

2016 ГОД
РЫНОК СКЛАДСКОЙ
И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В 2016 г. в эксплуатацию было введено 252 тыс. м² качественных складских площадей, что увеличило общий объем предложения на 9%.

В формате built-to-suit реализовано 50% от общего объема введенных в течение года складских площадей.

К концу 2016 г. ставки аренды прекратили снижение, средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам года составила 475 руб./м²/мес. в классе А и 407 руб./м²/мес. в классе В, включая НДС и операционные расходы.

Годовой объем чистого поглощения вырос на 30% относительно 2015 г. и составил 243 тыс. м².



Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора,
Knight Frank St. Petersburg

«Текущее состояние рынка характеризуется снижением доли вакантных площадей, отсутствием новых объектов на рынке и приостановкой падения ставок аренды. Создается впечатление, что вот-вот наступит поворотный момент, когда предложение вновь станет дефицитным. С текущими темпами поглощения имеющегося свободного предложения может серьезно сократиться уже к середине 2017 г., что должно привести к росту арендной ставки. Тогда можно будет наблюдать реализацию одного из двух сценариев: это старый, хорошо знакомый рынку built-to-suit и строительство новых объектов. Некоторые девелоперы уже активно формируют банк участков с целью строительства будущих складских объектов».

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели. Динамика*

Показатель	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	3 106 ▲	
В том числе, тыс. м ²	1 988	1 118
Введено в эксплуатацию в 2016 г., тыс. м ²	252 ▲	
Суммарная площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 735 ▲	
Суммарная площадь вакантного предложения, тыс. м ²	180 ▲	
Чистое поглощение качественных складских площадей за 2016 г., тыс. м ²	243 ▲	
Доля свободных площадей, %	4,9 ▼	7,3 ▲
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой ставки аренды, %	-7	-2
Запрашиваемые арендные ставки, руб./ м ² /мес, включая НДС и операционные расходы	430–550	300–500

* Сравнение с концом 2015 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2016 г.

Название	Район	Класс	Складская площадь, тыс. м ²	Девелопер
Магнит (2-я очередь)	Тосненский, ЛО	А	34,2	Магнит
РЦ «Петербург – Юг» X5 Retail Group (Armada Park)	Пушкинский	А	27,9	Адамант
Бизнес-парк «Новоселье»	Ломоносовский, ЛО	В	27,5	Гепард
А Плюс Парк Санкт-Петербург-1 (Ашан)	Пушкинский	А	23,5	A Plus Development
А Плюс Парк Санкт-Петербург-1 (АКМ-2)	Пушкинский	А	21,0	A Plus Development
Юлмарт, ПЦИЗ	Красногвардейский	А	18,5	A Plus Development

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Ключевые события

Группа компаний «Евросиб» продала ТЛЦ «Евросиб-Шушары» компании «Модуль».

Инвестиционная компания Blackstone приобрела у PNK Logistics логистический портфель Immofinanz, включая комплекс «PNK Шушары 2».

В течение 2016 г. завершилось строительство 40 промышленных предприятий.

Лидером в годовом объеме ввода стала компания A Plus Development: на ее долю приходится 39% всех введенных в эксплуатацию в течение 2016 г. складских площадей.

Предложение

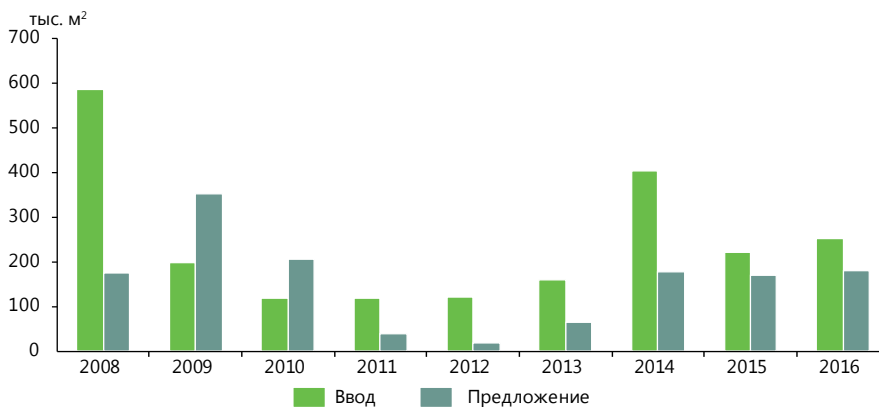
По итогам 2016 г. суммарный объем качественных складских площадей Санкт-Петербурга и Ленинградской области превысил 3,1 млн м². В течение года в эксплуатацию было введено 252 тыс. м² складских площадей, что увеличило общий объем предложения на 9%. При этом к формату распределительных центров относится 61% от суммарного объема введенных в эксплуатацию в течение 2016 г. складских площадей.

