



I ПОЛУГОДИЕ 2016 ГОДА
РЫНОК СКЛАДСКОЙ
И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I полугодии 2016 г. было введено в эксплуатацию 142,5 тыс. м² качественных складских помещений.

Заметной тенденцией рынка является строительство распределительных центров: доля их площади в общем объеме ввода качественных складских помещений в I полугодии 2016 г. достигла 70%.

Средневзвешенная ставка аренды в I полугодии 2016 г. составила 492 руб./м²/мес. в классе А и 393 руб./м²/мес. в классе В, включая НДС и операционные расходы.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора,
Knight Frank St. Petersburg

«Интересно наблюдать за тем, как развивается рынок индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга: кроме строительства привычных логистических комплексов, а также распределительных центров для крупных компаний, девелоперы обратили внимание на проекты по созданию промышленных объектов. В то время как в региональных центрах страны мы видим акцент на создании индустриальных парков, Петербург и область успешно продвигают промплощадки различных форматов, которые находят своих арендаторов».

Основные показатели. Динамика*

Показатель	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	2 992,6 ▲	
в том числе, тыс. м ²	1 900,2	1 092,4
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2016 г., тыс. м ² **	142,5 ▲	
Общая площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 646,8 ▲	
Суммарная площадь предложения, тыс. м ²	191 ▲	
Поглощение, тыс. м ² **	113 ▲	
Доля свободных площадей, %	6,2 ▲	7,7 ▲
Среднее пообъектное изменение ставки аренды, %	0	+1
Уровень арендных ставок, руб./м ² /мес.***	450–600	300–500

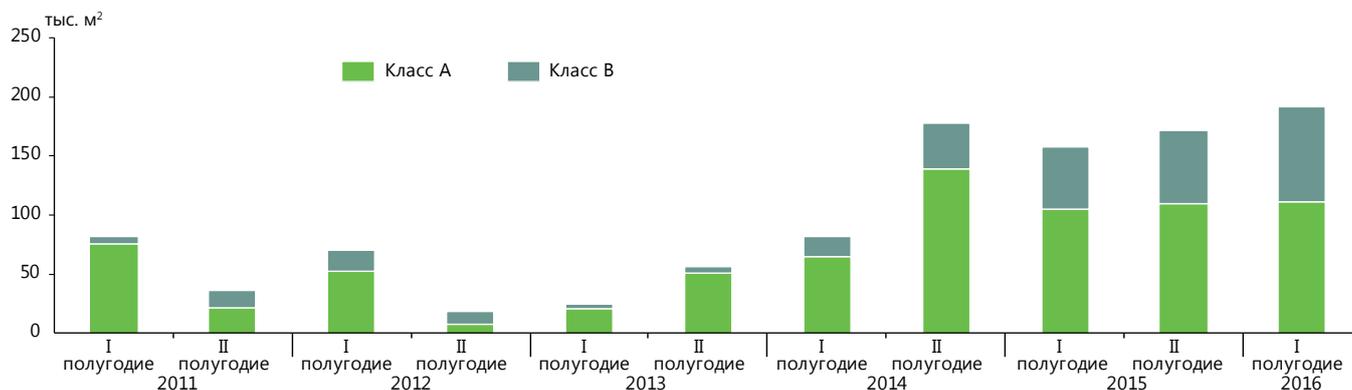
* Сравнение с показателями IV квартала 2015 г.

** Сравнение с показателем I полугодия 2015 г.

*** Включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Динамика показателя объема предложения качественной складской недвижимости по классам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2016 г. (общая площадь от 10 000 м²)

