



# III КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Позитивные тенденции, наблюдавшиеся на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга в I полугодии 2011 г., были отмечены и в III квартале текущего года. Так, ставки аренды продолжили рост после некоторого перерыва, а доля свободных площадей упала почти до докризисного уровня.
- Сложившаяся благоприятная конъюнктура побудила девелоперов начать активное строительство новых проектов.

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Показатель	класс А	класс В	Динамика по сравнению с предыдущим периодом
Общий объем качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	1 823		→
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	1 085	738	→
Общий объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м <sup>2</sup>	1 023		→
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	734	289	→
Введено в эксплуатацию в I-III квартале 2011 г., тыс. м <sup>2</sup>	0	3,6	→
Доля свободных площадей, %	4,5	2	↓
Арендные ставки (triple net), \$/м <sup>2</sup> /год	100-118	105-110	↑
Ставки операционных расходов, \$/м <sup>2</sup> /год	35-45	25-35	→

Источник: Knight Frank Research, 2011



Михаил Тюнин  
Руководитель Отдела  
коммерческой недвижимости,  
Knight Frank St Petersburg

Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга демонстрирует резкий рост спроса, наблюдаемый с начала 2011 г. В основном это объясняется продолжающимся преобразованием отложенного спроса в реальные сделки, так как почти 2 года сегмент складской недвижимости находился в фазе стагнации. Значительную часть нового поглощения составляют сделки расширения арендаторов в рамках тех комплексов, где они уже сняли помещения, что свидетельствует о стабильном росте бизнеса потребителей современных складов.

## Тенденции

- За период I-III кварталов 2011 г. не было введено в эксплуатацию ни одного спекулятивного складского объекта.
- На рынке продолжается снижение доли вакантных площадей классов А и В.
- После стабилизации во II квартале, продолжился рост ставок аренды.

## Ключевые события

- Компания «Эдванс» объявила о планах строительства первого собственного проекта – складского комплекса общей площадью около 33 тыс. м<sup>2</sup> в течение следующих 3-5 лет. Площадь участка, предназначенного под строительство объекта и расположенного в промышленной зоне «Торфяново-Пригородное» (Гатчинский район, ЛО), составляет 10 га. В рамках проекта 15 тыс. м<sup>2</sup> предназначены для собственных производственных и складских нужд, оставшиеся площади планируется сдавать в аренду.

- В июле 2011 г. компания Fiat объявила о том, что рассматривает возможность размещения своего завода в Санкт-Петербурге. Изучая рынок, компания заинтересовалась проектом города-спутника «Южный» (девелопер проекта – «Старт Девелопмент»), рядом с которым планируется создание индустриального парка «Дони-Верево». Окончательно определиться с местом для размещения своего завода Fiat планирует до конца текущего года.
- В III квартале 2011 г. стало известно о том, что компания «Ренессанс Констракшн», объявившая ещё в конце 2010 г. о намерении строительства индустриального парка в Ленинградской области, выбрала для реализации этого проекта земельный участок площадью 150 га на Киевском ш. Компания планирует заполнить парк резидентами в течение 3-4 лет.
- В сентябре компания «Карат Групп», ведущий дистрибутор автомобильных масел в СЗФО, на 5 лет арендовала 6,5 тыс. м<sup>2</sup> в строящемся складском



комплексе Nordway (п/з «Шушары-2»). Ключевым фактором выбора объекта аренды стала возможность расширения арендуемых площадей в будущем, что недоступно в большинстве действующих объектов. Компания Knight Frank St Petersburg выступила консультантом сделки.

## Предложение

Как и в I полугодии 2011 г., в III квартале также не было введено в эксплуатацию ни одного спекулятивного складского объекта. Высокий уровень спроса и отсутствие нового предложения привели к тому, что уже в III квартале рынок столкнулся с дефицитом доступных для аренды площадей в качественных складских комплексах: на конец отчетного периода на рынке доступно для аренды лишь около 40 тыс. м<sup>2</sup>.

Девелоперы, реагируя на сложившиеся благоприятные рыночные условия, приступили к активной реализации как совершенно новых объектов, так и тех, которые были «заморожены» в кризис. Тем не менее, количество строящихся объектов пока незначительно, равно как и их площади, а ближайший ввод ожидается не ранее 2012 г.

## Спрос

В III квартале 2011 г. продолжилась тенденция роста спроса, наблюдаемая на рынке в течение всего года. Объем поглощения в отчетном периоде составил 52 тыс. м<sup>2</sup>, а совокупный за 9 месяцев текущего года – 175 тыс. м<sup>2</sup>, что уже практически равно годовому объему поглощения 2010 г.