По итогам 2016 г. суммарный объем качественных спекулятивных складских площадей составил 1,7 млн м², из которых 71% соответствует классу А.

Общий объем качественных складских площадей, поступивших на рынок в течение года, не оказал существенного влияния на суммарный объем вакантных площадей, поскольку большая часть объектов предназначалась для собственных нужд компаний, а 50% от общего объема ввода реализовано по схеме built-to-suit. На открытый рынок аренды поступило только 18% от суммарного объема ввода, при этом на ряд площадей договоры были заключены еще на этапе строительства.

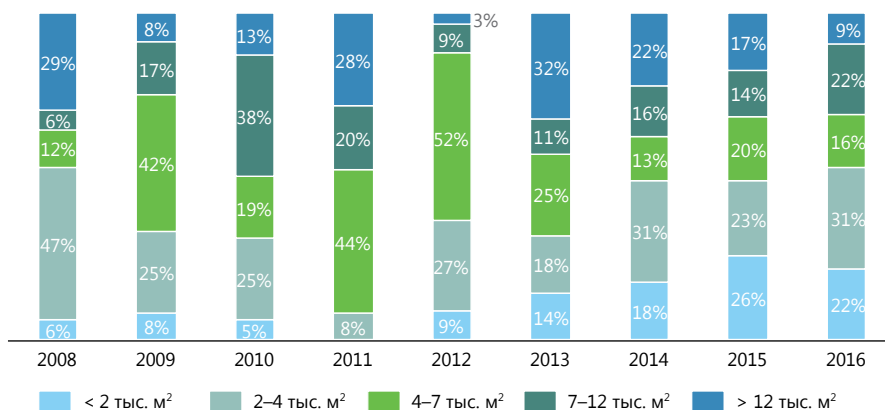
Доля вакантных площадей в классе А снизилась на 1,3 п. п. в сравнении с итоговым показателем 2015 г. и составила 4,9% по итогам 2016 г. В классе В, напротив, отмечается небольшой рост показателя –

Динамика показателей ввода в эксплуатацию и объема вакантного предложения качественных складских площадей



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Распределение сделок в зависимости от площади



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

до 7,3%, что на 1,4 п. п. выше показателя 2015 г. Суммарное свободное предложение на рынке качественной складской недвижимости по итогам 2016 г. составило 180 тыс. м², что на 5% выше аналогичного показателя 2015 г. Увеличение свободного предложения произошло в основном в классе В и связано с освобождением крупных блоков в ряде складских комплексов, введенных в эксплуатацию до 2016 г.

В течение 2016 г. на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области завершилось строительство 40 промышленных предприятий, включая последующие этапы уже функционирующих. Более половины введенных промышленных предприятий относятся к следующим профилям – радиотехническая и электронная промышленность, химическая, радиотехническая и электронная, а также строительные материалы. Во Всеволожском

районе в 2016 г. была запущена первая очередь индустриального парка «Ладожский» площадью 10,2 га, в качестве якорных арендаторов запланированы лесопромышленные предприятия.

Спрос

Объем чистого поглощения на рынке качественных складских объектов в 2016 г. составил 243 тыс. м², что на 30% превышает показатель 2015 г.

В 2016 г. были закрыты крупные сделки по продаже складских комплексов: группа компаний «Евросиб» продала ТЛЦ «Евросиб-Шушары» компании «Модуль», а инвестиционная компания Blackstone приобрела у PNK Logistics логистический портфель Immofinanz, включая комплекс «PNK Шушары 2».

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

В течение года «Магнит» приобрел дополнительный земельный участок площадью 26 га в Тосненском районе в целях расширения своего логистического комплекса, а компания «Охта групп» в инвестиционных целях приобрела земельный участок площадью 9 га в Красногвардейском районе для расширения индустриального парка «ПГСК». Следует отметить, что практически на все дополнительные площади к концу года уже были заключены договоры аренды.

Общий объем сделок, заключенных в течение 2016 г., составил 189 тыс. м² качественных складских площадей. Наряду с 20%-м снижением общего объема сделок в сравнении с 2015 г. наблюдается увеличение спроса на помещения площадью 2–4 тыс. м². В структуре сделок 2016 г. 53% от общего объема спроса пришлось на складские помещения площадью менее 4 тыс. м².

