



# I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В первом полугодии 2014 г. в эксплуатацию была введена 61 тыс. м<sup>2</sup> качественных спекулятивных складских площадей, что составляет 71% общего объема ввода за рассматриваемый период.
- Показатель доли вакантных площадей на рынке продолжил плавный рост и по итогам первого полугодия поставил 7,3%.
- Ставки аренды на складские помещения остаются стабильными.
- В 2014 г. объем введенных в эксплуатацию качественных складских площадей обещает превысить 200 тыс. м<sup>2</sup>, причем более 85% из этих площадей придется на спекулятивные комплексы.
- 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.

# I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

## РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«В первом полугодии 2014 г. получили динамичное продолжение тенденции, сформированные в конце 2013 г., ознаменовавшегося долгожданным выходом рынка из «сонной» стагнации.

Девелоперы по-прежнему, не боясь перепроизводства, выводят на рынок новые проекты, ряд которых был заморожен в кризисные 2008–2009 гг. И несмотря на то, что за прошедшие 6 месяцев планы девелоперов относительно сроков ввода своих объектов немного скорректировались, мы ожидаем, что во втором полугодии в эксплуатацию введется около 120–130 тыс. м<sup>2</sup> спекулятивных складских площадей. Таким образом, общегодовой объем ввода составит рекордные за последние 5 лет 180–190 тыс. м<sup>2</sup>.

Арендаторы также не дремлют и проявляют активность в поисках новых помещений, чему значительно способствует появившаяся на рынке в последний год возможность выбора.

Если говорить о рынке производственных помещений, то здесь все остается по-старому: наибольший объем предложения в данном сегменте формируется за счет проектов формата built-to-suit и через продажу земельных участков на территории индустриальных парков. Девелоперы все так же не готовы рискнуть и предложить рынку тот продукт, который необходим арендаторам, – готовые качественные производственные помещения площадью 1–3 тыс. м<sup>2</sup>».

### Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*	
Общий объем качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	2 321		▲ +4%	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	1 239	1 082	▲ +4%	▲ +4%
Общий объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м <sup>2</sup>	1 327		▲ +5%	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	840	487	▲ +4%	▲ +6%
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2014 г., тыс. м <sup>2</sup>	87		▲ +26%	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	50	37	▼ -16%	▲ в 3,8 раз
Чистое поглощение качественных площадей, предназначенных для сдачи в аренду, тыс. м <sup>2</sup>	30		▲ +33%	
Доля свободных площадей, %	7,5	6,6	▲ +2,2 п. п.	▲ +4,6 п. п.
Запрашиваемые арендные ставки**, \$/м <sup>2</sup> /год	125–135	100–120	▶	▶
Ставки операционных расходов, \$/м <sup>2</sup> /год	35–45	30–35	▶	▶

\* по сравнению со вторым полугодием 2013 г.  
\*\* без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей  
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

### Ключевые события

- В первом полугодии 2014 г. сразу несколько компаний заявили о планах по созданию новых логистических комплексов в регионе. Среди них – ЗАО «Вюрт Северо-Запад» (входит в концерн Wuerth), «Юлмарт», «Группа Прайм», ООО «Альянс» (входит в московскую группу МСД). Причем активность проявляют как собственники, планирующие строительство для собственных нужд, так и девелоперы, возводящие комплексы для последующей продажи или сдачи в аренду.
- Власти Ленинградской области разработали для потенциальных инвесторов информационную базу инве-

стиционных площадок Brownfield (инженерно подготовленные участки с построенными зданиями и сооружениями) и Greenfield (неподготовленные участки), в которой сосредоточена подробная информация о более чем восьмидесяти участках общей площадью около 300 тыс. м<sup>2</sup>. В системе отражены и реализуемые инвестиционные проекты, и планы развития инфраструктурных организаций.

- «Охта Групп» приобрела офисно-складской комплекс на Пискаревском проспекте, 150 с земельным участком площадью около 17 га у логистической компании «Транссфера». Общая площадь комплекса составляет около 13 тыс. м<sup>2</sup>.

