

III КВАРТАЛ 2015 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Складской сегмент по-прежнему характеризуется низкой строительной активностью. Ввод в эксплуатацию в III квартале 2015 г. нового объекта площадью 11,9 тыс. м² не оказал заметного влияния на объем рынка: суммарный прирост в сегменте складов, предназначенных для аренды, составил менее 1%.

Общая площадь введенных в эксплуатацию в течение 2015 г. качественных складских помещений приблизится к отметке в 190 тыс. м² по итогам года. Около 70% из этих площадей приходится на спекулятивные комплексы.

Средневзвешенная ставка аренды в III квартале 2015 г. составила 515 руб./м²/мес. в классе А, в классе В – 364 руб./м²/мес. (включая НДС и операционные расходы). Ставки аренды на складские помещения класса А остаются стабильными, в классе В наблюдается небольшое снижение.

Отмечается рост активности со стороны арендаторов производственного сектора.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Михаил Тюнин

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

«Сейчас нет согласованности в девелоперском цикле: девелопер может строить, но арендатор интересуется самым дешевым предложением с коротким сроком договора; инвестор может рассмотреть рублевый поток, но хочет видеть долгосрочные арендные контракты; девелопер готов строить, но спекулятивное строительство невозможно без доступного финансирования.»

Рынок стал полностью рублевым, и ситуация, по нашему мнению, не поменяется в ближайшие годы. Более того, маловероятно, что будет осуществлен возврат к иностранной валюте договоров, особенно если будет найдена схема для инвестиционных сделок с рублевым потоком.

Рост рынка более вероятен в 2017–2018 гг. на фоне роста доходов населения и оборота розничной торговли. До этого времени рынок будет жить преимущественно в сегменте BTS. Ставки аренды, скорее, сохранятся на текущем уровне, так как «дно» для стороны предложения уже достигнуто: при ставках ниже текущего уровня девелопмент перестает быть рентабельным. Количество девелоперов уменьшится даже в текущих условиях.»

Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*	
Общая площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	2 692		▲ +0,4%	
в том числе, тыс. м ²	1 680	1 012		
Общая площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 463		▲ +0,8%	
в том числе, тыс. м ²	1 098	463		
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	136	57	▲ +29%	▲ +9%
Введено в эксплуатацию за 3 квартала 2015 г., тыс. м ²	56		▼ -65%**	
в том числе, тыс. м ²	35	21		
Чистое поглощение качественных складских площадей, тыс. м ²	41		▼ -80%	
Доля свободных площадей, %	8,1	5,6		
Запрашиваемые арендные ставки***, руб./м ² /мес.	450–600	300–600	▶	▼

* По сравнению со II кварталом 2015 г.

** По сравнению с 3 кварталами 2014 г.

*** Включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Предложение

В III квартале 2015 г. рынок пополнился качественным складским объектом в Калининском районе Санкт-Петербурга. Таким образом, прирост площадей, предлагаемых для сдачи в аренду, с начала 2015 г. составил всего 17 тыс. м². В то же время известно о начале арендной кампании в ряде объектов, ввод в эксплуатацию которых ожидается в IV квартале 2015 г.

Несмотря на низкий уровень прироста площадей, предложение на рынке уве-

личилось и составило 192,6 тыс. м². Текущая ситуация напоминает ту, которую мы наблюдали в 2009–2010 гг., когда на рынке накопилось заметное число свободных помещений и в течение двух последующих лет при скромных объемах ввода и устойчивом восстановлении спроса вакантные площади постепенно поглощались, в результате чего предложение на рынке достигло минимальных значений.

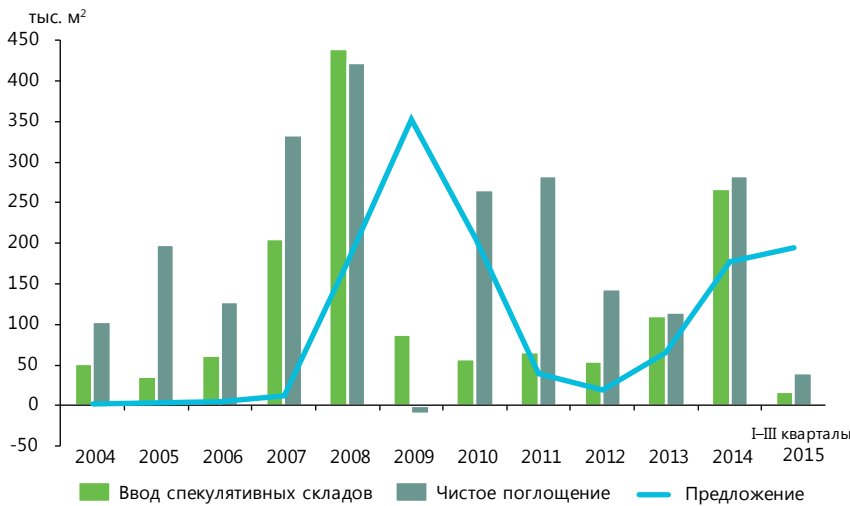
Новые спекулятивные объекты в экспозиции, I–III кварталы 2015 г.

