



III КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- По состоянию на конец III квартала 2013 г. в Санкт-Петербурге остаются вакантными менее 25 тыс. м² готовых к эксплуатации высококачественных складских площадей.
- Ставки аренды на складские помещения класса А в III квартале продолжили плавно расти: рост с начала года составил около 8%.
- Общий объем введенных в 2013 г. складских площадей, предназначенных для сдачи в аренду, может достигнуть 100 тыс. м², а в 2014 г. – 200 тыс. м².
- Спрос на производственную недвижимость остается стабильно высоким, что на фоне практически полного отсутствия готового к эксплуатации предложения в сегменте производственной недвижимости высокого класса приводит к переориентации арендаторов на помещения более низкого класса.
- Дефицит предложения высококачественных площадей в построенных складских комплексах приводит к росту числа проектов, реализуемых по схеме build-to-suit.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Михаил Тюнин,
Руководитель Отдела
индустриальной,
складской недви-
жимости и земли, Knight
Frank St. Petersburg

«В течение последних двух кварталов на рынке Санкт-Петербурга наблюдается постепенный рост арендных ставок на складские помещения класса А, что объясняется прежде всего сложившимся на рынке дефицитом площадей. К концу III квартала 2013 г. ставки зафиксировались на уровне 130–135 \$/м²/год (без учета НДС, операционных и коммунальных платежей), что в настоящее время является предельной величиной для потенциальных клиентов.

Кроме того, до конца года на рынок выйдет около 60 тыс. м² складских площадей, а в 2014 г. объем ввода нового предложения увеличится еще в 2 раза. В связи с этим дальнейшее повышение ставок может привести к затовариванию рынка.

В то же время при условии разумной политики девелоперов в отношении коммерческих условий мы можем рассчитывать на то, что заявленные к вводу в 2013–2014 гг. площади будут поглощены в течение 1–1,5 лет».

Ключевые события

- Global Ports объявила о намерении приобрести 100% акций Национальной контейнерной компании (НКК). Сумма сделки составит \$291 млн, плюс акции допэмиссии в объеме примерно 18% от увеличенного акционерного капитала Global Ports. Сделку планируется закрыть к концу года. В Санкт-Петербурге НКК принадлежат 100% Первого контейнерного терминала, 80% терминала в Усть-Луге и «сухой порт» в промзоне «Шушары».
- В сентябре в логпарке «Осиновая роща» был введен в эксплуатацию

Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В*	Динамика*	
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	2158		▲	
в том числе, тыс. м ²	1139	1019	▲	▶
Общий объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1172		▲	
в том числе, тыс. м ²	758	414	▲	▶
Введено в эксплуатацию в III квартале 2013 г., тыс. м ²	9,2	0	▲	▶
Доля свободных площадей, %	2,2	3,6	▼	▲
Запрашиваемые арендные ставки**, \$/м ² /год	130–135	110–120	▲	▶
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	35–45	30–35	▶	▶

* по сравнению с предыдущим кварталом
** без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

склад-холодильник класса А площадью 9,2 тыс. м². Новый объект относится к категории универсальных: оборудование, установленное на складе, позволяет настраивать необходимый температурный режим в диапазоне от -24 до +5°C.

- Новый индустриальный парк «ЗМК» появится на участке площадью 13 га в промзоне «Рыбацкое». Объект разместится на территории ОАО «Завод металлических конструкций». В составе комплекса уже есть готовые к сдаче в аренду 40 тыс. м² производственных площадей. Кроме того, в ближайшие 2 года планируется построить еще 45 тыс. м² производственно-складских площадей. Эксклюзивным консультантом и брокером проекта выступает компания Knight Frank St. Petersburg.
- В III квартале 2013 г. компания «Критц», занимающаяся оптово-розничной торговлей зоотоварами, арендовала складской комплекс «ЛогИнн». Склад площадью 6 тыс. м², соответствующий требованиям, предъявляемым к объектам класса А, расположен по адресу Трамвайный пр-т, 32. Эксклюзивным консультантом сделки выступила компания Knight Frank St. Petersburg.



