



# I КВАРТАЛ 2016 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I квартале 2016 г. были введены в эксплуатацию складские комплексы, расположенные на территории промышленного парка «А Плюс Парк Шушары», построенные по схеме build-to-suit для нужд конкретных арендаторов.

Предложение на рынке сокращается, в то же время в некоторых логистических комплексах высвобождаются резервы, которые пополняют рынок доступных для аренды помещений.

В течение I квартала 2016 г. был зафиксирован рост грузооборота портов Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



**Михаил Тюнин**

Заместитель генерального директора,  
Knight Frank St. Petersburg

«Рынок складской недвижимости по-прежнему показывает стабильные результаты. Инвесторы стали проявлять интерес к качественным складским объектам, и мы прогнозируем дальнейшее развитие этой ситуации. В I квартале поглощение составило 51 тысяча м<sup>2</sup>, это на 17% выше, чем в I квартале 2015 г. Ставки аренды прекратили падение и остались на уровне конца 2015 г., что говорит о возможном достижении ими минимального уровня. Далее мы ожидаем плавного роста ставок в течение всего 2016 г.»

### Основные показатели. Динамика\*

Показатель	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь качественных складских комплексов, тыс. м <sup>2</sup>	2 860,8 ▲	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	1 801,7	1 059,1
Введено в эксплуатацию в I квартале 2016 г., тыс. м <sup>2</sup>	33,5 ▼	
Суммарная арендная площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м <sup>2</sup>	1 588,9 ▲	
Суммарная площадь предложения, тыс. м <sup>2</sup>	155 ▼ **	
Объем поглощения в I квартале 2016 г., тыс. м <sup>2</sup>	51 ▲	
Доля свободных площадей, %	-5,7 ▼	-4,9 ▼
Среднее пообъектное изменение ставки аренды, %	-10 ▼	-7 ▼
Заявляемые арендные ставки***, руб./м <sup>2</sup> /мес.	450–600	300–500

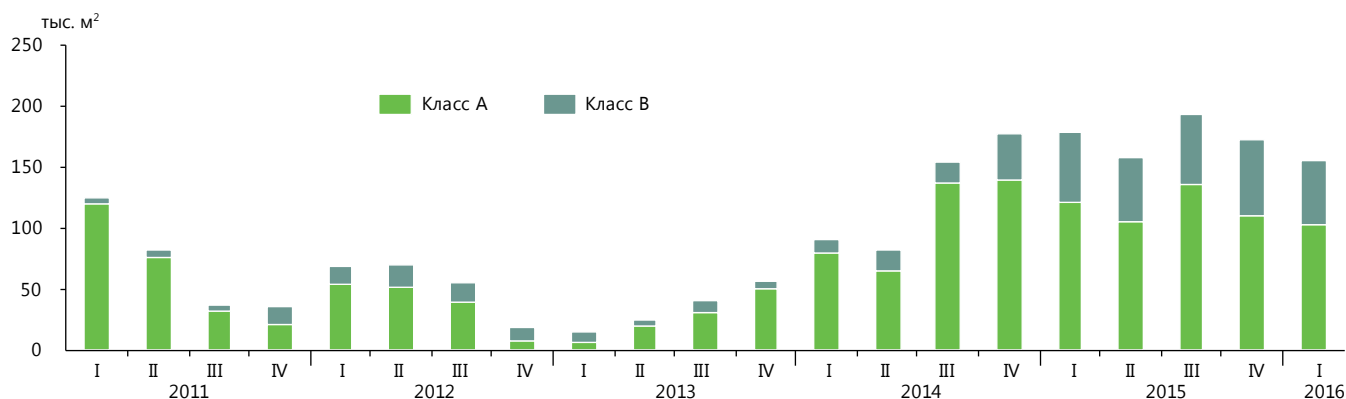
\* По сравнению с показателями I квартала 2015 г.

\*\* По сравнению с показателем IV квартала 2015 г.

\*\*\* Включая операционные расходы и НДС (18%)

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

### Динамика показателя предложения по классам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

## Предложение

На территории индустриального парка «А Плюс Парк Шушары» в I квартале 2016 г. было введено в эксплуатацию два склада. Объекты были построены девелопером для арендаторов Unimilk Logistics и «Ашан» по схеме build-to-suit, поэтому они не изменили объем доступного предложения.

В сравнении с IV кварталом 2015 г. наблюдается снижение показателя суммарного свободного предложения на рынке. За квартал оно сократилось на 10% и составило 155 тыс. м<sup>2</sup>, что связано с сохранением стабильного спроса на помещения в качественных складских объектах.

## Спрос

В первые месяцы года был отмечен рост грузооборота морских портов региона. Положительная динамика показателя, являющегося одним из индикаторов спроса на складские площади, подтверждает стабильность на рынке.

Совокупный объем сделок, заключенных в I квартале 2016 г. в качественных складских объектах, сопоставим с показателем I квартала предыдущего года. Однако объем чистого поглощения вырос на 17% относительно уровня I квартала 2015 г. и составил 51 тыс. м<sup>2</sup>.

Наряду с этим наблюдается снижение доли вакантных площадей в складских комплексах обоих классов.

В структуре запросов на помещения производственного назначения в течение I квартала 2016 г. преобладали заявки на площади от 700 до 1 000 м<sup>2</sup>.

## Коммерческие условия

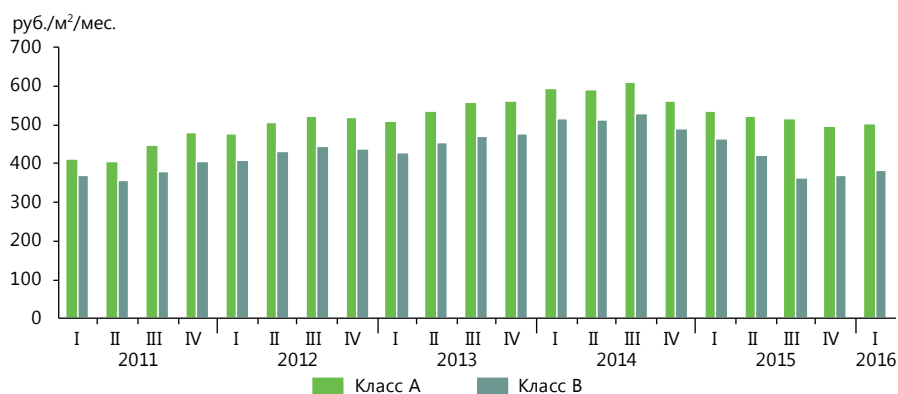
Ставки аренды в течение I квартала 2016 г. не изменились.

По итогам периода средневзвешенная ставка составила 502 руб./м<sup>2</sup>/мес. в классе А и 381 руб./м<sup>2</sup>/мес. в классе В (вкл. НДС и операционные расходы).

В структуре спроса на помещения промышленного назначения преобладают заявки с бюджетом 350–450 руб./м<sup>2</sup>/мес. (вкл. НДС и коммунальные услуги).

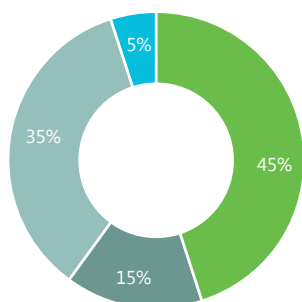


Динамика заявляемых ставок аренды



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

## Географическая структура спроса на производственную недвижимость, I квартал 2016 г.



- Юг, Юго-Восток, Юго-Запад
- Восток
- Север
- Центр

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

### 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.