### Основные показатели рынка промышленных парков

Показатель	Значение	
Общая площадь промышленных парков региона	30 шт.	2 750 га
Готовые и активно развивающиеся промышленные парки	15 шт.	1 104 га
	в которых реализовано площадей	455 га
на которых возведено	384 тыс. м <sup>2</sup>	
Стоимость земли в ИП:		
инженерно неподготовленная	35–75 \$/м <sup>2</sup>	
инженерно подготовленная	170–200 \$/м <sup>2</sup>	

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014



## Предложение

В первом полугодии 2014 г. в эксплуатацию было введено 6 качественных складских комплексов общей площадью 87 тыс. м<sup>2</sup>. 71% этих площадей является спекулятивным, то есть площади в них предназначены для сдачи в аренду.

По итогам 6 месяцев объем ввода в эксплуатацию спекулятивных площадей превышает годовые значения данного показателя за последние 4 года.

**В первом полугодии 2014 г. наибольшую активность проявили операторы розничной торговли: ими было арендовано около 40% всех сданных в аренду за этот период качественных складских помещений региона**



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Благодаря постепенному вводу новых качественных складских площадей, начавшемуся во второй половине 2013 г., на рынке отмечается снижение дефицита доступного для аренды готового предложения. По данным на конец первого полугодия 2014 г., на рынке Санкт-Петербурга в аренду предлагалось около 85–95 тыс. м<sup>2</sup>.

В настоящий момент в Санкт-Петербурге и Ленинградской области насчитывается 15 активно развивающихся и полностью готовых промышленных парков общей площадью 1 104 га, в которых тем или иным образом реализовано 455 га.

## Спрос

Спрос на качественные складские площади остается стабильно высоким. По итогам первого полугодия 2014 г. объем чистого поглощения на рынке качественных складских площадей составил 30 тыс. м<sup>2</sup>, что в 2 раза превышает среднегодовой показатель 2013 г. При этом объем сделок за первое полугодие 2014 г. составил порядка 40 тыс. м<sup>2</sup>. Кроме того, на рынке активно подписываются предварительные договоры аренды помещений в строящихся комплексах, информация по которым пока является конфиденциальной.

Спрос на производственную недвижимость также стабильно высок. Средняя площадь запрашиваемых помещений в данном сегменте в первом полугодии 2014 г. составляла 2 400 м<sup>2</sup>. Удовлетворить подобные запросы в настоящее время чаще всего могут лишь производственные комплексы, предлагающие в аренду свободные от собственной деятельности площади.

## Коммерческие условия

В первом полугодии 2014 г. ставки аренды на качественные складские помещения оставались стабильными и соответствовали уровню конца 2013 г.: 125–135 \$/м<sup>2</sup>/год (triple net) для объектов класса А и 100–120 \$/м<sup>2</sup>/год – класса В.

Несмотря на общепринятую на рынке практику номинирования арендных ставок в долларах, в последние несколько лет стали появляться комплексы, арендные ставки в которых номинируются в рублях по системе «все включено». В основном это объекты, развитием которых занимаются российские девелоперы.

## Структура предложения складских комплексов по валюте арендных договоров



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

# I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Что касается показателей в сегменте помещений производственного назначения, то здесь, как и раньше, все очень индивидуально, но в среднем они варьируются в диапазоне 350–380 руб./м<sup>2</sup>/мес. (включая НДС, коммунальные и операционные расходы).

## Прогноз

Общий объем ввода в эксплуатацию качественных складских площадей, предназначенных для сдачи в аренду, превысит в 2014 г., по нашим прогнозам, 180 тыс. м<sup>2</sup>. В целом же рынок пополняют более 200 тыс. м<sup>2</sup>.

Данные площади позволят удовлетворить спрос, накопившийся за два предыдущих года стагнации рынка. Мы ожидаем, что при условии сохранения текущих тенденций на рынке общий объем заключенных сделок аренды достигнет уровня 160–180 тыс. м<sup>2</sup>.

