышленных парках с участием производственных компаний. Общая площадь земли, проданной за полугодие под строительство промышленных предприятий, составила около 10 га. Отмечается снижение средней площади приобретаемых участков под развитие производств. В силу объективных экономических причин среди новых резидентов промышленных парков на протяжении последних полутора лет преобладали малые отечественные предприятия. Тем не менее в 2015 г. состоялись сделки и с иностранными компаниями.

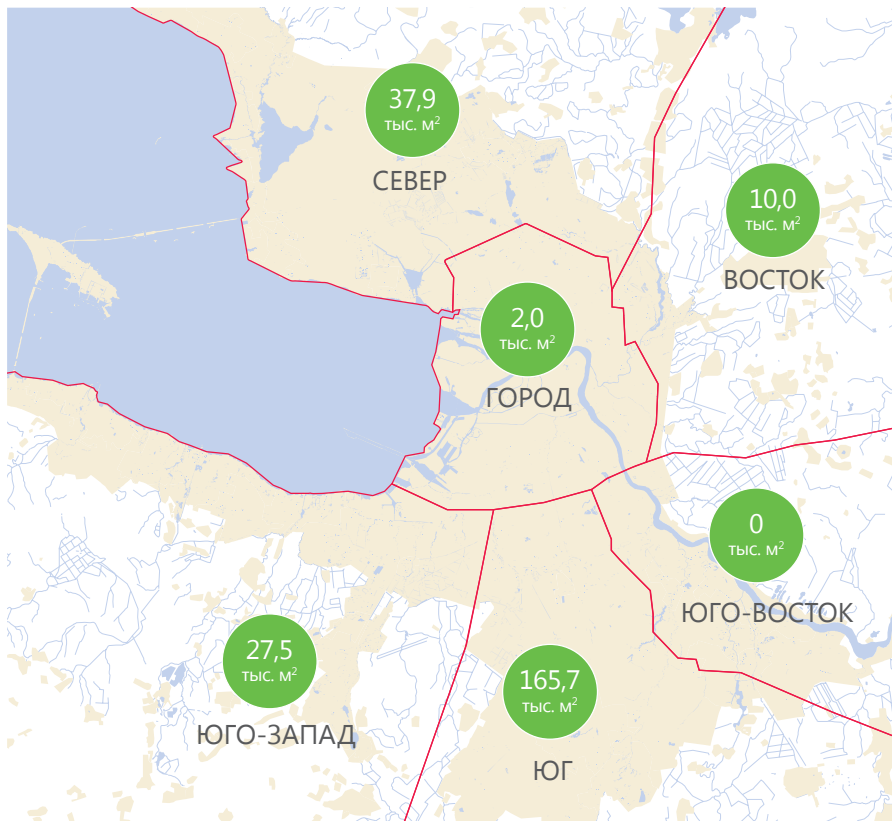
## Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2015 г. средневзвешенная ставка аренды составила в классе А 521 руб./м²/мес., в классе В – 420 руб./м²/мес. (включая НДС и операционные расходы). Наблюдается снижение уровня запрашиваемых арендных ставок. В ряде объектов это отчасти связано с переводом арендных ставок в национальную валюту. В то же время некоторые собственники идут навстречу потенциальным арендаторам, регулируя коммерческие условия. При развитии сценария плавного сокращения общей площади и числа вакантных помещений дальнейшее снижение ставок мы считаем маловероятной стратегией для большинства игроков рынка.

Актуальные коммерческие условия для покупки земли промышленного назначения в составе активно развивающихся промышленных парков можно условно разделить на две основные группы. Стоимость участка с полной инженерной подготовкой составляет 4 600–4 700 руб./м² (не включая тарифы на подключение электричества), земля с частичной подготовкой экспонируется в ценовом диапазоне 1 200–3 000 руб./м² в зависимости от состава и стадии готовности инженерных сетей. По большинству промышленных парков резкое снижение цены происходило в конце 2014 г., поскольку в тот период цены были зафиксированы в иностранной валюте, что для большинства потенциальных резидентов являлось препятствием для совершения покупки. К концу I полугодия 2015 г. цены в большинстве промышленных парков номинированы в рублях.

## Прогноз ввода складских площадей по направлениям

Подавляющая часть ожидаемых к вводу качественных складских площадей появится на южном направлении



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

## Прогноз

До конца года запланирован ввод в эксплуатацию около 240 тыс. м² складских площадей. Однако с учетом вероятного переноса сроков ввода в эксплуатацию ряда объектов реальный показатель составит 180–190 тыс. м². С учетом схемы использования объектов и существующих по некоторым из них договоров на открытый рынок аренды выйдет не более 40 тыс. м² качественных складских площадей.

Сохранение достигнутых экономических параметров – ключевая ставка ЦБ РФ не выше 11,5%, уровень цены на нефть не менее 60 \$/баррель, стабильность валюты – в краткосрочной перспективе будет способствовать поддержанию баланса на рынке.

В связи со складывающимся дефицитом спекулятивных площадей при умеренно консервативном прогнозе чистое поглощение качественных складских площадей по итогам 2015 г. составит порядка 200 тыс. м².

В производственном секторе до конца года ожидается ввод 8–10 предприятий, в том числе строящихся в промышленных парках.



Складской комплекс AKM Logistics, Московское ш.

### 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.