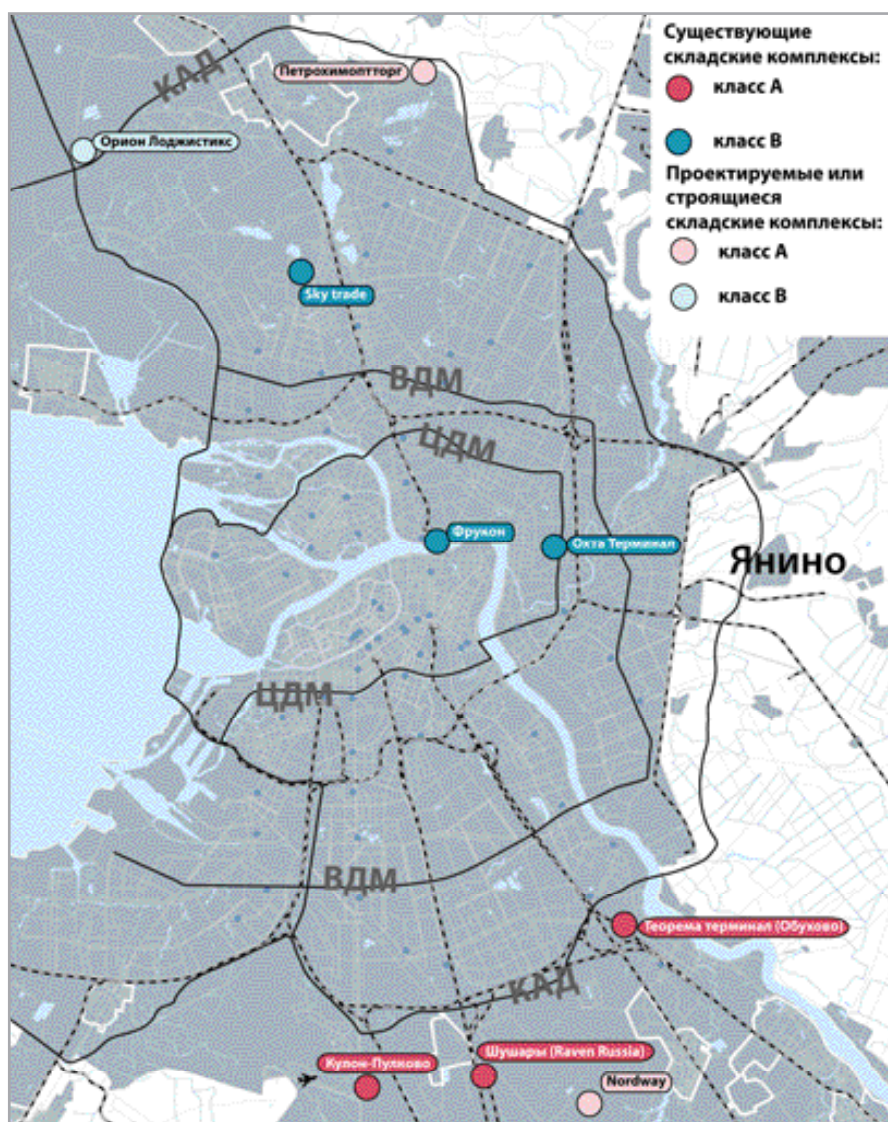
За квартал было заключено незначительное количество крупных сделок (свыше 10 тыс. м<sup>2</sup>), что объясняется дефицитом свободных спекулятивных складских помещений большой площади (15–20 тыс. м<sup>2</sup>) в одном складском комплексе.

Доля свободных площадей продолжает сокращаться: в III квартале 2011 г. в среднем по рынку этот показатель почти достиг докризисного уровня, составив



Складской комплекс класса A Gorigo, п/з «Горелово»

