

A photograph of a modern building with a series of dark, vertical panels, each featuring a large circular window. The building is set against a clear blue sky, and the foreground is covered in snow.

2013 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Общий объем введенных в 2013 г. складских площадей приблизился к отметке 100 тыс. м².
- Ставки аренды на складские помещения класса А за год выросли на 7%.
- В 2013 г. общая площадь сделок по аренде складских помещений на рынке Санкт-Петербурга составила около 170 тыс. м².
- В 2014 г. объем введенных в эксплуатацию только спекулятивных качественных складских площадей обещает превысить 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.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«В 2013 г. рынок складской недвижимости начал выходить из затяжной стагнации, что подтверждается как активностью девелоперов, постепенно возвращающихся к «замороженным» ранее проектам, так и арендаторов, которые за прошедший год арендовали около 170 тыс. м².

В 2014 г. мы ожидаем выхода на рынок более 200 тыс. м² спекулятивных складских площадей. Но уже на данный момент уровень накопившегося спроса таков, что при разумной политике девелоперов в отношении коммерческих условий рынок с легкостью поглотит это количество площадей в течение 12–18 месяцев.

Что касается рынка производственных помещений, то наибольший объем предложения в данном сегменте формируется за счет проектов формата built-to-suit и через продажу земельных участков на территории индустриальных парков, цена на которые непомерно высока. К сожалению, в большинстве своем девелоперы пока не готовы предложить рынку тот продукт, который необходим арендаторам, – готовые качественные производственные помещения площадью 1–3 тыс. м²».

Ключевые события

- В I квартале 2013 г. российское представительство компании British American Tobacco подписало контракт на услуги ответственного хранения (3PL-услуги) с корпорацией «Стерх» в логопарке «Осиновая роща». Общий объем сделки составил 25 тыс. паллетомест. Эксклюзивным консультантом выступила компания Knight Frank St. Petersburg. Сделка является одной из крупнейших на рынке 3PL-услуг Санкт-Петербурга за весь период его существования.

Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*	
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	2260		▲ +5%	
в том числе, тыс. м ²	1225	1035	▲ +8%	▲ +1%
Общий объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1255		▲ +5%	
в том числе, тыс. м ²	841	414	▲ +8%	►
Введено в эксплуатацию в 2013 г., тыс. м ²	98		▼ -19,8%	
в том числе, тыс. м ²	88	10	▲ +41%	▼ -84%
Поглощение качественных площадей, предназначенных для сдачи в аренду, тыс. м ²	25		▼ -69%	
Доля свободных площадей, %	5,3	2	▲ +4,3 п.п.	▼ -1,6 п.п.
Запрашиваемые арендные ставки**, \$/м ² /год	125–135	100–120	▲ +7%	►
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	35–45	30–35	►	►

* конец 2013 г. по сравнению с концом 2012 г. (данные за 2012 г. были скорректированы)

** без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

- В декабре 2013 г. Global Ports завершила сделку по приобретению 100% акций Национальной контейнерной компании. Сумма сделки составила \$291 млн. Таким образом, в Санкт-Петербурге в собственность Global Ports перешло 100% Первого контейнерного терминала, 80% терминала в Усть-Луге и «сухой порт» в промзоне «Шушары».
- Инвестиционный совет при Губернаторе Ленинградской области одобрил законопроект о мерах государственной поддержки индустриальных парков (ИП). Проект предусматривает предоставление налоговых льгот и льготную аренду организациям, осуществляющим деятельность по развитию ИП. Ставку по налогу на прибыль предполагается снизить до 13,5%, а ставку по налогу на имущество – до 0%. Льготы будут предоставляться сроком на 4 года, при этом в течение 6 лет с момента присвоения статуса ИП организация сможет сама выбрать этот четырехлетний период для получения льгот. Также предполагается предоставление льгот

ной ставки аренды на землю, на которой планируется создание ИП. Льгота по аренде будет разбита на три части в течение 6 лет: в первые 2 года она составит 30% от полной суммы, в последующие 2 года – 60%, а на последнем этапе – 90%.

- В 2013 г. на территории региона появилось сразу 2 новых индустриальных парка. В начале года ООО «Агротрейд» (входит в ГК «Балтстрой») заявило о планах строительства индустриального парка «Ладога» площадью 29 тыс. м² на участке в 5,3 га во Всеволожске. В настоящее время в микрорайоне «Южный» ведутся работы по возведению каркаса здания. На территории ИП планируется размещение до пяти производственных площадок. Производственно-складские площади планируется строить поэтапно в течение 2014–2015 гг. В III квартале 2013 г. ОАО «Завод металлических конструкций» заявило о планах создания на своей территории нового индустриального парка «ЗМК». Он разместится на участке площадью 13 га в промзоне



«Рыбацкое». 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 помещений. Эксклюзивным консультантом и брокером проекта выступает компания Knight Frank St. Petersburg.

Предложение

В 2013 г. в эксплуатацию было введено 98 тыс. м² качественных складских площадей, что почти в 2 раза меньше аналогичного показателя 2012 г. Объем ввода спекулятивных площадей за прошедший год составил 60 тыс. м², или 62% от годового показателя. Из введенных в 2013 г. складских площадей 28% предназначены для оказания логистических услуг; оставшиеся приходятся на складские объекты, возведенные компаниями для собственных нужд.

В течение года дефицит доступного для аренды спекулятивного предложения усиливался на фоне высокого уровня спроса. В конце 2013 г. на рынке Санкт-Петербурга в аренду предлагалось около 55 тыс. м², причем из них 30 тыс. м² (около 54%) – это площади в складском комплексе, введенном в эксплуатацию в конце IV квартала.