Название	Местоположение	Класс	Общая площадь, тыс. м ²	Девелопер
AKM Logistics 2 (II очередь)	п/з Шушары, Московское ш. (А Плюс Парк Шушары)	A	30	А Плюс Девелопмент
X5 Retail Group	п/з Шушары, Московское ш., д. 24, лит. А, Б, В, Е, Д (Armada Park, II очередь)	A	27,9	Адамант
Ашан	п/з Шушары, Московское ш., д. 177, корп. 2, лит. В, Д, А, Б (А Плюс Парк Шушары)	A	26,3	А Плюс Девелопмент
Unimilk Logistics	п/з Шушары, Московское ш., д. 177, корп. 2, лит. В, Д, А, Б (А Плюс Парк Шушары)	A	14	А Плюс Девелопмент
Деловые линии/Карвиль	п/з Шушары, Московское ш., д. 177 (А Плюс Парк Шушары)	A	12	А Плюс Девелопмент
4F	п/з Шушары, Московское ш., д. 177, корп. 2, лит. Е (А Плюс Парк Шушары)	A	10,7	А Плюс Девелопмент
Катрен	п/з Шушары, Московское ш., д. 177 (А Плюс Парк Шушары)	A	10,5	А Плюс Девелопмент
Базис-2	Заусадебная ул., д. 15, лит. А	B	11,1	Базис - 2

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Ключевые события

В I полугодии 2016 г. завершилось строительство 18 промышленных предприятий.

В целях экономии производственных расходов Volkswagen AG объединил производство грузовых автомобилей марок Scania и MAN.

Группа компаний Fazer планирует построить завод в промышленной зоне «Красносельская» на территории площадью около 22 га.

Компания «Тандем-Истейт» планирует строительство 4 торговых-распределительных центров, заявленная площадь которых превышает 100 тыс. м².

Предложение

Общий объем рынка качественных складских объектов Санкт-Петербурга уверенно приближается к 3 млн м². В I полугодии 2016 г. было введено в эксплуатацию 142,5 тыс. м² складских помещений большей частью формата built-to-suit.

Важным событием I полугодия 2016 г. стал ввод в эксплуатацию нескольких крупных складских комплексов, построенных по схеме built-to-suit в индустриальном парке «А Плюс Парк Шушары».

Суммарное свободное предложение на рынке качественной складской недвижимости составляет 191 тыс. м², что на 11% выше показателя IV квартала 2015 г. и на 22% выше показателя I полугодия 2015 г. Прирост предложения произошел в основном за счет высвобождения площадей после переезда крупных арендаторов в склады, построенные для собственных нужд компаний.

В I полугодии 2016 г. завершилось строительство 18 промышленных предприятий, включая последующие этапы уже

функционирующих. Четверть введенных в I полугодии 2016 г. промышленных объектов составили предприятия, производящие строительные материалы.

Заметной тенденцией рынка является строительство распределительных центров. Общая площадь введенных в I полугодии 2016 г. центров превысила 100 тыс. м².

Распределительные центры отличаются от классических качественных складских помещений специфическим инженерно-техническим оснащением и значительно более сложной организацией внутреннего пространства.

Интерес к строительству данного типа качественных складских помещений объясняется стремлением сетевых торговых операторов оптимизировать логистику, увеличением объемов интернет-торговли, а также имеющимися возможностями для развития малого и среднего бизнеса в сфере розничной торговли и дистрибуции.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

На настоящий момент в Санкт-Петербурге действуют 13 распределительных центров, 6 из которых были введены в эксплуатацию в 2016 г. Общая площадь действующих распределительных центров составляет более 300 тыс. м². Крупнейшие объекты Санкт-Петербурга (общей площадью свыше 20 тыс. м²) относятся к классу А и расположены на юге города.

Спрос

Чистое поглощение качественной складской недвижимости по итогам полугодия составило 113 тыс. м², что на 74% выше итогового показателя I полугодия 2015 г. Большинство введенных в эксплуатацию в I полугодии 2016 г. объектов были реализованы по схеме built-to-suit и вышли на рынок с нулевой вакансией. В условиях дефицита заемного финансирования и при сохранении текущего уровня спроса, застройщики предпочитают ориентироваться на строительство объектов именно этого формата. Volkswagen AG – крупнейший акционер и владелец грузовых марок Scania и MAN продолжает снижать издержки, реализовав в России проект объединения сборочных предприятий обеих марок: производство грузовиков Scania в Санкт-Петербурге перенесено на завод «МАН трак энд бас продакшн рус». Склад Scania также переехал, освободив арендуемые площади в складском комплексе AKM Logistics.

