



2011 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В 2011 г. не было введено в эксплуатацию ни одного спекулятивного складского объекта.
- В течение всего года средняя по рынку доля вакантных площадей снижалась.
- В 2011 г. впервые после кризиса ставки аренды показали рост.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Михаил Тюнин
Руководитель Отдела
коммерческой недвижимости,
Knight Frank St Petersburg

«Уходящий год стал во многих отношениях рекордным для рынка складской недвижимости, а для департамента индустриальной недвижимости Knight Frank – очередным годом лидерства на рынке агентских услуг. Основной тенденцией на рынке стало высокое заполнение (более 95% от общего объема предложения) существующих складских объектов. Это, безусловно, ведет к появлению дефицита предложения, и, как следствие, к росту арендных ставок. Однако в ближайшем будущем мы ожидаем ввода нескольких новых высококачественных складских объектов.»

Можно отметить, что особенностью 2011 г. стала активизация спроса на покупку складских площадей. В нашу компанию поступили запросы на приобретение складских помещений как в объектах, которые будут построены для конкретного клиента (built-to-suit), так и в уже готовых объектах.»

Ключевые события

- Во II квартале 2011 г. заработал на полную мощность построенный год назад логистический парк «Янино». Открытие терминала позволило расширить тыловой фронт причалов «Большого порта Санкт-Петербург» (тыловой терминал связан автомобильным и железнодорожным сообщением с морскими причалами).
- В III квартале 2011 г. стало известно о том, что компания «Ренессанс Констракшн», объявившая ещё в конце 2010 г. о намерении построить индустриальный

Основные показатели	Класс А	Класс В	Динамика*	
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1 842			
в том числе, тыс. м ²	1 098	744		
Общий объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 030			
в том числе, тыс. м ²	734	296		
Введено в эксплуатацию в 2011 г., тыс. м ²	12,4	3,6		
Доля свободных площадей, %	3	6,4		
Арендные ставки (triple net), \$/м ² /год	100-118	105-110		
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	35-45	25-35		

* По сравнению с предыдущим периодом
Источник: KnightFrankResearch, 2012

парк 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 конце года стало известно, что концерн Fiat принял окончательное решение о строительстве 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», которое рассматривается в качестве одного из потенциальных мест для размещения завода. Приступить к реализации проекта строительства завода Fiat планирует до конца 2012 г.

- В 2011 г. сложившиеся благоприятные рыночные условия способствовали увеличению девелоперской активности: многие компании анонсировали планы по реализации складских проектов. Так, компания «Эдванс» объявила о планах строительства складского комплекса общей площадью около 33 тыс. м² в течение следующих 3-5 лет, компания «Вюрт Северо-Запад» объявила о возобновлении реализации проекта строительства складского комплекса для собственных нужд в промышленной зоне «Шушары», а холдинг «Созвездие Водолея» до конца 2011 г. планировал начать строительство и ввести в эксплуатацию первую очередь транспортно-логистического комплекса в Тосненском районе Ленинградской области.



- В 2011 г. дефицит складских площадей привел к появлению докризисной тенденции аренды площадей в ещё строящихся комплексах. Так, например, компания «Карат Групп», ведущий дистрибутор автомобильных масел в СЗФО, на 5 лет арендовала 6,5 тыс. м² 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

В 2011 г. не было введено в эксплуатацию ни одного спекулятивного складского объекта. В результате отсутствия нового предложения на фоне высокого уровня спроса рынок столкнулся с дефицитом доступных для аренды площадей в качественных складских комплексах: на конец года на рынке было доступно для аренды лишь около 36 тыс. м².

Девелоперы с опозданием отреагировали на сложившиеся благоприятные рыночные условия, приступив к активной реализации как совершенно новых объектов,



Складской комплекс класса A Nordway, п/з «Шушары»

так и тех, которые были «заморожены» в кризис только во II полугодии 2011 г., поэтому ввод большинства заявленных к вводу в 2011 г. объектов был перенесен на 2012 г. Стоит отметить, что, несмотря на сложившийся на рынке дефицит, количество строящихся объектов всё ещё незначительно, равно как и их площади.

Спрос

В течение всего года на рынке ясно прослеживалась тенденция высокого спроса на качественные складские площади. В результате годовое поглощение спекулятивных складских площадей сохранилось на стабильно высоком уровне: показатель 2011 г. составил 177 тыс. м², что сравнимо с аналогичным показателем 2010 г. в 181 тыс. м².

Ключевые сделки аренды складских площадей, 2011 г.

Арендатор	Профиль	Класс	Площадь, м ²	Девелопер
MAN	производство	A	20 800	Юнипак
Major Terminal	логистические услуги	A	20 400	Gorigo
Империя Фарма*	дистрибуция	A	19 800	Gorigo
TPV Technology Ltd	производство	A	19 000	AKM Logistics
ТД «Шампанские вина»	производство и дистрибуция	A	17 500	MLP Уткина заводь
Конфиденциальный клиент	розничная торговля	A	10 000	Nordway**
Карат*	дистрибуция	A	6 500	Nordway**
Алиди*	логистические услуги	A	5 000	Кулон-Пулково

