



III КВАРТАЛ 2016 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I–III кварталах 2016 г. было введено в эксплуатацию 164,5 тыс. м² качественных складских площадей, из них 66% построены по схеме built-to-suit.

Средневзвешенная ставка аренды в III квартале 2016 г. в классе А снизилась на 2%.

Доля свободных площадей в классе А снизилась на 1 п. п. по сравнению с показателем II квартала, в классе В – на 2 п. п.

Помимо built-to-suit, развиваются и другие модели взаимоотношений между девелопером и арендатором – лизинг недвижимости и аренда с возможностью последующего выкупа помещения.



Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора,
Knight Frank St. Petersburg

«Позитивным является наблюдаемый нами рост запросов среди производителей разного типа.

Прежде всего, это тяжелая промышленность, машиностроение, фармацевтическая и медицинская промышленность, судостроение.

Сейчас доля Петербурга составляет более 10% от общего объема машиностроения России, и мы верим, что она будет увеличена.

Благодаря государственной поддержке и рыночным условиям (мы не ожидаем серьезного роста ставок в среднесрочной перспективе), есть основание полагать, что производители станут драйверами рынка, как в свое время были ритейлеры».

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели. Динамика*

Показатель	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	3 059,8 ▲	
В том числе, тыс. м ²	1 935,9	1 123,9
Введено в эксплуатацию в I–III кварталах 2016 г., тыс. м ² **	164,5 ▲	
Общая площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 704,8 ▲	
Суммарная площадь предложения, тыс. м ²	161 ▼ **	
Поглощение за I–III кварталы 2016 г., тыс. м ² **	180 ▲	
Доля свободных площадей, %	-5,3 ▼	-5,3 ▼
Среднее пообъектное изменение ставки аренды, %	-6	-2
Уровень арендных ставок, руб./ м ² /мес, включая НДС и операционные расходы	400–600	300–500

* Сравнение с показателями II квартала 2016 г.

** Сравнение с показателями I–III кварталов 2015 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Ключевые события

В течение I–III кварталов 2016 г. завершилось строительство 26 промышленных предприятий.

Получил разрешение на строительство «Нанопарк Гатчина» – первый в России инновационно-технологический парк в сфере нанотехнологий.



Предложение

В течение I–III кварталов 2016 г. в эксплуатацию было введено 164,5 тыс. м² качественных складских площадей, что увеличило суммарную арендную площадь на 6%. Большая часть – 66% от общей доли новых складских площадей – была построена по схеме built-to-suit, еще 27% предназначена для собственных нужд компаний. Новые качественные складские комплексы относятся преимущественно к классу А, на объекты класса В пришелся 21% введенной площади.

Суммарная арендная площадь качественных складских комплексов по итогам III квартала 2016 г. составила 3 059,8 тыс. м².

Вслед за прошлогодним вводом первой очереди складского комплекса «Терминал» компания «Тандем-Инстейт» в III квартале ввела в эксплуатацию 2-ю очередь низкотемпературного склада. Все арендные площади к моменту ввода были сданы. Брокером и консультантом проекта выступила компания Knight Frank St. Petersburg.

Суммарное свободное предложение на рынке качественной складской недвижи-

мости по итогам III квартала составило 161 тыс. м², снизившись на 16% по сравнению с аналогичными показателями II квартала 2016 г. и III квартала 2015 г.

В структуре предложения по итогам квартала увеличилось количество складских комплексов, предлагающих площади на продажу. Как правило, возможна скидка в размере до 5% от экспонируемой цены продажи помещения. Во всех складских комплексах Санкт-Петербурга, помещения в которых выставлены на продажу, существует возможность приобретения недвижимости в лизинг, однако при наличии большого интереса со стороны малого и среднего бизнеса к данной модели приобретения помещения не все компании могут подтвердить необходимую для этого финансовую стабильность. Стоит отметить интерес к лизингу и крупных компаний: девелопером «А Плюс Девелопмент» по лизинговой схеме реализуется торгово-логистический комплекс компании «Юлмарт» на Пискаревском пр. общей площадью 25,5 тыс. м².

