

A photograph of an industrial building facade with a red corrugated metal roof and a blue metal staircase. The text is overlaid on the lower part of the image.

I КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I квартале 2014 г. в эксплуатацию было введено 2 качественных складских объекта общей площадью 45 тыс. м².
- Ставки аренды на складские помещения остаются стабильными.
- Доля вакантных площадей на рынке продолжила расти и составила по итогам I квартала 2014 г. 7,8%.
- 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 индустриаль-
ной, складской недви-
жимости и земли,
Knight Frank
St. Petersburg

«Еще в середине 2013 г. рынок складской недвижимости начал выходить из затяжной стагнации, что подтверждалось активностью как девелоперов, постепенно возвращающихся к «замороженным» ранее проектам, так и арендаторов.

Мы надеемся, что в 2014 г. сохранятся положительные тенденции, начавшиеся в прошлом году. Пока мы видим к этому все предпосылки. Во-первых, в текущем году мы ожидаем выхода на рынок более 200 тыс. м² спекулятивных складских площадей. Во-вторых, спрос на качественную складскую недвижимость остается стабильно высоким, о чем говорят закрытые и готовящиеся к закрытию сделки, в том числе и в строящихся объектах.

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 2014 г. сразу несколько компаний заявили о планах по созданию новых логистических комплексов в регионе. ЗАО «Вюрт Северо-Запад» (входит в концерн Wuerth) начало строительство логистического комплекса для собственных нужд в п. Шушары. О планах по созданию ком-

Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*	
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	2 277		▲ +2%	
в том числе, тыс. м ²	1 239	1 038	▲ +4%	►
Общий объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 283		▲ +3%	
в том числе, тыс. м ²	845	438	▲ +4%	►
Введено в эксплуатацию в I квартале 2014 г., тыс. м ²	45		▲ +21%	
в том числе, тыс. м ²	45	0	▲ +39%	▼ -100%
Поглощение качественных площадей, предназначенных для сдачи в аренду, тыс. м ²	-8		▼	
Доля свободных площадей, %	9,1	3,9	▲ +3,8 п.п.	▲ +1,8 п.п.
Запрашиваемые арендные ставки**, \$/м ² /год	125–135	100–120	►	►
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	35–45	30–35	►	►

* по сравнению с IV кварталом 2013 г.

** без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

плекса заявлялось еще до кризиса, но проект был приостановлен. Комплекс возводится на земельном участке площадью 26 га, его общая площадь составит 14,3 тыс. м².

- ООО «Сфера услуг» планирует строительство логистического комплекса общей площадью 120–130 тыс. м² в Гатчинском районе Ленинградской области. Проект уже одобрила межведомственная комиссия по размещению производительных сил на территории области. Комплекс займет площадь 30 га и будет состоять из 9 терминалов, рассчитанных на определенные группы товаров. Девелопер планирует вложить в проект до \$70 млн.
- Власти Ленинградской области разработали для потенциальных инвесторов информационную базу Brownfield (инженерно подготовленных участков с построенными зданиями и сооружениями) и Greenfield (неподготовленных участков), в которой сосредоточена

подробная информация о более чем 80 участках общей площадью около 300 тыс. м². В системе отражены уже реализуемые инвестиционные проекты и планы развития инфраструктурных организаций. Около половины представленных участков находится в государственной или муниципальной собственности. Еще 50% – частные Brownfield и Greenfield, а также земли компаний, которые проходят процедуру банкротства, и залоговое имущество банков.

Предложение

В I квартале 2014 г. в эксплуатацию было введено 2 качественных складских объекта. Начала работу 2-я очередь логистического комплекса NordWay общей площадью 40 тыс. м² (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было получено еще в декабре 2013 г.). В эксплуатацию ввелся склад-холодильник логистической группы «Адмирал», расположенный в

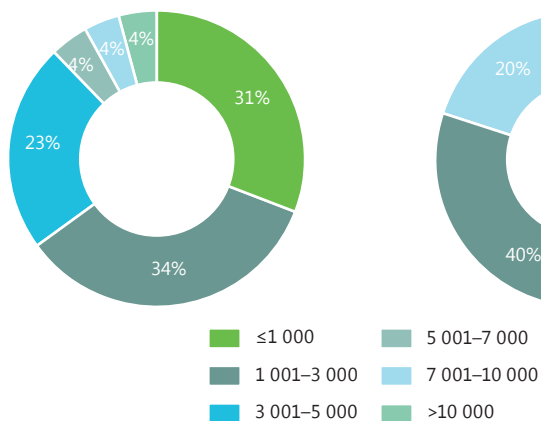


NordWay, класс А, п/з «Шушары»,
Московское ш.