* Консультантом сделки выступил Knight Frank St Petersburg

**Сделка по аренде площадей в строящемся складском комплексе

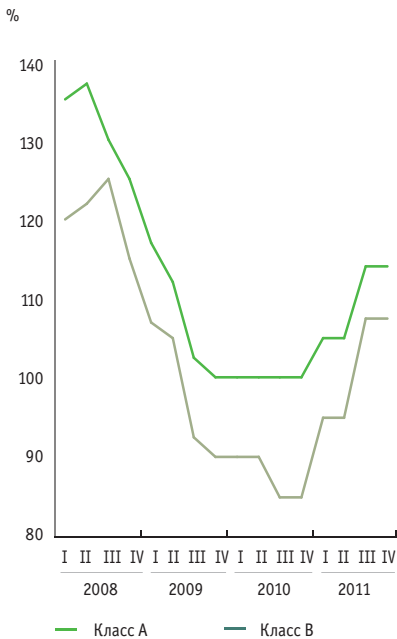
Источник: Knight Frank Research, 2012

2011 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Ещё одним результатом высокого уровня спроса стало заключение в 2011 г. значительного количества крупных сделок (площадью свыше 10 тыс. м²). Показатель среднего размера сделки вырос с 3-5 тыс. м² в конце 2010 г. до 8-10 тыс. м² в конце 2011 г. Однако, к концу года возможностей для аренды помещений значительной площади практически не осталось в связи с вымыванием с рынка значительного объема свободных помещений большой площади (15-20 тыс. м²), расположенных в одном складском комплексе.

В 2011 г. средняя ставка по рынку в классе А выросла на 14%, в классе В – на 26% по сравнению с аналогичными показателями 2010 г.



Источник: Knight Frank Research, 2012

Доля свободных площадей сокращалась в течение всего года: в конце 2011 г. в среднем по рынку этот показатель почти достиг докризисного уровня и составил 3,8%, снизившись за год на 16,8 п.п. В классе А доля свободных помещений за год упала на 22 п.п. – до 3%, в классе В она выросла на 2,7 п.п. – до 6,4% (последнее во многом обусловлено переездом ряда арендаторов из комплексов класса В в более современные и качественные комплексы класса А).

Во II полугодии 2011 г. первые после кризиса на рынке снова появилась практика аренды площадей в ещё строящихся складских комплексах. Основных причин тому было две. Во-первых, зачастую арендаторы просто не могут найти подходящие площади в силу ограниченности доступного предложения для аренды. А, во-вторых, заключению таких сделок способствует их желание «подстраховаться»: рынок не может моментально отреагировать новым готовым предложением на возникший дефицит, поэтому вероятен дальнейший рост ставок аренды.

Коммерческие условия

В течение года высокая активность спроса на фоне отсутствия нового предложения способствовала росту ставок аренды. В результате с конца 2010 г. средние арендные ставки выросли в классе А на 14%, в классе В – на 26%.

Таким образом, диапазон ставок аренды в классе А составил 100-118 \$/м²/год (triple net).

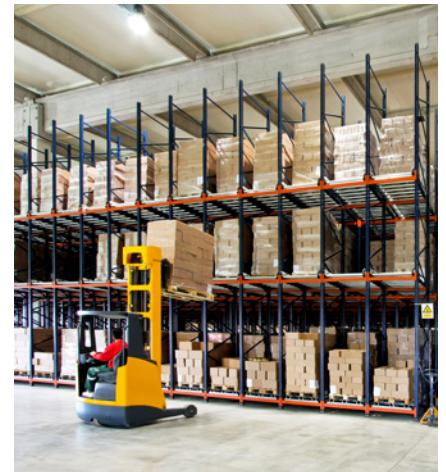
Объем предложения складских комплексов класса В практически не меняется, большинство объектов находится в городской черте. И, хотя в последнем квартале 2011 г. в сегменте появился некоторый объем свободных площадей, высокие арендные ставки, близкие к классу А, сохранились на прежнем уровне: 105-110 \$/м²/год (triple net).

Прогноз

Уже к III кварталу 2011 г. рынок столкнулся с дефицитом доступных для аренды качественных складских помещений. И, хотя девелоперы приступили к активному строительству новых объектов в ушедшем году, новые спекулятивные объекты так и не были введены. Мы не ожидаем появления на рынке вновь введенного спекулятивного предложения раньше середины I квартала 2012 г.

При этом стоит отметить, что новые объекты выйдут на рынок с уже довольно высокими уровнями заполняемости за счет состоявшихся в 2011 г. сделок предварительной аренды складских помещений в них. Таким образом, при текущем уровне спроса доля свободных площадей увеличится незначительно (в среднем до 6% по классам А и В).

При сохранении высокого уровня спроса увеличение арендных ставок может составить до 5% в I квартале 2012 г. При этом практика заключения сделок предварительной аренды в ещё строящихся складских комплексах продолжится, так как арендаторы имеют очень ограниченный выбор и заинтересованы в аренде на более выгодных условиях, чем в уже готовых объектах.



Ключевые проекты, планируемые к вводу в 2012 г.

Название	Расположение	Класс	Складская площадь, м ²	Девелопер / Участник проекта
Петрохимоптторг (1 очередь)	Парголово, Выборгское ш. / КАД	А	53 000	Инвест-Бугры, Петрохимоптторг
Nordway (1 очередь)	п/з «Шушары-2», 5 км от КАД	А	40 000	Hanner AB
Орион (1 очередь)	п/з «Каменка», Горское ш.	В	10 000	ООО «Орион»

Источник: Knight Frank Research, 2012



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, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Директор, Партнер
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор, Россия и СНГ
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Иностранные инвестиции

Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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



Инвестиции и продажи

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



Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка, HR

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



Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург

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



Киев

Ярослава Чапко
Директор по развитию бизнеса
yaroslava.chapko@ua.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 244 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

© Knight Frank 2012

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11,
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.