



I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Ввод новых складских площадей продолжался в течение всего I полугодия 2012 г., в результате общий объем качественных площадей всех схем использования на конец июня превысил 2 млн. м².
- Мы не ожидаем, что в ближайший год рынок пополнится новым спекулятивным предложением.
- Доля вакантных площадей осталась неизменной.
- Ставки аренды продолжили рост как в классе А, так и в классе В.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

У нас есть несколько причин считать истекший период успешным. Во-первых, во втором квартале анонсированы новые складские проекты. Так, компания «А+ Девелопмент» приступает к реализации проекта специализированного логистического центра в Пулковке, предназначенного для почтовых операторов и экспедиторских компаний. О планах развития терминала «Осиновая Роща» заявляет и корпорация «Стерх». Во-вторых, мы закрыли несколько крупных сделок и можем с гордостью констатировать, что почти половина всех сданных в аренду в I полугодии 2012 г. складских площадей была реализована при участии специалистов нашей компании. В целом мы оцениваем нынешнюю ситуацию на рынке складской недвижимости как весьма позитивную.

Ключевые события

- В марте 2012 г. была заключена крупнейшая в I полугодии сделка по аренде складов в Санкт-Петербурге. Одна из ведущих российских компаний по дистрибуции компьютерного оборудования, «Марвел-Дистрибуция», арендовала на срок три 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 начале июня компания PRISMA (сеть супер- и гипермаркетов, принадлежащих крупнейшему финскому холдингу S-Group) заключила договор на аренду складских помещений площадью 10 тыс. м² в логистическом комплексе Nordway (п/з «Шушары-2») на срок более 5 лет. Из них порядка 2 тыс. м² займет зона с низкотемпературным режимом хранения (+2 – +4). Компания PRISMA в дальнейшем рассматривает возможность расширения в рамках данного проекта, и договор об этом может быть

Показатель	класс А	класс В	Динамика*	Динамика**
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	2 027		↑	↑
в том числе, тыс. м ²	1 142	885	↑ ↑	→ ↑
Общий объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 160		↑	↑
в том числе, тыс. м ²	774	386	↑ ↑	→ ↑
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2012 г., тыс. м ²	58	98	↑ ↑	→ ↑
Доля свободных площадей, %	6,8	5,7	↑ ↓	↓ ↓
Арендные ставки (triple net), \$/м ² /год	120–127	117–120	↑ ↑	↑ ↑
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	35–45	30–35	→ ↑	→ →

* конец I полугодия 2012 г. по сравнению с концом 2011 г.

** конец II квартала 2012 г. по сравнению с концом I квартала 2012 г.
Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

подписан уже в текущем году. Knight Frank St. Petersburg выступила эксклюзивным брокером сделки.

- Девелоперская компания «А+ Девелопмент» совместно с Knight Frank St. Petersburg планирует создать на участке в зоне Пулково логистический комплекс для компаний, предоставляющих логистические услуги и осуществляющих отправку грузов и корреспонденции. Участок площадью 19 га, на котором планируется возвести около 100 тыс. м² складской недвижимости, располагается на первой линии Пулковского шоссе. Это новый проект подобного рода на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга: ранее никто из девелоперов не заявлял о создании проекта логистического или складского комплекса, который предлагал бы как площади, построенные «под клиента» (built-to-suit), так и спекулятивные, и при этом был бы ориентирован на арендаторов одного профиля деятельности. Эксклюзивным консультантом по сдаче проекта в аренду выступает компания Knight Frank St. Petersburg.



Предложение

В I полугодии 2012 г. было введено в эксплуатацию почти 156 тыс. м² складских площадей. Причем около 110 тыс. м² этого объема приходится на новые спекулятивные комплексы, которые вышли на рынок впервые с 2010 г. Помимо проектов Nordway (класс А) и «СТК» (класс В), ввод которых состоялся в I квартале текущего года, во II квартале была также введена в эксплуатацию I очередь спекулятивного складского комплекса класса В «Орион» площадью 10 тыс. м². Оставшуюся часть нового предложения составляют качественные складские комплексы, возведенные компаниями для собственных нужд. В целом по итогам I полугодия 2012 г. почти 63% всего нового ввода пришлось на класс В.

Несмотря на продолжившийся во II квартале ввод новых спекулятивных складских объектов, объем доступных для аренды площадей даже несколько сократился в связи с высоким уровнем спроса и дефицит вакантного спекулятивного предложения на рынке сохранился.

Спрос

Спрос на качественные складские площади сохранялся на высоком уровне в течение всего I полугодия 2012 г. За отчетный период поглощение спекулятивных складских площадей составило около 73 тыс. м², что составляет 42% от годового объема поглощения 2011 г.