п/з «Горелово». Общая площадь объекта составляет 9,5 тыс. м².

Таким образом, общий объем рынка качественных складских площадей достиг 2 277 тыс. м², увеличившись за I квартал 2014 г. на 2%. Объем ввода спекулятивных площадей за рассматриваемый период составил 36 тыс. м², или 79% от общего объема ввода.

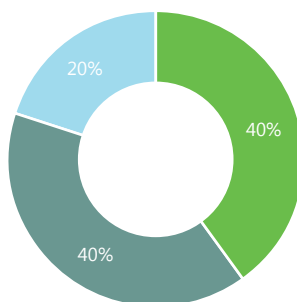
В сегменте качественной складской недвижимости наиболее популярными среди арендаторов остаются помещения площадью 1 000–5 000 м², на их долю приходится 57% спроса



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 I квартала 2014 г. на рынке Санкт-Петербурга в аренду предлагалось около 90–100 тыс. м².

На данный момент в Санкт-Петербурге и Ленинградской области насчитывается

В I квартале 2014 г. наиболее востребованными среди потенциальных арендаторов были производственные помещения площадью до 3 000 м², на их долю приходится 80% всего спроса



14 активно развивающихся и готовых проектов промышленных парков общей площадью 871 га, в которых реализовано 395 га.

Спрос

Спрос на качественные складские площади остается стабильно высоким. Однако за счет освобождения нескольких блоков в крупных складских комплексах и ввода в эксплуатацию за последние 2 квартала нескольких складских комплексов с неполной заполняемостью среднерыночная доля вакантных площадей выросла на 3,4 п.п. относительно показателя конца 2013 г.

I квартал можно назвать самым коротким (за счет новогодних каникул) и наименее активным на рынке. В том числе и в связи с этим объем сделок за данный период всегда невелик относительно общегодового показателя: так и в I квартале 2014 г. в аренду было сдано около 16 тыс. м².

Анализ запросов потенциальных арендаторов показал, что более 65% спроса ориентировано на аренду складских помещений сроком на 1 год и менее.

Спрос на производственную недвижимость также стабильно высок. Средняя площадь запрашиваемых помещений в данном сегменте составляет 2 800 м². Удовлетворить подобные запросы в настоящее время могут лишь производственные комплексы, предлагающие в аренду свободные от собственной деятельности площади.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

I КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Коммерческие условия

В I квартале 2014 г. ставки аренды на качественные складские помещения оставались стабильными и соответствовали уровню конца 2013 г.: 125–135 \$/м²/год (triple net) в классе А и 100–120 \$/м²/год в классе В.

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./м²/мес. (включая НДС, коммунальные и операционные расходы).

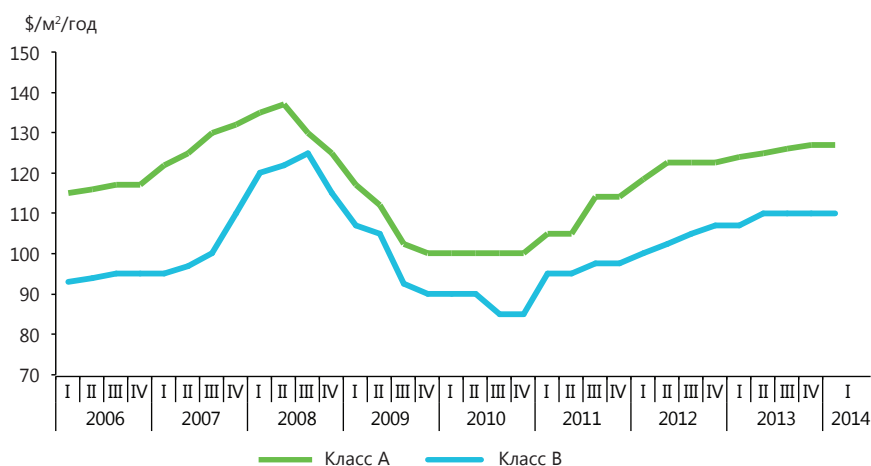
Прогноз

Общий объем ввода в эксплуатацию качественных складских площадей, предназначенных для сдачи в аренду, в 2014 г., по нашим прогнозам, превысит 200 тыс. м².

Данные площади позволят 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).

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.

Динамика арендных ставок на качественные складские помещения



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Ключевые проекты, планируемые к вводу в 2014 г.

Название	Местоположение	Класс	Площадь, м²	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»
Логопарк «Троицкий» (3-я очередь)	Обуховской обороны пр., 295	A	43 000	Resolute Asset Management LLP
СТК	Бугры	B	27 000	ООО «ИнвестБугры»

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

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.