



I КВАРТАЛ 2015 ГОДА
РЫНОК СКЛАДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I квартале 2015 г. в эксплуатацию не было введено ни одного крупного спекулятивного (предназначенного для сдачи в аренду) складского объекта.

Среднерыночная доля вакантных площадей за первые три месяца 2015 г. не изменилась. Однако некоторые структурные изменения общей площади доступного к аренде предложения произошли.

Ставки аренды на качественные складские помещения в I квартале 2015 г. снизились в среднем по рынку на 14%.

Общая площадь введенных в эксплуатацию складских площадей в 2015 г. ожидается на уровне 210–230 тыс. м².

Чистое поглощение качественных складских площадей по итогам 2015 г. составит порядка 200–215 тыс. м².

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Михаил Тюнин

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

Сейчас наступило время, когда дальновидные собственники снижают ставки, а арендаторы умело это используют. В I квартале мы наблюдали значительное сокращение совокупной свободной площади в складских комплексах класса А, что можно считать хорошим показателем для первого квартала года. Логичное объяснение – ставки опустились до комфортного для арендаторов уровня. Стоит обратить внимание на тот факт, что объекты класса А заполнялись, а помещения класса В освобождались.

Текущая ситуация позволила некоторым компаниям улучшить качество арендуемых помещений, не выходя за рамки имеющегося ограниченного бюджета. Вместе с тем новых проектов на рынке аренды недостаточно и при дальнейшем сокращении свободных площадей ставки могут начать расти. Причем, учитывая текущую динамику показателя вакантных площадей, рост ставок можно будет зафиксировать уже в следующем квартале.

Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*	
Общая площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	2 647		▲ +2%	
в том числе, тыс. м ²	1 654	993	▲ +2%	▲ +1%
Общая площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 464		▶	
в том числе, тыс. м ²	1 070	394	▶	▲ +1%
Площадь вакантного предложения, тыс. м ²	121	58	▼ -13%	▲ 52%
Введено в эксплуатацию в I квартале 2015 г., тыс. м ²	44		▼ -68%	
в том числе, тыс. м ²	35	9	▼ -73%	▲ +50%
Чистое поглощение качественных складских площадей, тыс. м ²	43		▼ -67%	
Доля свободных площадей, %	7,3	5,9	▼ -1,3 п. п.	▲ +2 п. п.
Запрашиваемые арендные ставки**, руб./м ² /мес.	500–600	380–500	▼ -12%	▼ -5%

* по сравнению с IV кварталом 2014 г.

** включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Предложение

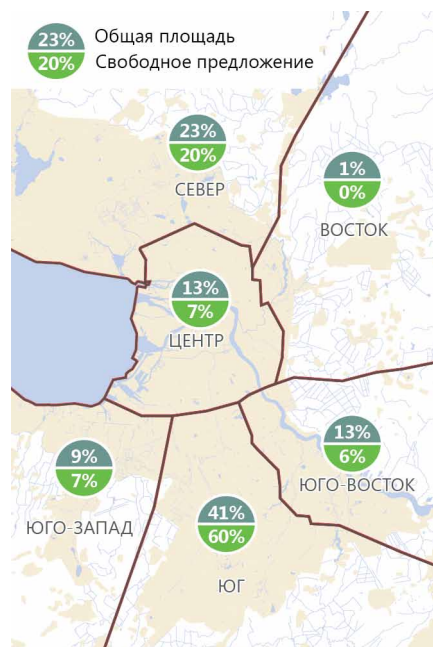
Общая площадь качественных складов, введенных в эксплуатацию в I квартале 2015 г., составила 44 тыс. м², что на 30% превышает показатель за аналогичный период 2014 г. Следует отметить, что 88% из этих площадей предназначены для собственного использования и оказания логистических услуг (в том числе ответственного хранения).

Таким образом, к началу II квартала 2015 г. общая площадь складских помещений Санкт-Петербурга и его пригородов превысила 2,6 млн м². Площадь же объектов, предназначенных для сдачи в аренду, за первые 3 месяца 2015 г. практически не изменилась и по итогам I квартала составила чуть менее 1,5 млн м².

С начала года общая площадь вакантного (доступного для аренды) предложения на рынке осталась практически неизменной

Структура предложения по направлениям

Около 60% всего доступного для аренды предложения качественных складских площадей сосредоточено на южном направлении



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

и к концу I квартала составила 179 тыс. м². При этом на фоне снижения площади вакантного предложения в классе А (-13% относительно показателя конца 2014 г.) произошел серьезный рост предложения помещений класса В (более чем на 50%). Это связано с желанием и возможностью для ряда арендаторов помещений класса В улучшить качество арендуемых помещений в сложившейся на данный момент благоприятной для этого ситуации: рынок предлагает достаточный выбор свободных площадей класса А на приемлемых коммерческих условиях.

Спрос

I квартал является самым коротким периодом (за счет большого числа праздничных дней) и традиционно показывает скромную динамику по числу заключенных на рынке сделок.

Тем не менее чистое поглощение качественных складских площадей в I квартале 2015 г. составило 43 тыс. м², что можно считать неплохим знаком для существующей экономической ситуации, особенно в сравнении с отрицательным значением данного показателя за аналогичный период прошлого года.

Кроме того, общая площадь поглощенных площадей практически идентична показателю ввода за квартал, что объясняет сохранение среднерыночной доли вакантных площадей на уровне конца 2014 г.

