

2012 ГОД
РЫНОК СКЛАДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- После годичного перерыва предложение складских площадей пополнилось новыми объектами, предназначенными для сдачи в аренду: все они были введены в первом полугодии 2012 г.
- Доля вакантных площадей достигла докризисного минимального уровня.
- Ставки аренды выросли 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

«В 2012 г. ставки аренды достигли уровня, близкого к максимально экономически приемлемому значению, и мы полагаем, что в 2013 г. контрактные ставки аренды не превысят уровень в 130 \$/м²/год (triple net).

По итогам 2012 г. основными арендаторами на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга стали дистрибьюторские компании (на них пришлось почти 80% от общего объема складских сделок) и те, чей бизнес тесно связан с on-line торговлей. Уверен, что этот тренд продолжится и в 2013 г. За ними следуют операторы розничной торговли и логисты, оставив производственные компании далеко позади. Падение доли арендаторов-производителей в структуре спроса на аренду качественных складских площадей связано с активным развитием сегмента качественной индустриальной и индустриально-складской недвижимости. Мы ожидаем, что этот сегмент будет динамично развиваться в течение ближайших двух лет.

Отмечу также, что спрос в 2012 г. оказался настолько активным, что к концу года на складском рынке Санкт-Петербурга практически не осталось свободных помещений».

Ключевые события

- В марте 2012 г. была заключена крупнейшая в этом году сделка по аренде складов в Санкт-Петербурге. Одна из ведущих российских компаний по дистрибуции компьютерного оборудования, «Марвел-Дистрибу-

Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*	
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	2 123		▲	
в том числе, тыс. м ²	1 142	981	▲	▲
Общий объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 265		▲	
в том числе, тыс. м ²	774	491	▲	▲
Введено в эксплуатацию в 2012 г., тыс. м ²	58	119	▲	▲
Поглощение качественных площадей, предназначенных для сдачи в аренду, тыс. м ²	130		▼	
Доля свободных площадей, %	1	3,6	▼	▼
Арендные ставки** (triple net), \$/м ² /год	120–127	117–120	▲	▲
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	35–45	30–35	▶	▶

* 2012 г. по сравнению с 2011 г.
** цены предложения
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

ция», 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 2011 г. в связи с расширением бизнеса. 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 подписан уже в текущем году. Knight Frank St. Petersburg выступила эксклюзивным консультантом сделки.

- Девелоперская компания «А+ Девелопмент» совместно с Knight Frank St. Petersburg планирует создать на участке в зоне Пулковского логистического комплекса 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.
- В 2012 г. в индустриальном парке «Звезда» компания Knight Frank St. Petersburg, эксклюзивный брокер проекта, сдала в аренду порядка 30 тыс. м² производственных помещений. Среди наиболее значимых сделок можно отметить следующие:
 - 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.
 - Кроме того, в 2012 г. резидентами нового индустриального парка «Звезда» стали компания Schaefer, специализирующаяся на автоматизации складов и логистическом планировании, и компания «Эргон», производитель автокомпонентов из пластмасс и полиуретанов. Каждая из компаний арендовала по 5 тыс. м² индустриальных и в общей сложности 1 000 м² офисных площадей сроком на 5 лет.

Крупнейшие сделки 2012 г.

Арендатор	Профиль	Объект	Класс	Общая площадь арендованных помещений, м ²
Марвел-Дистрибуция*	Дистрибуция	Логопарк Шушары Megalogix	A	14 000
Мегаполис	Дистрибуция	Nordway	A	10 000
Kari.com	Дистрибуция	Nordway	A	7 000
Truck Empire*	Дистрибуция	A+ Колпино	B+	7 000
Деловые Линии	Логистика	Автолик-1	B	6 000
Lear Corporation	Дистрибуция	Логопарк Шушары Megalogix	A	5 000
Holodilnik.ru	On-line торговля	Кулон Пулковое	A	4 500
Rosel*	Дистрибуция	Nordway	A	4 000

