ОБЗОР

I КВАРТАЛ 2012 ГОДА
РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I квартале 2012 г. впервые с 2010 г. на рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга вышли новые спекулятивные объекты, однако в ближайшие год-полтора рынок не пополнится новым спекулятивным предложением.
- Доля вакантных площадей незначительно увеличилась за счет ввода новых объектов.
- Ставки аренды продолжили рост только в классе А.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Михаил Тюнин
Руководитель Отдела индустриальной, складской недвижимости и земли, Knight Frank St Petersburg

«Мы обеспокоены тем, что профессиональные девелоперы не спешат строить спекулятивные складские комплексы. Ситуация осложняется ещё и тем, что в связи с нынешним высоким спросом уже к середине 2012 г. на рынке вообще может не остаться свободных площадей как класса А, так и В. Образующийся дефицит приведет к росту ставок аренды. Поведение девелоперов во многом оправдано тем, что не имеющие возможности арендовать складские помещения компании вынуждены напрямую обращаться к девелоперам с целью строительства необходимых им площадей. Это приводит к тому, что всё более активно развивается сегмент строительства объектов в формате built-to-suit. Мы наблюдаем рост числа таких сделок (как по количеству, так и по площади). Наша компания принимает участие в ряде проектов этого типа. Стоит отметить, что для девелоперов реализация проектов в формате built-to-suit – один из способов минимизации рисков того, что объект останется незаполненным на момент своего выхода на рынок».

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*
Общий объем качественных площадей, тыс. м²	1 960		↑
в том числе, тыс. м²	1 146	814	↑ ↑
Общий объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м²	1 140		↑
в том числе, тыс. м²	774	366	↑ ↑
Введено в эксплуатацию в I квартале 2012 г., тыс. м²	58	60	↑ ↑
Доля свободных площадей на конец первого квартала 2011 г., %	7	6,4	↑ →
Арендные ставки (triple net), $/м²/год	117-120	105-110	↑ →
Ставки операционных расходов, $/м²/год	35-45	30-35	→ ↑

* по сравнению с концом 2011 г.
Источник: Knight Frank Research, 2012

Ключевые события

- В марте 2012 г. была заключена крупнейшая с начала года сделка по аренде складов в Санкт-Петербурге. Одна из ведущих российских компаний по дистрибуции компьютерного оборудования, «Марвел-Дистрибуция», арендовала на срок 3 года складские и офисные помещения (13 тыс. м² и 1 тыс. м² соответственно) в складском комплексе «Логопарк Шушары» на Московском шоссе. Решение о поиске новых складских помещений было принято руководством компании в связи с расширением бизнеса в 2011 г. Эксклюзивным консультантом сделки выступила компания Knight Frank St. Petersburg.

- В I квартале 2012 г. сразу несколько зарубежных компаний объявили о возможном строительстве своих заводов в Санкт-Петербурге. Французская компания Alstom может построить завод по производству энергетического оборудования и сейчас рассматривает до 5 возможных мест его размещения, а финская компания Metso планирует в 2014-2015 гг. возвести завод по производству просеивающих поверхностей для предприятий сферы строительства и горнодобывающей промышленности. Кроме того, компания Fiat продолжает вести переговоры о возможном строительстве своего завода в Пушкинском районе города, для чего она может приобрести около 100 Га земли у компании Start Development.

- В начале года компания Truck Empire, ведущий поставщик американской грузовой техники в России, на 7 лет арендовала 7 тыс. м² в производственно-складском комплексе «А Плюс Колпино». В результате сделки уровень заполняемости производственно-складского комплекса «А Плюс Колпино» достиг 100%. Решение о поиске новых складских помещений было принято Truck Empire в связи с расширением бизнеса в 2011 г., желанием повысить категорию складской площадки, а также неудобным месторасположением предыдущего занимаемого компанией склада. Эксклюзивным брокером сделки выступила компания Knight Frank St Petersburg

Предложение

В I квартале 2012 г. были введены в эксплуатацию три крупных складских объекта общей площадью почти 118 тыс. м². Причем, выход на рынок новых спекулятивных объектов произошел впервые с 2010 г. Это – складские комплексы Nordway (1-ая очередь строительства, класс А, 40 тыс. м² складских площадей) и «СТК» (1-ая очередь

Складской комплекс класса А «СТК», Парголово, Энгельса пр. / КАД

строительства, класс В, 60 тыс. м^2). Оставшуюся часть нового ввода составляет крупный складской комплекс класса А, возведенный компанией «Роста» (сеть аптек «Радуга») для собственных нужд.