Крупнейшие распределительные центры Санкт-Петербурга (общая площадь свыше 20 тыс. м²)

Название	Район	Общая площадь, тыс. м ²
Магнит	Тосненский	50,8
Верный	Колпинский (PNK КАД)	43,4
Redmond	Пушкинский (А Плюс Парк Шушары)	39,0
X5 Retail Group	Пушкинский (Armada Park)	27,9
Ашан	Пушкинский (А Плюс Парк Шушары)	26,3
PNK КАД	Колпинский	23,5
Юлмарт, ПЦРИЗ	Московский	22,5

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

В структуре сделок аренды качественных складских площадей около 60% пришлось на компании сферы розничной торговли и дистрибуции.

Среди крупных арендных сделок I полугодия 2016 г. в классе А можно привести следующие:

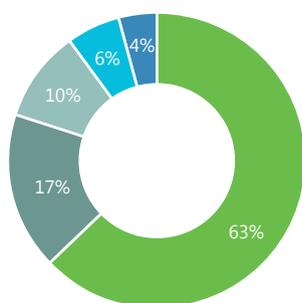
- Компания Decathlon арендовала помещения площадью более 10 тыс. м² в промышленном парке «А Плюс Парк Шушары».
- Сбербанк арендовал помещения площадью 8 тыс. м² в складском комплексе «Логопарк Троицкий».
- Крупная логистическая компания арендовала помещения площадью

7,8 тыс. м² в складском комплексе Nordway Logistics Park.

За рассматриваемый период состоялись две крупные сделки по продаже складских помещений класса А:

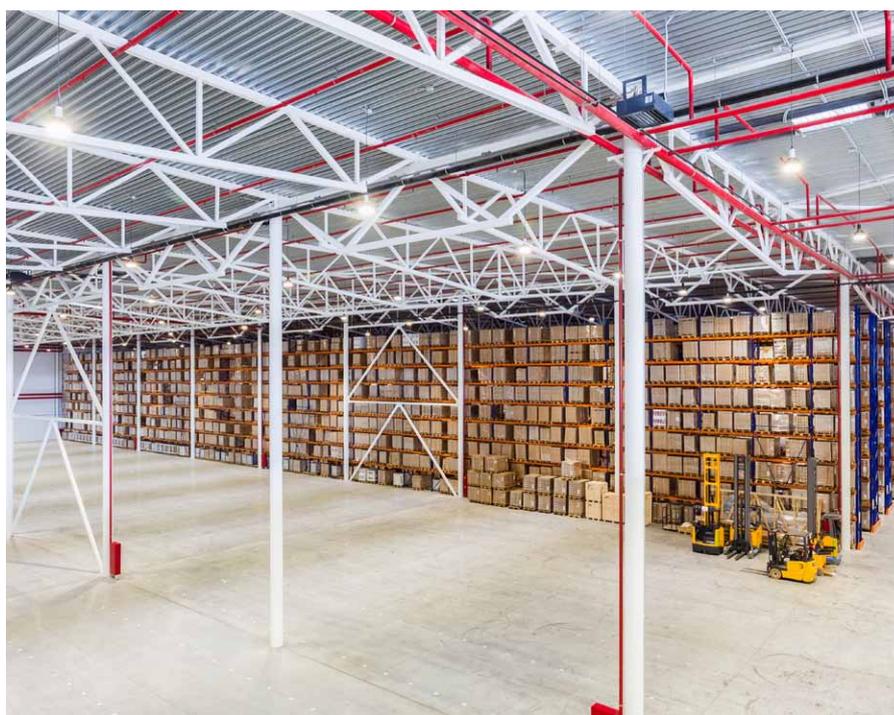
- Группа компаний «Евросиб» продала ТЛЦ «Евросиб-Шушары» с фактической складской площадью 17 тыс. м² компании «Модуль».
- Группа компаний PNK Group продала промышленный парк «PNK Шушары 2» с фактической складской площадью 35 тыс. м² компании Blackstone, которая планирует объединить все свои активы в единую европейскую логистическую платформу Logisor.