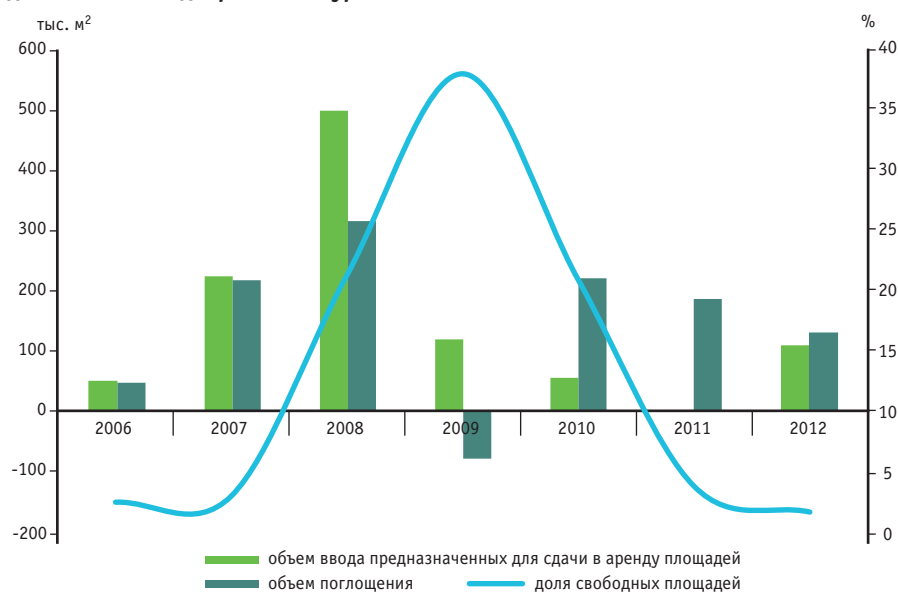
* консультантом сделки выступила Knight Frank St. Petersburg
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Предложение

В 2012 г. в эксплуатацию было введено 177 тыс. м² качественных складских площадей. В отличие от 2011 г., когда на рынок не вышел ни один складской объект, предназначенный для сдачи в аренду, в 2012 г. объем ввода в эксплуатацию таких площадей составил почти 110 тыс. м², или 62% от годового показателя. Оставшиеся площади приходятся только на складские объекты, возведенные компаниями для собственных нужд; при этом объектов, возводимых для оказания логистических услуг, среди них нет.

Большая часть спекулятивных объектов была введена в эксплуатацию еще в I квартале, а за следующие три на рынок не вышло ни одного такого комплекса, и в течение года дефицит доступного для аренды спекулятивного предложения усиливался на фоне высокого уровня спроса. В итоге в конце 2012 г. на рынке Санкт-Петербурга в аренду предлагалось лишь около 19 тыс. м² складских площадей.

В конце 2012 г. средняя по рынку доля свободных площадей достигла своего докризисного уровня в 2%



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

2012 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург



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

Спрос

На протяжении всего 2012 г. спрос на качественные складские площади оставался стабильно высоким. В результате годовое совокупное поглощение спекулятивных площадей составило около 130 тыс. м², и это на 30% меньше годового объема 2011 г. То, что показатель объема поглощения 2012 г. оказался ниже уровня предыдущего года, хотя уровень спроса был значительным, объясняется дефицитом доступных для аренды качественных площадей.

Под воздействием высокого уровня спроса средняя по рынку доля свободных площадей снижалась в течение всего года, даже несмотря на ввод новых объектов, предназначенных для сдачи в аренду. В результате на конец года показатель достиг своего минимального уровня в 2% (последний раз такой низкий показатель наблюдался еще до кризиса – в 2005 г.). Таким образом, с начала года доля свободных площадей в классе А снизилась на 6 п.п., а в классе В – на 1,5 п.п.

Коммерческие условия

За год средние по рынку ставки аренды выросли в классе А на 7% и составили 120–127 \$/м²/год (triple net), в классе В – на 5% и достигли значения в 117–120 \$/м²/год. Однако рост ставок в основном пришелся на начало года, и, несмотря на острый дефицит свободных для аренды качественных складских площадей, не продолжился во втором полугодии 2012 г. Таким образом, по состоянию на конец 2012 г. ставки предложения в обоих классах остались на уровне конца первого полугодия.

Прогноз

Мы ожидаем, что в 2013 г. рынок качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга продолжит свое поступательное развитие. Доля вакантных площадей продолжит снижаться в обоих классах, высокий уровень спроса сохранится. Однако до середины 2013 г. не стоит ожидать ввода в эксплуатацию новых спекулятивных объектов: возможно,

выход на рынок некоторых объектов будет отложен на более поздний срок.

Под давлением активного спроса дефицит свободных для аренды качественных спекулятивных складских площадей продолжит усиливаться. Сокращающееся предложение неизбежно приведет к росту арендных ставок, однако мы ожидаем, что контрактные ставки не превысят отметки в 130 \$/м²/год (triple net) в 2013 г.

Согласно заявлениям девелоперов на данный момент, в 2013 г. планируется к вводу около 50–70 тыс. м² спекулятивных качественных складских площадей. Данный объем спекулятивных площадей не сможет удовлетворить весь имеющийся на рынке спрос, поэтому в 2013 г. на рынке Санкт-Петербурга мы ожидаем появления сделок в формате «строительства под заказчика» (built-to-suit) с последующей арендой или покупкой возведенных площадей.



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

Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@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, HR

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

Исследования рынка

Ольга Ясько
Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@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 2013

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.