



III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Как и ранее, предложение складских площадей не пополняется новыми объектами, предназначенными для сдачи в аренду: в III квартале 2012 г. не было введено в эксплуатацию ни одного спекулятивного складского объекта.
- Доля вакантных площадей продолжает снижаться.
- Ставки аренды остаются стабильными как в классе А, так и в классе В.
- Мы ожидаем, что по итогам 2012 г. объем ввода спекулятивных площадей будет практически равен годовому поглощению.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«Мы ожидаем, что прогнозируемый объем нового спекулятивного предложения, который выйдет на рынок в 2013–2014 гг. (на данный момент к вводу в эксплуатацию заявлено около 110–120 тыс. м²) полностью удовлетворит существующий спрос. Сейчас ставки аренды близки к максимально экономически приемлемому уровню, и мы полагаем, что в ближайшей перспективе контрактные ставки аренды не превысят уровень 130 \$/м²/год (triple net). Девелоперы все еще осторожны в отношении запуска новых проектов, опасаясь повторения ситуации 2008 г., когда многие построенные объекты не были арендованы. Мы считаем, что в ближайшие 2 года наиболее динамично будет развиваться сегмент индустриальной и индустриально-складской недвижимости. Сейчас сложились практически идеальные условия для развития производства: рынок демонстрирует наличие стабильного уровня спроса, и на нем предлагаются индустриальные помещения хорошего качества, а профессиональные девелоперские компании готовы реализовывать проекты с учетом индивидуальных требований заказчиков».

Ключевые события

- В сентябре 2012 г. стало известно о том, что компания Siemens совместно с ОАО «Силовые машины» построит завод по производству газовых турбин. Завод расположится на 4 га земли в Ленинградской области на территории индустриального парка Greenstate, девелопером которого является концерн «ЮИТ». Компании-партнеры планируют завершить строительство совместного предприятия к 2014 г.

Основные показатели. Динамика*	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²		2 115 ▲
в том числе, тыс. м ²	1 142 ▶	973 ▶
Общий объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м ²		1 265 ▶
в том числе, тыс. м ²	774 ▶	491 ▶
Введено в эксплуатацию в III квартале 2012 г., тыс. м ²	0 ▼	13 ▼
Доля свободных площадей, %	5 ▼	5,2 ▼
Арендные ставки (triple net), \$/м ² /год	120–127 ▶	117–120 ▶
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	35–45 ▶	30–35 ▶

* III квартал 2012 г. по сравнению со II кварталом 2012 г.
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012



Складской комплекс класса В «Орион»,
Горское шоссе

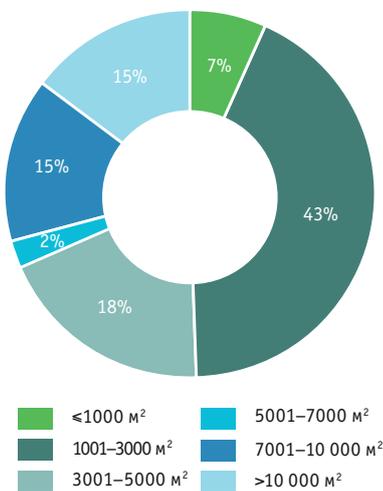


- В III квартале 2012 г. сразу три сделки аренды были заключены в индустриальном парке «Звезда», эксклюзивным брокером которого является компания Knight Frank St. Petersburg:
 - Совместное российско-американское предприятие FOREMAN (изготовитель профессионального фитнес-оборудования и аксессуаров для фитнес-клубов, гостиниц и офисов, спортивных залов в учебных заведениях) переводит в индустриальный парк «Звезда» свое производство. Компания арендовала 5 тыс. м² производственных площадей и 800 м² офисных сроком на 5 лет.
 - Российский холдинг «ПетроЭнергоСервис» (один из ведущих производителей электротехнического оборудования) в III квартале 2012 г. заключил в индустриальном парке «Звезда» договор на аренду 5 тыс. м² производственных и 500 м² офисных площадей сроком на 3 года. Решение о поиске новых помещений было принято руководством компании в связи с необходимостью расширения производства.
 - Еще одним резидентом нового индустриального парка «Звезда» в III квартале текущего года стала крупная зарубежная компания, специализирующаяся на автоматизации складов и логистическом планировании. Она арендовала 5 тыс. м² индустриальных и 1000 м² офисных площадей на срок 5 лет.



Складской комплекс класса А «Осиновая Роща», Парголово

Доля заявок на блоки площадью более 7 тыс. м² в III квартале 2012 г. достигла 30%



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012

Предложение

В III квартале 2012 г. было введено в эксплуатацию только 13 тыс. м² качественных складских площадей. Однако этот объем полностью приходится на объекты, возведенные компаниями для собственного использования: ни одного качественного спекулятивного объекта в отчетном периоде введено не было. На фоне высокого уровня спроса это привело к усилению дефицита доступного для аренды спекулятивного предложения: на конец III квартала 2012 г. на рынке Санкт-Петербурга в аренду предлагается лишь около 50 тыс. м². Отметим, что этот объем преимущественно распределен между несколькими складскими комплексами блоками по 2–4 тыс. м², а блоки площадью свыше 4 тыс. м² могут быть арендованы лишь в крайне ограниченном количестве объектов.

Спрос

В III квартале текущего года так же, как и в первом полугодии 2012 г., спрос на качественные складские площади оставался стабильно высоким, а совокупное поглощение спекулятивных складских площадей за три квартала 2012 г. составило около 90 тыс. м², и это почти половина годового объема 2011 г. Такой невысокий объем поглощения при значительном уровне спроса связан с отсутствием подходящих для аренды площадей.

В III квартале на фоне высокого уровня спроса доля свободных площадей в среднем по рынку упала чуть больше чем на 1 п.п., составив на конец квартала 5% в классе А и 5,2% в классе В.

Анализ запросов, поступивших в компанию Knight Frank St. Petersburg от потенциальных арендаторов, показал, что число заявок на блоки площадью более 7 тыс. м² выросло в 3 раза по сравнению со II кварталом текущего года; доля таких заявок в общем числе запросов достигла 30%.

Коммерческие условия

Вернувшийся на рынок дефицит свободных для аренды качественных складских площадей пока не отразился на ставках аренды, которые в III квартале 2012 г. остались на уровне конца первого полугодия текущего года: 120–127 \$/м²/год (triple net) в классе А и 117–120 \$/м²/год в классе В.

Прогноз

Мы предполагаем, что в 2012 г. поглощение складских площадей на рынке Санкт-Петербурга составит порядка 100–110 тыс. м². При этом до середины 2013 г. не стоит ожидать ввода новых спекулятивных объектов. По нашим оценкам, в 2012 г. суммарный объем ввода спекулятивных площадей будет практически равен годовому поглощению.

Под давлением активного спроса дефицит свободных для аренды качественных складских площадей продолжит усиливаться, при этом доля вакантных площадей к концу года снизится до 4,3–4,7%. Сокращающееся предложение приведет к росту арендных ставок, однако мы ожидаем, что они не превысят отметки в 130 \$/м²/год (triple net) к середине 2013 г.



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
Директор, Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

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

Маркетинг и PR, исследования рынка, HR

Мария Котова
Исполнительный директор, Партнер
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

115054,
ул. Валовая, д. 26
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.