В течение II квартала на фоне высокого спроса доля свободных площадей снижалась, однако в среднем по рынку итоговое значение осталось на уровне конца I квартала, так как во II квартале были введены новые спекулятивные объекты, увеличившие общее предложение. За период I полугодия 2012 г. в классе А доля свободных помещений снизилась на 0,5 п.п. и составила 6,8%; в классе В показатель увеличился почти на 1 п.п. до 5,7%.

Согласно данным запросов, поступивших в компанию Knight Frank St. Petersburg за I полугодие 2012 г., большинство потенциальных арендаторов назвали расширение компании основной причиной поиска нового складского помещения.



Складской комплекс класса А Nordway, п/з «Шушары-2»

Ключевые сделки аренды складских помещений в I полугодии 2012 г.

Арендатор	Профиль	Класс	Площадь склада, м ²	Складской комплекс
«Марвел-Дистрибуция»*	дистрибуция компьютерного оборудования	А	13 000	«Логопарк-Шушары»
Prisma*	розничная торговля	А	10 000	Nordway
«Деловые Линии»	логистические услуги	В	6 000	«Автолинк-1»
Truck Empire*	дистрибуция грузовой техники	В	4 000	А+ Kolpino
OGGI	розничная торговля	А	4 000	«Интертерминал-Пролонджис»
«Центр кадровых решений»*	дистрибуция и производство товаров народного потребления	А	4 000	Nordway
«Евродар»	дистрибуция продуктов питания	А	4 000	Nordway

* консультантом сделки выступила Knight Frank St. Petersburg
Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

Основные причины поиска нового складского помещения



Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Коммерческие условия

За I полугодие 2012 г. ставки аренды в классе А выросли на 8% и составили 120–127 \$/м²/год (triple net), в классе В – на 10% до 117–120 \$/м²/год.

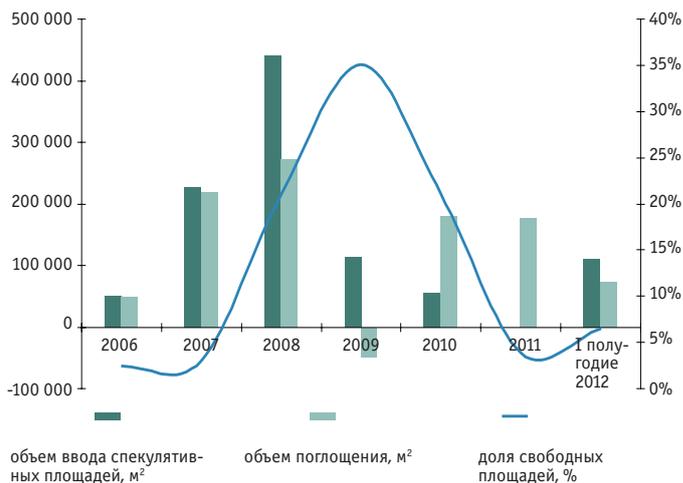
Арендные ставки в классе А растут в связи с ожидаемым увеличением дефицита арендных складских площадей в течение следующего года: несмотря на значительный объем ввода новых объектов в I полугодии, на рынок вышло небольшое количество доступных для аренды складских площадей. Причина тому – сделки предварительной аренды, обусловившие высокий уровень заполняемости объектов до их ввода в эксплуатацию. На фоне высокого спроса собственники продолжают повышать ставки аренды «на перспективу», не ожидая усиления конкуренции в ближайший год.

Рост ставок на объекты класса В объясняется тем, что в настоящее время на рынке Санкт-Петербурга количество качественных, доступных для аренды и имеющих удачное местоположение помещений этого класса невелико. Увеличение показателя здесь происходит в основном за счет роста ставок на наиболее качественные объекты, предложение которых сокращается.

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 концу 2012 г. дефицит вновь возрастет. Кроме того, по нашим прогнозам, до середины 2013 г. на рынке будут введены в эксплуатацию новые спекулятивные объекты.

В I полугодии 2012 г. ввод спекулятивных площадей превысил поглощение на 33%



Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

Сокращающееся доступное для аренды предложение спекулятивных складских площадей приведет к росту арендных ставок. Мы предполагаем, что до конца года рост ставок может составить 5–7% по сравнению с результатами конца I полугодия 2012 г. Кроме того, уже сейчас отсутствие достаточного для текущего уровня спроса объема спекулятивных площадей побуждает некоторые компании строить собственные склады, и таких компаний становится всё больше.



Складской комплекс класса А Nordway, п/з «Шушары-2»



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

Никола Обайдин
 Директор
 Nikola.Obajdin@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Вячеслав Холопов
 Директор, Россия и СНГ
 viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

Сергей Гипш
 Директор, Россия и СНГ, 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

Инвестиции и продажи

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

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
 Партнер
 konstantin.romanov@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 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.knightfrank.ru

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

© Knight Frank 2012

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.

