



I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Около года на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга не появлялось новых качественных складских объектов, предназначенных для сдачи в аренду. Это является одной из причин падения доли вакантных площадей до рекордно низкого значения.
- В первом полугодии 2013 г. на рынке наблюдался повышенный интерес к объектам производственного назначения.
- Ставки аренды на высококачественные складские помещения продемонстрировали во II квартале рост в обоих классах до 5%.
- До конца 2013 г. ожидается ввод не более 50 - 60 тыс. м² спекулятивных качественных складских площадей.

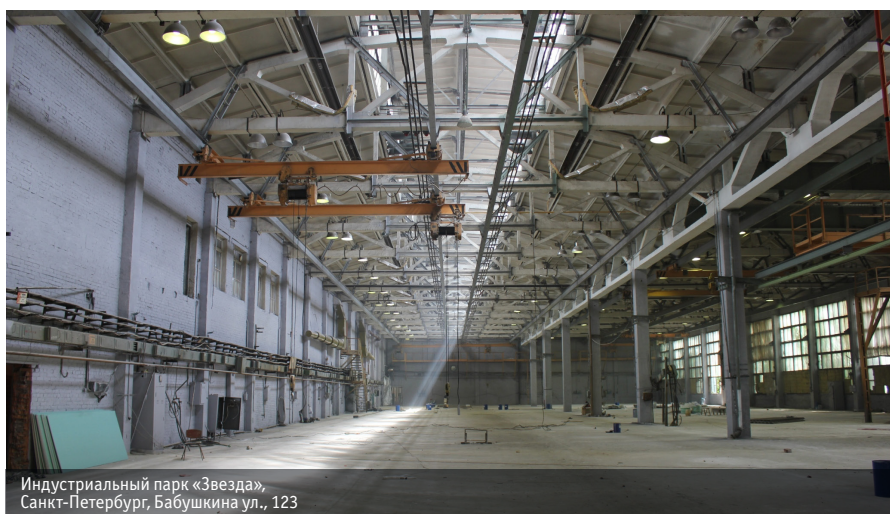
РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«Санкт-Петербург был и остается привлекательным местом для производителей как иностранных, так и российских. В настоящее время мы наблюдаем повышенный интерес к производственным объектам со стороны потенциальных арендаторов и покупателей: за первое полугодие к нам обратились более 50 компаний, имеющих намерение создать новое или перенести действующее производство на готовую площадку. И мы гордимся тем, что можем помочь своим клиентам в подборе идеального объекта. Наша команда, одна из немногих среди консультантов, создала и структурировала базу промышленных объектов, предлагающих свободные площади, и мы намерены и далее развивать свою деятельность в этом направлении.

Мы видим огромный потенциал развития данного сегмента, который в Санкт-Петербурге на данный момент представлен множеством объектов (в большинстве своем хоть и «советского» периода строительства, но при этом достаточно качественных и отвечающих требованиям потенциальных арендаторов и покупателей), которые Knight Frank St. Petersburg будет рад предложить своим клиентам».



Индустриальный парк «Звезда», Санкт-Петербург, Бабушкина ул., 123

Основные показатели. Динамика

Показатель	класс А	класс В	Динамика*	Динамика**
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	2121		▶	▶
в том числе, тыс. м ²	1102	1019	▶	▶
Общий объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1168		▶	▶
в том числе, тыс. м ²	753	415	▶	▶
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2013 г., тыс. м ²	0	0	▶	▶
Доля свободных площадей, %	2,6	1,6	▲	▼
Запрашиваемые арендные ставки***, \$/м ² /год	125 - 130	115 - 120	▲	▲
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	35 - 45	30 - 35	▶	▶

* конец первого полугодия 2013 г. по сравнению с концом 2012 г.

** конец II квартала 2013 г. по сравнению с концом I квартала 2013 г.

*** без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Ключевые события

- В I квартале 2013 г. российское представительство компании British American Tobacco подписало с корпорацией «Стерх» контракт на услуги ответственного хранения (ЗРЛ-услуги) в логопарке «Осиновая роща». Общий объем сделки составил 25 тыс. паллетомест (включая те, которые будут расположены на

площадях второй очереди логопарка, планируемой к сдаче в эксплуатацию в сентябре 2013 г.). Эксклюзивным консультантом выступила компания Knight Frank St. Petersburg. Сделка является одной из крупнейших на рынке ЗРЛ-услуг Санкт-Петербурга за весь период его существования.

- Во II квартале 2013 г. компания «Северный технопарк», занимающаяся разработкой и производством станков для горной промышленности, арендовала производственное помещение площадью 5 тыс. м² в индустриальном парке «Звезда». Срок договора аренды составляет 7 лет. Данная сделка примечательна тем, что при совместном

финансировании проекта двумя сторонами помещения будут полностью переоборудованы под требования арендатора. Эксклюзивным консультантом сделки выступила компания Knight Frank St. Petersburg.