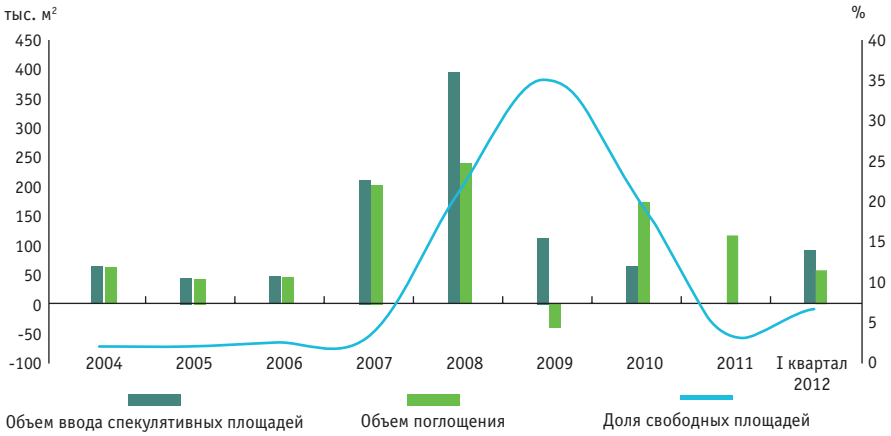
За счет ввода новых складов объем доступных для аренды площадей увеличился почти в два раза, и поэтому наблюдавшийся со II полугодия 2011 г. на рынке острый дефицит спекулятивного предложения несколько сократился. Тем не менее, предложение складских помещений большой площади (15-20 тыс. м^2) в одном комплексе всё ещё ограничено, при этом количество строящихся объектов крайне незначительно, равно как и площади проектов.

Спрос

Спрос на качественные складские площади сохраняется на высоком уровне. В I квартале 2012 г. поглощение спекулятивных складских площадей составило чуть более 61 тыс. м^2, что почти равно показателю за аналогичный период предыдущего года и составляет треть годового объема поглощения 2011 г.

За счет вернувшейся на рынок во II полугодии 2011 г. докризисной практики аренды площадей в ещё строящихся складских комплексах в начале 2012 г. новые спекулятивные объекты были введены в эксплуатацию с уже высокими уровнями заполняемости – в среднем около 73%. В результате доля свободных площадей увеличилась незначительно (в среднем по рынку показатель вырос на 3 п.п.) и в основном за счет появления на рынке свободных складских площадей класса А. В итоге в I квартале 2012 г. в классе А доля свободных помещений выросла на 4 п.п. и составила 7%, в классе В показатель сохранился на прежнем уровне (6,4%).

В I квартале 2012 г. ввод спекулятивных площадей превысил поглощение на 63%



Источник: Knight Frank Research, 2011

Коммерческие условия

В отчетном периоде ставки аренды в классе А выросли на 4% и составили 117-120 $/м^2/ год (triple net), в классе В – сохранились на прежнем уровне (105-110 $/м^2/год).

Первое связано с тем, что, несмотря на увеличение в I квартале года предложения складских площадей класса А, на фоне высокого спроса собственники продолжают повышать ставки аренды, так как в данный момент на рынке практически отсутсвуют строящиеся качественные спекулятивные объекты данного класса, и, таким образом, в ближайшие год-полтора рынок не пополнится новым спекулятивным предложением.

Второй факт объясняется тем, что спрос на помещения класса В несколько снижен, что подтверждается переездами ряда арендаторов из комплексов класса В в более удачно расположенные, современные и качественные комплексы класса А.

Прогноз

Несмотря на то, что с вводом новых спекулятивных объектов дефицит доступных для аренды площадей на рынке снизился, мы ожидаем, что под давлением активного спроса уже к середине 2012 г. дефицит вновь возрастет. Кроме того, количество ожидаемых к вводу в текущем году объектов и их совокупная площадь крайне незначительны. При этом на рынке не заявляются новые крупные спекулятивные проекты, равно как и не возобновляются «замороженные» в кризис. Такая ситуация сложилась во многом потому, что девелоперы всё ещё смотрят на складской рынок с осторожностью и сохраняют выжидательную позицию.

Мы не прогнозируем появления на рынке значительного объема нового спекулятивного предложения раньше 2013 г., что, безусловно, приведет к росту арендных ставок (к середине 2012 г. рост может составить до 8-10% в сравнении с концом 2011 г.), монополизации рынка, снижению конкуренции среди собственников и окончательному превращению рынка в «рынок арендодателя». Кроме того, отсутствие достаточного объема спекулятивных площадей также побуждает некоторые компании строить собственные склады.

ОБЗОР

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

Knight Frank
Newmark
Global

Офисная недвижимость
Станислав Тихонов
Партнер
stas.tikhonov@ru.knightframk.com

Складская недвижимость
Вячеслав Холопов
Директор, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightframk.com

Торговая недвижимость
Сергей Гипш
Директор, Россия и СНГ, Партнер
sergey.gipsh@ru.knightframk.com

Элитная жилая недвижимость
Елена Юргенева
Директор, Россия и СНГ
elena.yurgeneva@ru.knightframk.com

Иностранные инвестиции
Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightframk.com

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью
Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightframk.com

Инвестиции и продажи
Евгений Семенов
Директор, Партнер
evgeniy.semyonov@ru.knightframk.com

Оценка недвижимости
Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightframk.com

Маркетинг, PR и исследования рынка, HR
Мария Котова
Партнер, Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightframk.com

Развитие бизнеса
Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@ru.knightframk.com

Санкт–Петербург
Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightframk.com

Киев
Ярослава Чапко
Директор по развитию бизнеса
yaroslava.chapko@ua.knightframk.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 243 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.knightframk.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.