Объект / Адрес объекта	Класс	Складская площадь, тыс. м ²	Стадия
3-я Конная Лахта, д. 48, корп. 4, лит. А	В	5,2	Введен
Кушелевская дорога, д. 13, корп. 2, лит. Б	В	11,9	Введен
Мебельный технопарк / Лапинский пр., д. 11	В	7,5	Арендная кампания
Мебельный технопарк / Маршала Блюжера пр., д. 78	А	9,7	Продажа объекта
Новоселье	В	27,5	Арендная кампания

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика основных показателей складского сегмента

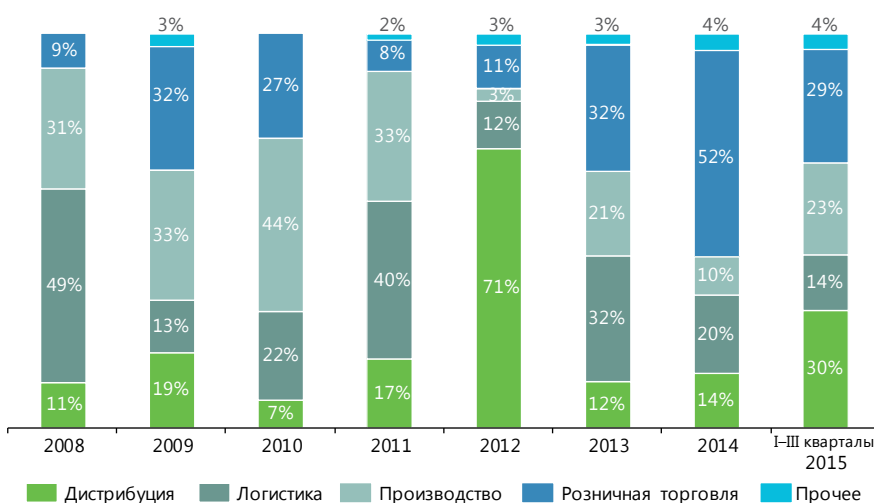
Рыночную конъюнктуру характеризует наращивание объема предложения при низких показателях ввода



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика отраслевой структуры арендаторов качественных складских объектов

Доля площадей, арендованных компаниями сферы розничной торговли и дистрибуции, приблизилась к 60%, заметна тенденция увеличения активности производственных компаний



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Спрос

Сохранение активности на рынке в складском сегменте в течение III квартала 2015 г. обусловило завершение ряда крупных сделок, общий объем которых сопоставим с квартальными показателями 2013–2014 гг. и оценивается не менее чем в 70 тыс. м². В то же время показатель чистого поглощения качественных складских площадей по итогам трех кварталов 2015 г. составляет всего 41,3 тыс. м², что превышает объем введенных в эксплуатацию спекулятивных объектов, но близко к историческому минимуму.

В структуре сделок по-прежнему наиболее активны арендаторы сферы розничной торговли и дистрибуции, особенно заметно их преобладание в сегменте сделок с блоками площадью свыше 10 тыс. м². Вместе с тем заметен рост спроса со стороны арендаторов производственного сектора. Одна из таких сделок, завершенная при участии компании Knight Frank St. Petersburg, – аренда 18 тыс. м² компанией Gartner – способствовала заполнению 2-й очереди складского комплекса «Орион».

Отмечается высокий спрос на помещения производственного назначения в черте города. Заметную активность проявляют небольшие предприятия, уделяющие пристальное внимание местоположению объектов и (в зависимости от специфики бизнеса) предоставляемой электрической мощности. Наиболее популярным запросом в III квартале 2015 г. стал поиск отапливаемого помещения площадью 700–1 000 м² с уровнем ставки 300–350 руб./м²/мес. (без НДС и коммунальных платежей). В течение III квартала 2015 г. с помощью специалистов компании Knight Frank St. Petersburg были заключены три сделки с производственно-складскими помещениями площадью 1–2 тыс. м² каждая в индустриальном парке «ПГСК».

Коммерческие условия

В течение III квартала 2015 г. ставки аренды в классе А не менялись, однако наблюдалось снижение их уровня в классе В. Средневзвешенная ставка в классе А составила 515 руб./м²/мес., в классе В – 364 руб./м²/мес. Вектор динамики показателя будет зависеть от активности арендаторов, так как при имеющемся на рынке предложении потенциал роста ставок ограничен.

Актуальные коммерческие условия в сегменте производственно-складских помещений в черте Санкт-Петербурга находятся в достаточно широком диапазоне – от 250 до 500 руб./м²/мес. (без НДС и коммунальных платежей).

Прогноз

Прирост площадей до конца 2015 г. составит порядка 135 тыс. м² для рынка в целом и 111 тыс. м² для сегмента спекулятивных складов, более половины из которых не поступит на открытый рынок. Основной ввод новых складских площадей состоится на юге города – в пос. Шушары. Также ожидается ввод в эксплуатацию новых объектов в городской черте Санкт-Петербурга – на территории «Мебельного технопарка».

Спрос останется стабильным. Наличие широкого выбора предлагаемых в аренду складских площадей на рынке предотвратит рост арендных ставок.

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.