Кроме того, выход такого количества площадей должен предотвратить рост арендных ставок, что позволит им зафиксироваться на текущем уровне (125–135 \$/м<sup>2</sup>/год для объектов класса А).

В связи с низкой степенью готовности большинства индустриальных 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.

### Ключевые проекты, введенные/планируемые к вводу в 2014 г.

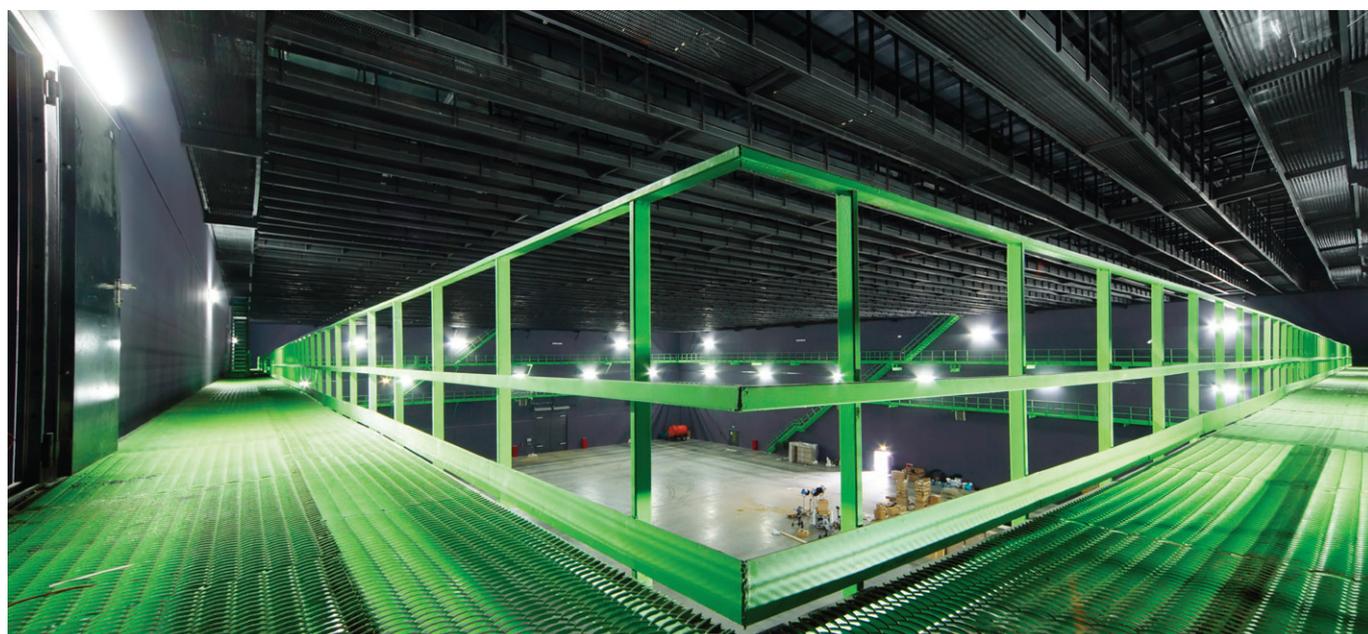
Название	Местоположение	Класс	Площадь, м <sup>2</sup>	Девелопер
Первое полугодие 2014 г.				
NordWay (2-я очередь)	п/з «Шушары», Московское ш.	A	36 000	Hanner AB
СТК	Бугры	B	25 400	ООО «ИнвестБугры»
Второе полугодие 2014 г.				
Армада Парк	п/з «Шушары», Московское ш.	A	72 700	Холдинг «Адамант»
Осиновая роща (3-я очередь)	Парголово, Выборгское ш.	A	50 000	ГК «Стерх»

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

### Общий объем ввода спекулятивных площадей в 2014 г. в 3 раза превысит среднегодовой показатель ввода за последние 5 лет



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014



**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](http://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 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.