Индустриальный парк «ЗМК»
Санкт-Петербург

Предложение

За первые три квартала 2013 г. общий объем предложения на рынке вырос на 36 тыс. м². На фоне высокого уровня спроса, столь незначительный показатель ввода привел к усилению появившегося на рынке еще в 2012 г. дефицита доступного для аренды спекулятивного предложения: на конец III квартала 2013 г. в Санкт-

Общий объем ввода спекулятивных площадей по итогам 2013 г. превысит аналогичный показатель 2012 г. почти в 2 раза



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Петербурге свободно менее 25 тыс. м² готовых к эксплуатации высококачественных складских площадей.

Общая площадь производственных помещений Санкт-Петербурга составляет более 27 млн м², это — около 30% всего нежилого фонда города. Площадь качественной производственной недвижимости, готовой к эксплуатации, на данный момент составляет около 1817 тыс. м², однако почти вся она используется для собственных нужд.

Спрос

Спрос на качественные складские площади остается стабильно высоким. Однако на фоне почти полного отсутствия нового предложения на рынке уровень поглощения качественных складских площадей остается весьма скромным и составляет по итогам III квартала 2013 г. около 10 тыс. м².

Несмотря на невысокий показатель поглощения, доля вакантных площадей на рынке по-прежнему находится на рекордно низком уровне — 2,5% в среднем по рынку.

Спрос на производственную недвижимость также стабильно высок. Средняя площадь запрашиваемых помещений в данном сегменте составляет 2800 м². Удовлетворить подобные запросы в настоящее время могут лишь производственные комплексы, предлагающие в аренду свободные от собственной деятельности площади.

Коммерческие условия

В III квартале 2013 г. продолжился рост запрашиваемых арендных ставок на складские помещения класса А, в результате которого

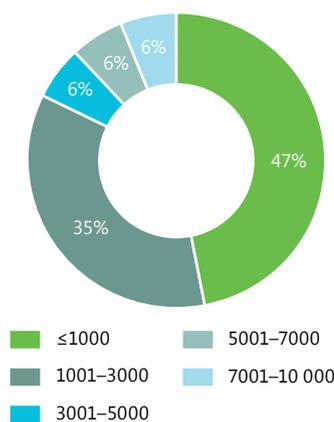
ставки на такие площади достигли уровня 130–135 \$/м²/год (triple net). Ставки предложения в классе В остаются стабильными и находятся на уровне 110–120 \$/м²/год.

Что касается показателей в сегменте помещений производственного назначения, то здесь, как и раньше, все очень индивидуально, но в среднем они варьируются в диапазоне 330–370 руб./м²/мес. (включая НДС, коммунальные и операционные расходы).

Прогноз

Девелоперы начали проявлять активность и реанимировать отложенные ранее складские проекты. До конца года ожидается ввод в эксплуатацию нескольких спекулятивных объектов общей площадью порядка 65 тыс. м². Таким образом общий объем

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



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

введенных в 2013 г. складских площадей, предназначенных для сдачи в аренду, может приблизиться к 100 тыс. м², что почти в 2 раза больше аналогичного показателя 2012 г.

В 2014 г. рост объема введенных в эксплуатацию площадей продолжится: на данный момент к выходу на рынок заявлено около 200 тыс. м² качественных спекулятивных складских площадей.

Данные площади позволяют удовлетворить спрос, накопившийся за два предыдущих года стагнации рынка. Кроме того, вывод на рынок такого количества площадей должен предотвратить дальнейший рост арендных ставок, что позволит им зафиксировать-

Ключевые проекты, планируемые к вводу в 2013–2014 гг.

Название	Местоположение	Класс	Площадь, м²	Девелопер
2013 г.				
Орион (2-я очередь)	п/з «Каменка», Горское ш.	В	35 000	ООО «Орион»
Осиновая роща (2-я очередь, фаза II)	Парголово, Выборгское ш.	А	28 000	ГК «Стерх»
2014 г.				
Armada	п/з «Шушары», Московское ш.	А	60 000	Холдинг «Адамант»
Осиновая роща (3-я очередь)	Парголово, Выборгское ш.	А	50 000	ГК «Стерх»
NordWay (2-я очередь)	п/з «Шушары-2», 5 км от КАД	А	40 000	Hanner AB
Логопарк «Троицкий» (3-я очередь)	Обуховской обороны пр-т, 295	А	38 800	Resolute Asset Management LLP

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

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.zakrewsky@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.