- В первом полугодии 2013 г. сразу несколько зарубежных и российских компаний заявили о возможном строительстве своих заводов в Санкт-Петербурге. Немецкая группа Mann+Hummel, крупнейший производитель воздушных фильтров для транспортные средств и двигателей, рассматривает возможность строительства завода в Санкт-Петербурге с целью увеличения своих мощностей в России. Холдинг Grupo Antolin планирует к 2015 г. запустить второй завод по производству автокомпонентов в регионе. Объект разместится в индустриальном парке в Тосненском районе Ленинградской области. «Газпром» начал выбирать участок площадью около 200 га для строительства очередного завода по производству сжиженного природного газа. В настоящее время для размещения завода рассматриваются площадки в Кингисеппском и Выборгском районах.

Предложение

В первом полугодии 2013 г. общий объем предложения на рынке не изменился. На фоне высокого уровня спроса это привело к усилению появившегося на рынке еще в 2012 г. дефицита доступного для аренды спекулятивного предложения: на конец первого полугодия 2013 г. в Санкт-Петербурге свободно менее 30 тыс. м² готовых высококачественных складских площадей. Отметим, что в основном данные площади либо находятся в комплексах с не самой удачной локацией, либо представляют собой не очень удобные для потенциальных арендаторов блоки в комплексах.

Общая площадь производственных помещений Санкт-Петербурга составляет более 27 млн м², что составляет около 30% всего нежилого фонда города.

Командой Knight Frank St. Petersburg была составлена база данных производственных предприятий, предлагающих в аренду свободные от собственной деятельности площади. Данная база включает в себя около 80 объектов с совокупным объемом предложения более 500 тыс. м².

Спрос

Спрос на качественные складские площади остается стабильно высоким. Однако на фоне полного отсутствия нового предложения в сданных в эксплуатацию объектах объем освободившихся в первом полугодии 2013 г. площадей (несколько блоков в крупных складских комплексах) превысил объем поглощенных на 8 тыс. м².



Это привело к незначительному увеличению среднерыночной доли вакантных площадей – 0,7 п.п. относительно показателя конца 2012 г.

В первом полугодии 2013 г. на рынке был зафиксирован серьезный рост спроса на производственные помещения. За указанный период в компанию Knight Frank St. Petersburg поступило более 50 заявок на подбор подобных помещений. Средняя площадь требуемых помещений составляет 2800 м².

Коммерческие условия

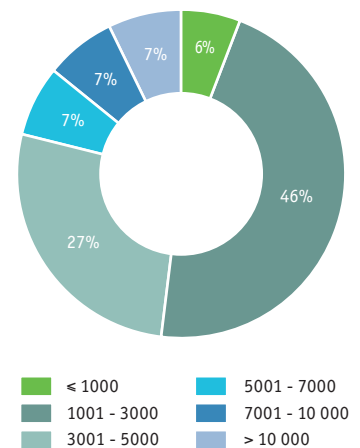
Во II квартале 2013 г. был зафиксирован незначительный рост запрашиваемых арендных ставок, в результате которого ставки на помещения в объектах класса А достигли уровня 125 - 130 \$/м²/год (triple net), класса В – 115 - 120 \$/м²/год.

Что касается арендных ставок в сегменте помещений производственного назначения, то здесь, как и раньше, все очень индивидуально, но в среднем они варьируются в диапазоне 80 - 120 \$/м²/год (triple net).

Прогноз

До конца года ожидается ввод в эксплуатацию нескольких спекулятивных объектов общей площадью не более 50 - 60 тыс. м², причем их заполняемость уже сейчас находится на высоком уровне. Схожая картина будет наблюдаться и в 2014 г. Таким образом, ситуация, сложившаяся на данный момент на рынке качественной складской недвижимости, в ближайшие 2 года не изменится.

Наиболее востребованными в первом полугодии 2013 г. являлись производственные помещения площадью от 1 до 3 тыс. м²



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Увеличение дефицита качественных складских помещений неизбежно приведет к дальнейшему росту арендных ставок, однако превышения контрактными ставками аренды уровня в 130 \$/м²/год в текущем году ожидать не стоит.

В связи с достаточно низкой готовностью большинства индустриальных парков, а также почти полным отсутствием в них предлагаемых помещений небольшой площади мы можем с уверенностью предсказать дальнейший рост спроса на готовые производственные помещения.

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

Инвестиции и продажи

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

Международные инвестиции

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

Управление недвижимостью

Дмитрий Атопшев
Партнер, Директор
dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

Управление проектами

Андрей Закревский
Партнер
andrew.zakrevsky@ru.knightfrank.com

Офисная недвижимость

Марина Пузанова
Руководитель отдела
marina.puzanova@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Михаил Тюнин
Руководитель отдела
mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

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

Жилая недвижимость

Елена Громова
Руководитель отдела
elena.gromova@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг

Игорь Кокорев
Руководитель отдела
igor.kokorev@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

Антон Реутов
Директор по развитию
anton.reutov@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR

Галина Черкашина
Директор по маркетингу
galina.cherkashina@ru.knightfrank.com

Исследования рынка

Тамара Попова
Руководитель отдела
tamara.popova@ru.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 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 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

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
БЦ Alia Tempora
Тел.: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

МОСКВА

115054,
ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse
Тел.: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

© 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.