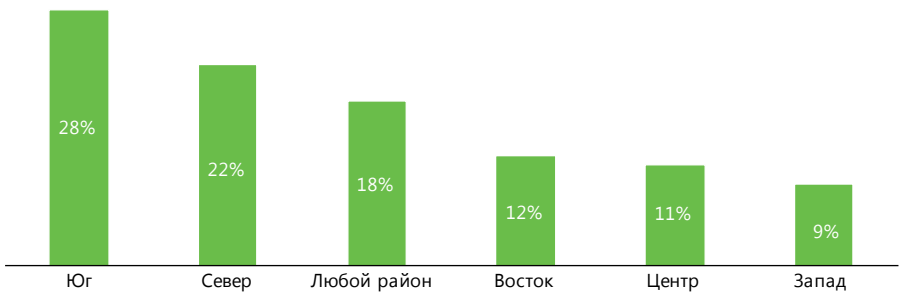
Сохраняется активность компаний сферы розничной торговли в сегменте аренды складских площадей. Стоит также отметить, что доля площадей, занятых логистическими компаниями, более чем в три раза превысила объем сделок 2015 г. и составила 36%.

Анализ заявок, поступивших в Knight Frank в 2016 г., показывает, что основной спрос на аренду помещений производственного назначения формировали уже функционирующие компании, при этом для 48% от общего числа заявок мотивом поиска являлось расширение компании. В преобладающем количестве запросов компании рассчитывали разместиться на площади до 2 тыс. м². Лидером по количеству запросов в течение 2016 г. стало южное направление.

Коммерческие условия

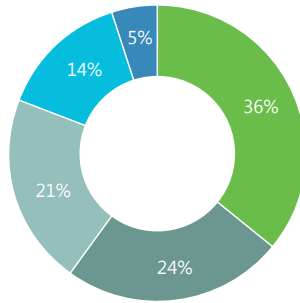
К концу года запрашиваемые ставки аренды в качественных складских комплексах прекратили снижение, которое до настоящего момента сдерживалось показателем рентабельности объектов. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам 2016 г. составила 475 руб./м²/мес. в классе А и 407 руб./м²/мес. в классе В, включая НДС и операционные расходы. Среднее пообъектное снижение показателя в классе А составило 7% по сравнению с концом 2015 г. При этом самый значительный вклад в падение среднерыночной ставки внесло изменение цен в пяти

Распределение спроса на помещения производственного назначения в зависимости от направления, 2016 г.



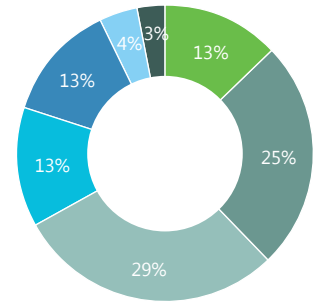
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Распределение общей площади крупных сделок по профилю компаний, 2016 г.



- Логистика
- Прочее
- Розничная торговля
- Производство
- Дистрибуция

Распределение запросов на помещения производственного назначения в зависимости от площади, 2016 г.

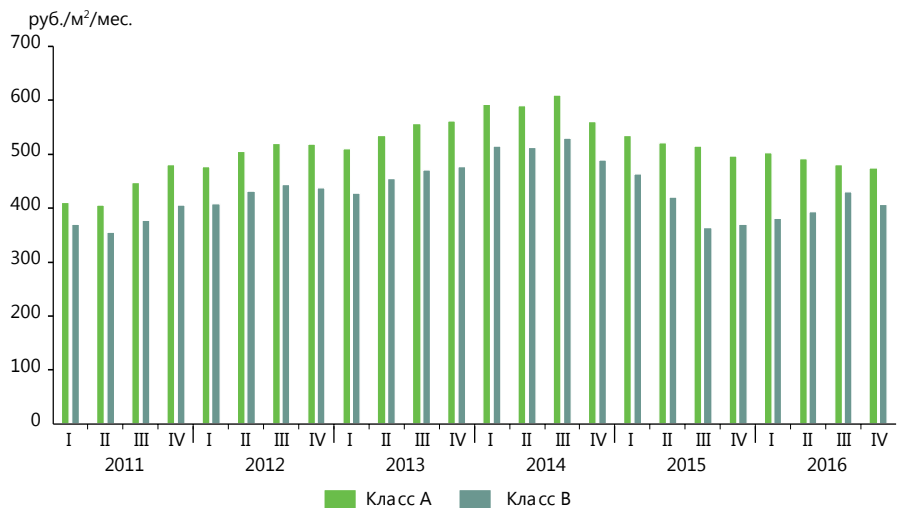


- < 500 м²
- 500–700 м²
- 700–1 000 м²
- 1 000–1 500 м²
- 1 500–2 000 м²
- 2 500–3 500 м²
- > 3 500 м²