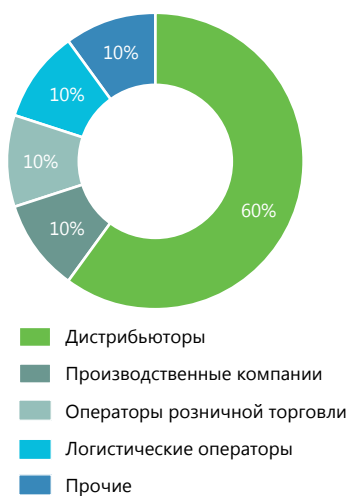
Коммерческие условия

За первые 3 месяца 2015 г. тенденция перевода арендных ставок в национальную валюту укрепилась.

При этом выжидательная позиция потенциальных арендаторов в связи с нестабильной общеэкономической ситуацией вынудила девелоперов и собственников складских помещений несколько снизить уровень заявляемых коммерческих условий. Средняя по рынку ставка на качественные складские помещения класса А в рублевом выражении снизилась за квартал на 12% относительно показателя конца 2014 г., класса В – на 5%. Таким образом, по итогам I квартала 2015 г. арендные ставки предложения составили 500–600 руб./м²/мес. (включая НДС и операционные расходы) для объектов класса А и 380–500 руб./м²/мес. – для объектов класса В.

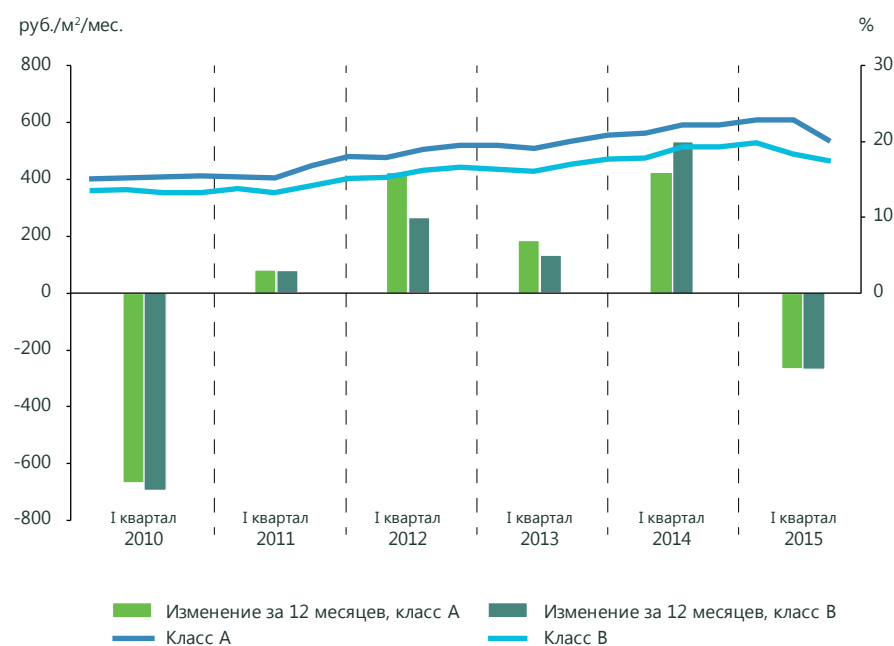
Структура спроса по профилю потенциальных арендаторов

Наиболее активными в I квартале 2015 г. были компании-дистрибьюторы: именно на их долю приходится 60% всех входящих обращений по поиску новых складских площадей



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика арендных ставок



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015



Индустриальный парк Gorigo, пос. Горелово, Ломоносовский район

Прогноз

По данным на конец I квартала 2015 г., до конца текущего года к вводу в эксплуатацию заявлено около 250 тыс. м². Однако с учетом переноса сроков ввода ряда проектов, мы ожидаем, что реальный показатель ввода новых складских площадей в эксплуатацию будет находиться в диапазоне 170–190 тыс. м². Из них более 25% будет использоваться для собственных нужд, еще на более чем 50% площадей уже подписаны договоры аренды (проекты формата built-to-suit). Таким образом, на открытом рынке выйдет не более 35–45 тыс. м² качественных складских площадей.

Мы предполагаем, что в зависимости от экономической ситуации и при отсутствии существенных экономических потрясений, поглощение качественных складских площадей по итогам 2015 г. на рынке Санкт-Петербурга будет находиться в диапазоне 200–215 тыс. м². Причем большая часть из этих площадей будет поглощена за счет уже заключенных сделок (в проектах формата built-to-suit).

Также при стабилизации общеэкономической ситуации в целом до конца 2015 г. мы не ожидаем существенных колебаний базовых арендных ставок, номинированных в национальной валюте.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Тамара Попова

Руководитель отдела
tamara.popova@ru.knightfrank.com

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

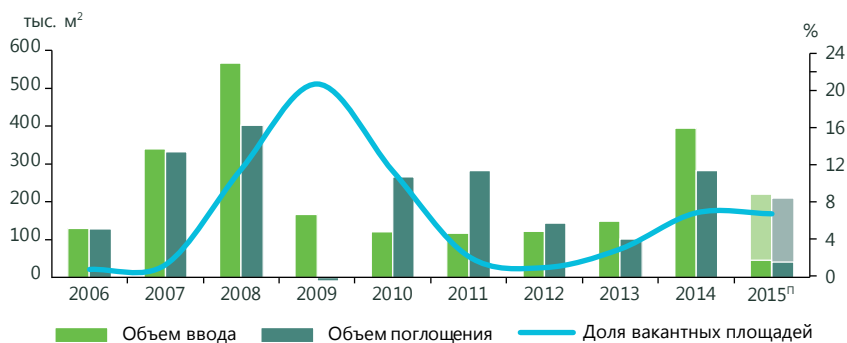
Михаил Тюнин

Руководитель отдела
mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222

Динамика объемов ввода, поглощения и доли свободных площадей

В 2015 г. в эксплуатацию будет введено 210–230 тыс. м² качественных складских площадей



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015



© 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.