Причины поиска помещений производственного назначения, I полугодие 2016 г.



- Расширение компании
- Первичный поиск
- Смена местоположения
- Улучшение условий
- Ухудшение условий (экономика)

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016





Рост внутреннего спроса на продовольствие способствует развитию пищевой промышленности, которая демонстрирует самые высокие темпы прироста среди всех отраслей обрабатывающей промышленности. Для производственных площадок малый и средний бизнес сегодня является одним из ключевых потребителей.

Текущее состояние рынка дает возможность небольшим и средним компаниям расширить производство за счет падения оборотов у крупных игроков. Анализ заявок, поступивших в Knight Frank в I полугодии 2016 г., показывает, что основной причиной поиска помещения производственного назначения являлось именно расширение компании.

Коммерческие условия

По итогам рассматриваемого периода средняя ставка аренды составила 492 руб./м²/мес. в классе А, в классе В – 393 руб./м²/мес. (включая НДС и операционные расходы). В целом можно говорить о стабилизации на рынке складской недвижимости: ставки аренды прекратили падение и остались на уровне конца 2015 г., а в классе В наблюдается незначительное пообъектное повышение запрашиваемых арендных ставок.

Прогноз

Ситуация на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга в ближайшей перспективе в значительной степени будет определяться динамикой макроэкономических показателей. До конца 2016 г.

к вводу в эксплуатацию заявлено около 120 тыс. м² качественных складских площадей, из них четверть приходится на распределительные центры. Еще несколько объектов данного формата находятся в стадии проекта, крупнейшим из них является проект компании «Тандем-Истейт» по строительству 4 торгово-распределительных центров, заявленная площадь которых превышает 100 тыс. м². Комплексы будут предназначены для хранения, первичной обработки, приема, упаковки и продажи сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия. При успешной реализации проекта в Петербурге появится первый хаб для свежей продукции.

В текущей ситуации мы ожидаем активное развитие продуктовых сетей и компаний-дистрибьюторов отечественных товаров, которые, занимая освободившиеся после падения оборотов крупных игроков ниши, смогут стать одним из основных драйверов развития рынка. Данный фактор будет способствовать сокращению доли вакантных складских площадей.

По нашей оценке, в ближайшей перспективе развитием новых качественных объектов будет заниматься ограниченное число игроков, а количество новых складских проектов сократится. В текущей ситуации с целью минимизации рисков наиболее целесообразной для девелоперов стратегией выглядит реализация объектов формата built-to-suit.

Петербургское машиностроение наращивает обороты, в том числе благодаря государственной поддержке экспорта, что будет способствовать поглощению качественных производственных площадей. По итогам января–мая 2016 г. индекс промышленного производства в Санкт-

Петербурге по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 102,2%. Положительное влияние на формирование индекса оказало увеличение объемов выпуска продукции по ряду видов деятельности, в том числе в производстве пищевых продуктов, электрооборудования, электронного и оптического оборудования, химическом производстве и в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов.

Среди крупных промышленных проектов следует отметить планы Группы компаний Fazer по строительству завода, производящего быстрозамороженные и свежие хлебулочные изделия. Строительство планируется на территории площадью около 22 га в промышленной зоне «Красносельская», в составе комплекса также планируются складские помещения.

В целом, сейчас благоприятное время для развития малого и среднего бизнеса, но оно требует от промышленных компаний модернизации производства, расширения производственных и складских площадей. Однако финансовый барьер позволяет не всем промышленным предприятиям размещать производства в индустриальных парках. А подбор участка вне индустриального парка и переговоры по приобретению прав на него могут занимать достаточно длительное время.

Рост ставок аренды в ближайшие один-два квартала будет сдерживаться имеющимся объемом свободных площадей на рынке.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Тамара Попова

Руководитель отдела
tamara.popova@ru.knightfrank.com

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора
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.