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

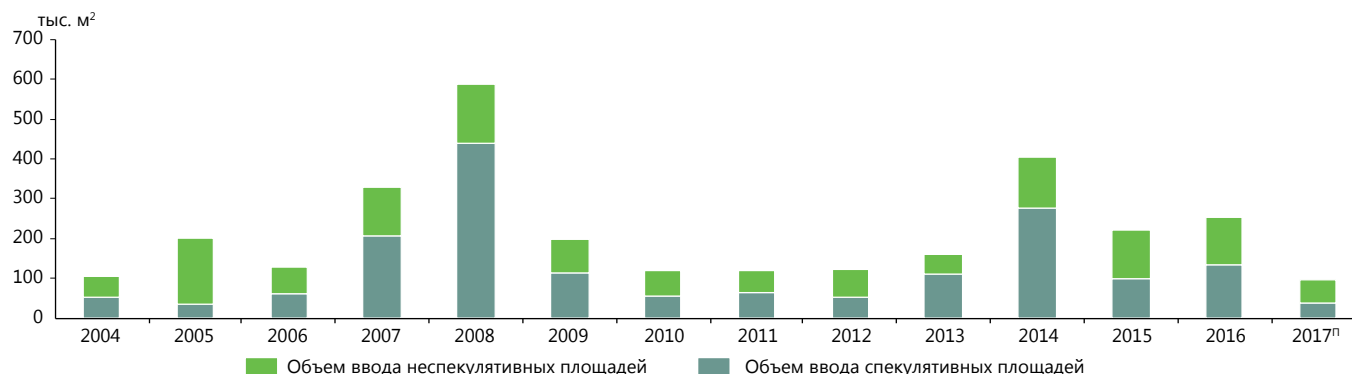
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Динамика запрашиваемых ставок аренды



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Динамика ввода качественных складских площадей в эксплуатацию



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

складских комплексах, располагающих высокой долей вакантных площадей.

В классе В средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды повысилась в сравнении с итоговым показателем 2015 г., что связано с освобождением площадей в нескольких складских комплексах с более высокой запрашиваемой ставкой, однако в среднем по классу В пообъектное снижение запрашиваемых ставок в течение 2016 г. составило 2%.

В структуре запросов на помещения производственного назначения преобладают заявки на долгосрочную аренду с бюджетом в среднем 350 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы.

Прогноз

До конца 2017 г. заявлен ввод в эксплуатацию около 100 тыс. м² складских площадей в качественных объектах, при этом на рынок аренды, согласно заявленным девелоперами планам, поступит не более 40%. Из ключевых проектов стоит отметить 5-й и 6-й корпуса комплекса «Октавиан» общей площадью более 29 тыс. м². Объект класса А расположен во Всеволожском районе, складские помещения предназначены для спекулятивной аренды.

По-прежнему основным вектором развития складского рынка остается схема built-to-suit, однако растет популярность и других форматов взаимоотношений между девелопером и арендатором – это лизинг недвижимости и аренда с возможностью дальнейшего выкупа занимаемых площадей.

На 2017 г. запланирован старт строительства нескольких крупных складских и производственных комплексов, на настоящий момент находящихся в стадии проектирования. Объекты преимуще-

ственно предназначены для собственных нужд компаний или к реализации по схеме built-to-suit. В целом ожидаются высокая строительная активность в течение года и более существенный объем ввода в 2018 г. Из крупных проектов можно выделить 3-ю очередь логистического центра «Магнит» на Московском шоссе площадью около 60 тыс. м², а также производственный комплекс площадью 10 тыс. м² на территории индустриального парка «Марьино», помещения в котором будут предназначены для аренды и продажи.

На настоящий момент в городе сформирован дефицит производственных помещений в черте города, а в случае реновации «серого пояса» спрос на промышленные помещения будет повышен. На 2018 г. компания A Plus Development планирует старт строительства еще двух индустриальных парков, масштабные планы есть и у других девелоперов, поэтому можно уверенно говорить о стабильном развитии рынка и его высоком потенциале.

Развитие демонстрируют предприятия оборонного сектора, машиностроения, фармацевтической промышленности, судостроения: в долгосрочной перспективе для них прогнозируются высокие темпы роста за счет планируемого увеличения объемов экспорта.

В целом на рынке сохраняется устойчивый спрос на качественную складскую недвижимость. В связи с низким объемом ввода новых складских комплексов, предназначенных для поступления на открытый рынок аренды в течение 2016 г., и невысоким запланированным объемом ввода на 2017 г. в течение второго полугодия текущего года мы ожидаем постепенный рост запрашиваемых ставок аренды.

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 2017 – 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.