В течение I–III кварталов 2016 г. завершилось строительство 26 промышленных предприятий на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, включая последующие этапы уже функционирующих; все предприятия относятся к отрасли тяжелой промышленности. Получил разрешение на строительство «Северо-Западный нанотехнологический центр» («Нанопарк Гатчина») – первый в России инновационно-технологический парк в сфере нанотехнологий площадью 12 га, расположенный в Гатчинском районе Ленинградской области. «Нанопарк Гатчина» ориентирован на инновационные компании и высокотехнологичные производства в сфере наноматериалов, нанoeлектроники, биотехнологий, фармацевтической и медицинской промышленности, радиационных технологий. Согласно заявленным срокам, ввод в эксплуатацию состоится в III квартале 2017 г. Разработка концепции парка проводилась в 2013 г. при участии Knight Frank St. Petersburg.

Качественные складские объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2016 г.

Название	Местоположение	Класс	Качественная складская площадь, тыс. м ²	Девелопер
Wurth	п/з Шушары, пос. Шушары, Ленина ул., 25, стр. А, стр. Б	А	13,9	Вюрт Северо-Запад
Терминал (2-я очередь)	Кубинская ул., 84, лит. К	А	5,3	Тандем-Истейт

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Спрос

Показатель чистого поглощения качественных складских площадей по итогам I–III кварталов 2016 г. составил 180 тыс. м², что превышает объем введенных в эксплуатацию объектов на 9%. Наблюдается снижение доли вакантных площадей в складских комплексах классов А и В, что объясняется как стабильным спросом на качественную складскую недвижимость, так и тем, что объемы спекулятивных складских площадей, пополнивших рынок в 2016 г., составили всего 7% от общего объема ввода.

На конец рассматриваемого периода доля вакантных площадей в классе А составила 5,3%, снизившись на 1 п. п. по сравнению с показателем II квартала и на 2,8 п. п. по сравнению с аналогичным показателем прошлого года, 90% крупных сделок квартала относятся к классу А.

На конец рассматриваемого периода доля вакантных площадей в классе В составила 5,3%, снизившись на 2 п. п. по сравнению с показателем II квартала, что связано с минимальным вводом спекулятивных складских площадей – в течение I–III кварталов 2016 г. ввелось менее 5 тыс. м² складской площади класса В, при этом на все помещения предварительно были заключены договоры аренды.

Совокупный объем крупных сделок по аренде и продаже качественных складских объектов, заключенных в течение I–III кварталов 2016 г. составил не менее 149 тыс. м². В структуре сделок аренды

III квартала 2016 г. преобладали логистические компании – их доля составила 70% в общем объеме.

Среди крупных арендных сделок складского сегмента в III квартале 2016 г. можно привести следующие:

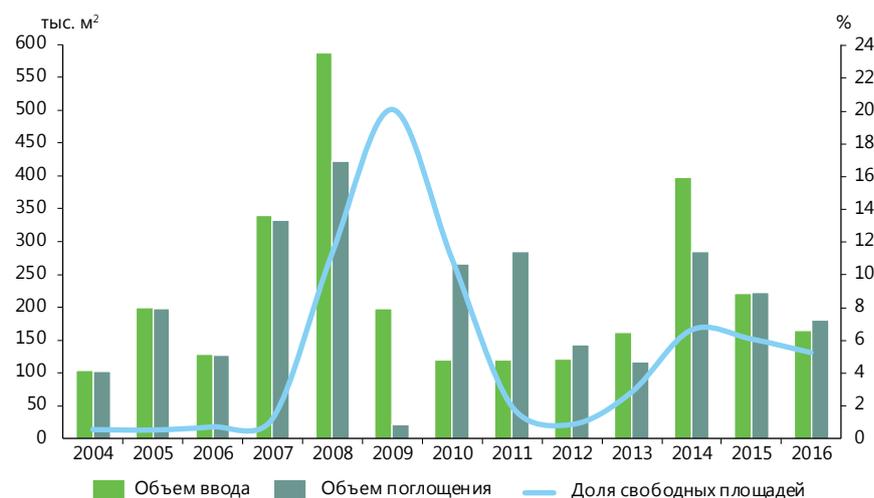
- ♦ Компания «Деловые линии» арендовала 12 тыс. м² в складском комплексе «А Плюс Парк Шушары»
- ♦ Компания «НЭК» заняла 6 тыс. м² в складском комплексе «MLP-Уткина заводь».
- ♦ Компания, действующая в сфере розничной торговли, арендовала около 5 тыс. м² в строящемся склад-