## Спекулятивные складские комплексы Санкт-Петербурга, в которых имеются доступные для аренды площади

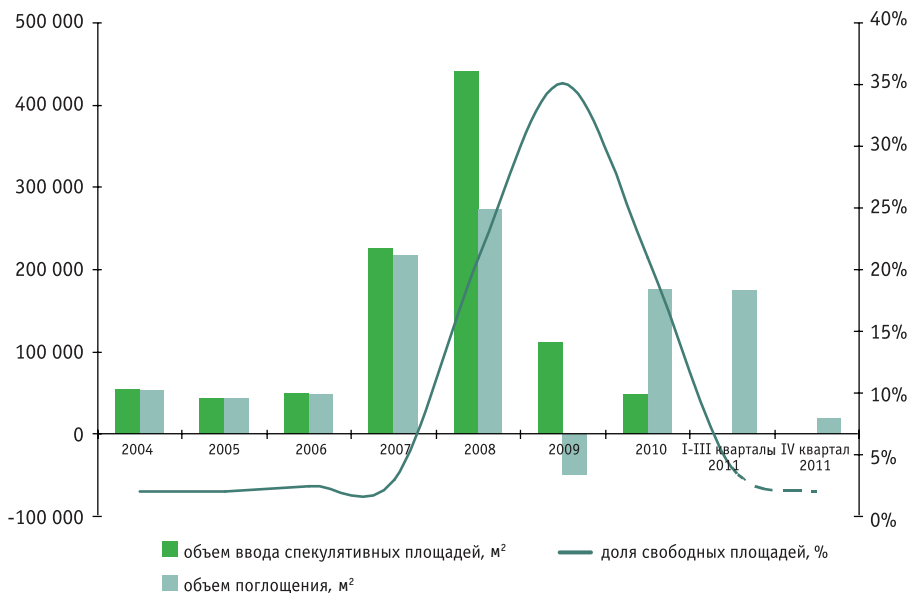


Источник: Knight Frank Research, 2011

# III КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

**За I-III кварталы 2011 г. объем поглощения достиг уровня, равного годовому показателю 2010 г.**



Источник: Knight Frank Research, 2011

3,9%, снизившись за квартал более чем вдвое. В классе А доля свободных помещений за квартал упала на 6 п.п. до 4,5%, в классе В – на 0,7 п.п. до 2%. Впервые после кризиса на рынке снова появилась практика аренды площадей в ещё строящихся складских комплексах. Основных причин тому две. Во-первых, зачастую арендаторы просто не могут найти подходящие площади в силу ограниченности доступного предложения для аренды. А, во-вторых, к таким сделкам их двигает желание «подстраховаться»: рынок не может моментально отреагировать новым готовым предложением на возникший

дефицит, поэтому вероятен дальнейший рост ставок аренды.

## Коммерческие условия

После недолгого периода стабилизации во II квартале арендные ставки продолжили тенденцию роста, что объясняется высокой активностью спроса на фоне отсутствия нового предложения. В результате с конца 2010 г. средние арендные ставки выросли в классе А на 14%, в классе В – на 20%. Таким образом, диапазон ставок аренды в классе А составил 100-118 \$/м²/год

(triple net). Объем предложения складских комплексов класса В практически не меняется, большинство объектов находится в городской черте, и свободных площадей практически нет, поэтому в этом сегменте наблюдаются довольно высокие арендные ставки, близкие к классу А: 105-110 \$/м²/год (triple net).

## Прогноз

Уже сейчас рынок столкнулся с дефицитом доступных для аренды качественных складских помещений. Хотя девелоперы уже приступили к активному строительству новых объектов, до конца года мы не ожидаем появления на рынке вновь введенного спекулятивного предложения. Таким образом, при текущем уровне спроса, поглощение спекулятивных площадей продолжит нарастать и к концу года превысит прошлогодний уровень на 10%, что в итоге приведет к падению доли свободных площадей до уровня 2004-2005 гг. (около 2%). При такой рыночной конъюнктуре арендные ставки продолжают расти, до конца года увеличение может составить до 5%. При этом, сделки по предварительной аренде в ещё строящихся складских комплексах будут составлять большую часть поглощения, так как арендаторы имеют очень ограниченный выбор и заинтересованы в аренде на более выгодных условиях, чем в готовых объектах.

## Ключевые проекты, планируемые к вводу в I квартале 2012 г.

Название	Расположение	Класс	Складская площадь, м²	Девелопер / Участник проекта
Nordway (1 очередь)	п/з «Шушары-2», 5 км от КАД	А	40 000	Hanner AB
Петрохимпортг (1 очередь)	Парголово, Выборгское ш. / КАД	А	26 000	Инвест-Бурги / Петрохимпортг
Орион (1 очередь)	п/з «Каменка», Горское ш.	В	10 000	ООО «Орион»

Источник: Knight Frank Research, 2011



Европа  
Австрия  
Бельгия  
Великобритания  
Германия  
Ирландия  
Испания  
Италия  
Монако  
Нидерланды  
Польша  
Португалия  
Россия  
Румыния  
Украина  
Франция  
Чешская республика  
Швейцария

Африка  
Ботсвана  
Замбия  
Зимбабве  
Кения  
Малави  
Нигерия  
Танзания  
Уганда  
Южная Африка

Ближний Восток  
Бахрейн  
ОАЭ

Азия и Тихоокеанский регион  
Австралия  
Вьетнам  
Индия  
Индонезия  
Камбоджа  
Китай  
Малайзия  
Новая Зеландия  
Сингапур  
Тайланд  
Южная Корея

Америка и Канада  
Бермудские острова  
Канада  
Карибские острова  
США



### Офисная недвижимость

Станислав Тихонов  
Партнер  
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



### Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов  
Директор  
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



### Торговая недвижимость

Сергей Гипш  
Партнер  
Sergey.Gipsh@ru.knightfrank.com



### Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов  
Партнер  
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



### Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева  
Директор  
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



### Инвестиции и продажи

Евгений Семенов  
Директор  
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



### Оценка недвижимости

Ольга Кочетова  
Руководитель отдела оценки  
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



### Санкт-Петербург

Николай Пашков  
Генеральный директор  
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



### Киев

Михаил Ермоленко  
Генеральный директор  
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



### Маркетинг, PR и исследования рынка

Мария Котова  
Исполнительный директор  
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад, компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, располагает сетью из более чем 242 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)

© Knight Frank 2011

#### МОСКВА

119021,  
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2  
Телефон: +7 (495) 981 0000  
Факс: +7 (495) 981 0011

#### САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,  
ул. Маяковского, д. 3Б  
Телефон: +7 (812) 363 2222  
Факс: +7 (812) 363 2223

#### КИЕВ

04071,  
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80  
Телефон: +380 (44) 545 6122  
Факс: +380 (44) 545 6122

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.