Общая площадь производственных помещений Санкт-Петербурга на начало 2014 г. – более 27 млн м², или 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.

Общий объем ввода спекулятивных площадей в 2013 г. на 11% превысил аналогичный показатель 2012 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Спекулятивные складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 2013 г.

Название	Местоположение	Класс	Площадь, м ²	Девелопер
Орион (2-я очередь)	п/з «Каменка», Горское ш.	A	35 000	ООО «Орион»
Осиновая роща (2-я очередь, фаза II)	Парголово, Выборгское ш.	A	54 600*	ГК «Стерх»

* часть площадей собственник использует для оказания логистических услуг
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Спрос

На протяжении всего 2013 г. спрос на качественные складские площади оставался стабильно высоким. В результате за год было сдано в аренду около 170 тыс. м² площадей, что на 15% выше показателя 2012 г.

Кроме того, на рынке было проведено несколько крупных сделок купли-продажи общей площадью порядка 80 тыс. м².

Стоит отметить, что ввиду недостаточного количества свободных площадей в готовых комплексах большинство из прове-

2013 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

денных на рынке сделок было заключено в строящихся объектах. В связи с этим показатель чистого совокупного поглощения в 2013 г. был куда скромнее – 25 тыс. м², что в 3 раза ниже показателя 2012 г.

На протяжении I–III кварталов 2013 г. в связи с высоким уровнем спроса средняя по рынку доля свободных площадей оставалась на рекордно низком уровне, не превышающем 2,5%. В IV квартале в эксплуатацию был введен комплекс с низким процентом заполняемости, что привело к некоторому росту доли свободных площадей в классе А: по сравнению с IV кварталом 2012 г. данный показатель вырос на 4,3 п.п. В классе В за год показатель снизился на 1,6 п.п.

Спрос на производственную недвижимость также стабильно высок. Средняя площадь запрашиваемых помещений в данном сегменте составляет 2380 м². Удовлетворить подобные запросы в настоящее время могут лишь производственные комплексы, предлагающие в аренду свободные от собственной деятельности площади.

Коммерческие условия

В 2013 г. наблюдался рост запрашиваемых арендных ставок на складские помещения класса А: в среднем по рынку за год он составил около 7%. В результате этого ставки здесь достигли уровня 125–135 \$/м²/год (triple net). В классе В ставки предложения на протяжении года оставались стабильными и по данным на конец 2013 г. находились в диапазоне 100–120 \$/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 330–380 руб./м²/мес. (включая НДС, коммунальные и операционные расходы).

Прогноз

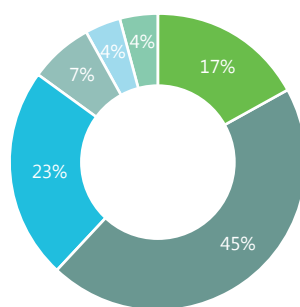
В прошедшем году девелоперы начали проявлять активность и реанимировать отложенные ранее складские проекты. В 2014 г. объем вводимых в эксплуатацию только спекулятивных качественных складских площадей обещает превысить 200 тыс. м².

Данные площади позволяют удовлетворить спрос, накопившийся за два предыдущих года стагнации рынка. Кроме того, выход такого количества площадей должен предотвратить дальнейший рост арендных ставок, что позволит им зафиксироваться на текущем уровне (125–135 \$/м²/год для класса А).

Тем не менее площади в строящихся комплексах начали активно поглощаться еще в 2013 г., поэтому большинство объектов

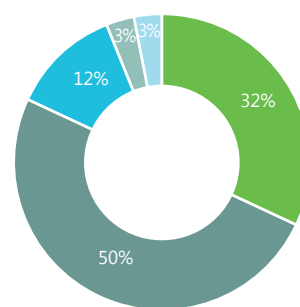


В сегменте качественной складской недвижимости наиболее популярны среди арендаторов помещения площадью от 1 тыс. м² до 5 тыс. м², на их долю приходится 68% спроса



≤1000 5001–7000
 1001–3000 7001–10 000
 3001–5000 >10 000

В 2013 г. наиболее востребованными на рынке оставались производственные помещения площадью до 3 тыс. м², на их долю приходится более 80% всего спроса



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Ключевые проекты, планируемые к вводу в 2014 г.

Название	Местоположение	Класс	Площадь, м ²	Девелопер
Армада Парк	п/з «Шушары», Московское ш.	A	75 000	Холдинг «Адамант»
Осиновая роща (3-я очередь)	Парголово, Выборгское ш.	A	50 000	ГК «Стерх»
NordWay (2-я очередь)	п/з «Шушары-2», 5 км от КАД	A	40 000	Hanner AB
Логопарк «Троицкий» (3-я очередь)	Обуховской обороны пр-т, 295	A	38 800	Resolute Asset Management LLP
СТК	Бугры	B	27 000	ООО «ИнвестБугры»

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

выйдет на рынок с высокой степенью завершенности. Затоваривания рынка в связи с этим ожидать не стоит.

В связи с низкой степенью готовности большинства промышленных парков,

а также почти полным отсутствием в них помещений небольшой площади мы можем с уверенностью предсказать дальнейший рост спроса на готовые производственные помещения и усиление дефицита в данном сегменте рынка.

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**Екатерина Немченко**

Директор департамента
ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг**Игорь Кокорев**

Руководитель отдела
igor.kokorev@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости**Ольга Кочетова**

Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@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. Воровская, д. 26
БЦ Lighthouse
Тел.: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

© Knight Frank 2014

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.