ском комплексе Всеволожского района ЛО. Брокером сделки выступила компания Knight Frank St. Petersburg.

Также стоит отметить продажу земельного участка площадью 1 га в Ломоносовском районе ЛО под строительство складского комплекса, брокером выступила компания Knight Frank St. Petersburg.

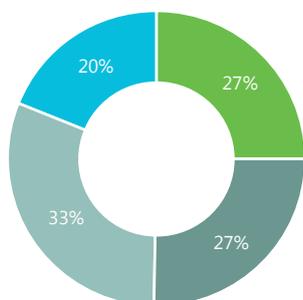
В структуре запросов на помещения производственного назначения, поступивших в Knight Frank St. Petersburg в III квартале 2016 г., среди видов деятельности предприятий лидировали сферы производства, оптовой торговли и переработки, площади в структуре запросов варьировались от 500 до 5 000 м².

Динамика основных показателей рынка качественных складских площадей



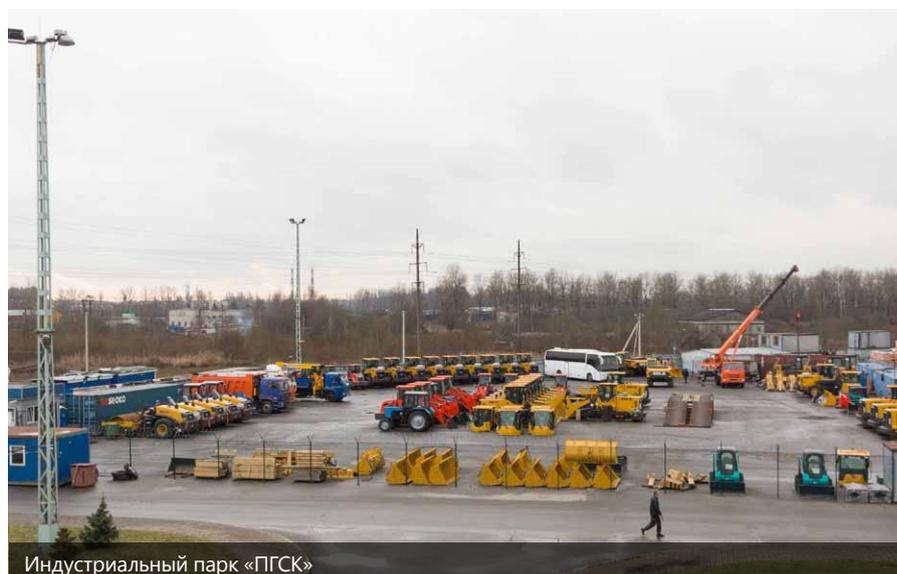
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Площадь производственных помещений в структуре запросов, поступивших в Knight Frank St. Petersburg в III квартале 2016 г.



- 300–500 м²
- 500–700 м²
- 1500–2 000 м²
- 2 000–5 000 м²

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016



Динамика объема предложения и уровня средневзвешенных заявленных арендных ставок*



*Включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Коммерческие условия

По итогам периода средневзвешенная заявленная ставка аренды составила 481 руб./м²/мес. в классе А, включая НДС и операционные расходы, снизившись на 2% по сравнению со средневзвешенной заявленной ставкой II квартала 2016 г. В течение квартала были снижены ставки аренды для 5 складских комплексов класса А, среднее пообъектное изменение ставок составило -6%, что связано с высоким объемом вакантных площадей в данных комплексах – в них расположена треть от суммарной площади вакантного предложения рынка качественной складской недвижимости.

В классе В средневзвешенная заявленная ставка аренды составила 430 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы, повысившись на 9% по сравнению со средневзвешенной заявленной ставкой II квартала 2016 г. Повышение средневзвешенной заявленной ставки аренды в классе В связано с освобождением площадей в ранее занятых складских комплексах с более высокой ставкой 450–460 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. В складских комплексах, располагавших вакантными площадями класса В и во II, и в III квартале, заявленная пообъектная арендная ставка в среднем снизилась на 2%.

В структуре запросов на помещения производственного назначения преобладают заявки с бюджетом 350–400 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы.

Прогноз

Рынок складской и индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга на данный момент является сбалансирован-

ым, стратегии компаний различаются – от наращивания объемов и открытия новых производств до сокращения площадей и закрытия/продажи предприятий.

В складском сегменте рынок продолжает развитие преимущественно в формате built-to-suit, вместе с этим активно развиваются и другие схемы взаимоотношений между девелопером и арендатором – лизинг недвижимости и аренда с возможностью дальнейшего выкупа занимаемых площадей. В процессе строительства находятся 18 качественных объектов (включая очереди), суммарная складская площадь в них составляет около 250 тыс. м², из которых 74% относится к классу А. Среди новых проектов – строительство первого в Северо-Западном регионе распределительного центра компании Decathlon, девелопером которого выступает «А Плюс Девелопмент». Проект реализуется по схеме built-to-suit, площадь первой очереди составит 10 тыс. м², ввод в эксплуатацию запланирован на II квартал 2017 г.

Развитие демонстрируют предприятия машиностроения, фармацевтической промышленности, судостроения, в долгосрочной перспективе для них прогнозируются высокие темпы роста за счет поддержки государства и планируемого увеличения объема экспорта, в том числе в Китай. Предприятие «Звезда-энергетика» уже сотрудничает с китайской компанией Jinan Diesel Engine в разработке проекта строительства завода по производству дизельных генераторов, холдинг «Силовые машины» заключил с компанией «Гохау» соглашение по сервисному обслуживанию двух крупнейших теплоэлектростанций Китая. Доля Санкт-Петербурга, по данным Комитета по промышленной политике и инновациям, в 2016 г. составляет 10% от общего объема машиностроения России.

Среди масштабных планов строительства новых предприятий стоит отметить следующие на территории Ленинградской области:

- ♦ ГК «Орими Трэйд» планирует в 2017 г. начать строительство фабрики по производству растворимого кофе на территории площадью 7 га в индустриальном парке «Уткина Заводь».
- ♦ Китайская компания «Трастфорест» планирует начать в 2017 г. строительство завода по выпуску березового шпона в Лужском районе.
- ♦ Компания «Василеостровская пивоварня» купила под Кингисеппом у Danon молочный завод, на территории которого во II квартале 2017 г. планируется запустить производство пива.

Объем вакантных качественных складских площадей, сохраняющийся на уровне не выше 150 тыс. м² с III квартала 2014 г., оказывает существенное влияние на рынок складской недвижимости. Мы не прогнозируем существенного изменения средневзвешенных заявленных ставок аренды для классов А и В в течение полугодия: дальнейшее снижение будет сдерживаться низким показателем рентабельности объектов, при этом суммарное свободное предложение на рынке остается достаточно высоким и не представляет возможности для повышения ставок, несмотря на низкий показатель ввода нового качественного спекулятивного предложения.

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.