



III КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Общий объем рынка качественных складских комплексов Санкт-Петербурга и его пригородов превысил 2,5 млн м².
- В III квартале 2014 г. в эксплуатацию было введено 183 тыс. м² качественных складских площадей, что увеличило общий объем рынка на 8%.
- Несмотря на рекордный показатель ввода, уровень вакантных площадей в III квартале увеличился всего на 0,8 п.п., составив 8,1%.
- Ставки аренды на складские помещения остаются стабильными.
- Общая площадь введенных в эксплуатацию качественных складских помещений по итогам 2014 г. приблизится к отметке в 300 тыс. м², причем около 70% из этих площадей придется на спекулятивные комплексы.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

"За прошедшие 9 месяцев 2014 г. мы наблюдали рекордные объемы ввода и поглощения, сопровождающиеся стабилизацией арендных ставок. Однако это заслуга не только 2014 г. Имеет место отложенный спрос 2009–2010 гг., который начал реализовываться только сейчас."

Мы можем говорить о том, что нормальный для Санкт-Петербурга спрос находится на уровне 200 тыс. м² ежегодно. Не думаю, что этот показатель сильно вырастет. Таким образом, выйти на докризисные показатели ежегодного спроса в 300–400 тыс. м² мы сможем только к 2018–2020 гг."

Поскольку основной спрос сейчас формируют ритейлеры, то и требования к объекту определяют они. У ритейлеров возникло много различных сложных и дорогостоящих задач при переделке сухих стандартных складов под индивидуальный формат, поэтому именно розничные сети первыми стали требовать строительства объектов под ключ. Формат становится основным на рынке и на сегодня 80% спроса ритейлеров на склады – это именно build-to-suit. Это происходит потому, что всегда проще построить готовый объект, который формируется исходя из изначально продуманной и заложенной концепции. За таким подходом – будущее рынка, и это говорит о начале перехода на новый качественный уровень."

Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*	
Общая площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	2 541,4		▲ +8%	
в том числе, тыс. м ²	1 445	1 096,4	▲ +15%	▶
Общая площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 475,2		▲ +14%	
в том числе, тыс. м ²	981,3	493,9	▲ +23%	▶
Площадь доступного к аренде предложения, тыс. м ²	94,2	10	▲ +49%	▼ 69%
Введено в эксплуатацию в III квартале 2014 г., тыс. м ²	183		▲ в 6 раз	
в том числе, тыс. м ²	183	0	▲ 36 раз	▼
Чистое поглощение качественных площадей, предназначенных для сдачи в аренду, тыс. м ²	149,8		▲ в 4 раза	
Доля свободных площадей, %	9,6	2	▲ 2,1 п.п.	▼ 4,6 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 предыдущим кварталом

** Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014



Ключевые события

- В июле Законодательным собранием Ленинградской области был принят Закон «О мерах государственной поддержки создания и развития промышленных парков в Ленинградской области», который предполагает налоговые льготы и льготную ставку на арендную плату за землю для девелоперов промышленных парков. Льготы аналогичны существующим в регионе преференциям для инвесторов: ставка по налогу на прибыль снижена до 13,5%, а ставка по налогу на имущество – до 0%. Льготы будут предоставляться сроком на 4 года, при этом в течение 6 лет с момента присвоения статуса промышленного парка организация сможет сама выбрать четырехлетний период для получения льгот. Закон вступит в силу с 1 января 2015
- В III квартале 2014 г. сразу две логистические компании заявили о планах возведения логистических центров в Санкт-Петербурге. Оба проекта будут реализованы по схеме built-to-suit (строительство под заказчика) в промышленном парке «А Плюс Парк Шушары». Около 12 тыс. м² займет склад компании Norbert Dentressangle Logistics, еще почти 20 тыс. м² займет склад крупной федеральной транспортной компании (название которой пока не разглашается по условиям сделки).

Предложение

III квартал 2014 г. стал рекордным по общей площади введенных в эксплуатацию качественных складских помещений: в июле-сентябре в эксплуатацию было введено 183 тыс. м², 72% которых являются спекулятивными (то есть предназначены для сдачи в аренду).

В целом за 9 месяцев 2014 г. в эксплуатацию было введено 293 тыс. м², что более чем в 2 раза превышает среднегодовой показатель ввода за последние 5 лет.

Таким образом, общий объем рынка качественных складских площадей Санкт-Петербурга и его пригородов превысил 2,5 млн м².

Рекордный показатель величины ввода складских площадей в эксплуатацию, зафиксированный в текущем году, привел к снижению дефицита готового предложения, наблюдающегося на рынке последние 3 года. По данным на конец III квартала 2014 г., на рынке Санкт-Петербурга в аренду предлагалось около 100–110 тыс. м² готовых качественных складских площадей.

Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию январе-сентябре 2014 г.

Название	Местоположение	Класс	Площадь, м ²	Девелопер
Армада Парк (1-я очередь)	п/з «Шушары», Московское ш	A	72 700	Холдинг «Адамант»
Осиновая роща (3-я очередь)	Парголово, Выборгское ш.	A	50 000	ГК «Стерх»
NordWay (2-я очередь)	п/з «Шушары», Московское ш.	A	36 000	Hanner AB
СТК (2-я очередь)	Бугры	B	25 400	ООО «ИнвестБугры»

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Спрос

Несмотря на некоторые негативные процессы, наблюдающиеся в экономике страны в целом, спрос на качественные складские площади остается стабильно высоким. По итогам первых трех кварталов 2014 г. объем чистого поглощения на рынке качественных складских объектов составил 150 тыс. м², что в 7 раз превышает среднегодовой показатель 2013 г. и почти в 2 раза – 2012 г.

Коммерческие условия

На протяжении первых трех кварталов 2014 г. ставки аренды на качественные складские помещения оставались стабильными и соответствовали уровню конца 2013 г.: 125–135 \$/м²/год (triple net) для объектов класса А и 100–120 \$/м²/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. По данным на конец III квартала 2014 г., около 37% всех готовых вакантных площадей на рынке предлагаются в аренду по рублевым ставкам.

В первые 9 месяцев 2014 г. наибольшую активность на рынке проявили производственные компании – ими было арендовано 33% всех сданных в аренду за этот период качественных складских помещений региона. Второе место заняли операторы розничной торговли.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014



III КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Прогноз

До конца года рынок не ждет никаких серьезных потрясений. Ключевые объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в текущем году, уже достроены. Свободные на данный момент площади в них будут постепенно заполняться. Ставки также останутся стабильными.

В 2015 г. мы ожидаем сохранение текущих тенденций. Показатель ввода будет несколько скромнее, но станется на достаточно высоком уровне, относительно предыдущих 3–4 лет.

Спрос также останется стабильным. Однако темпы поглощения несколько замедлятся, в связи с постепенным снижением дефицита готового предложения.

Кроме того, выход достаточного количества площадей должен предотвратить рост арендных ставок. При условии отсутствия серьезных негативных процессов в экономике страны и региона в целом, а также стабилизации валютных курсов, не ожидается и падения арендных ставок.

Общий объем ввода спекулятивных площадей в 2014 г. почти в 3 раза превысит среднегодовой показатель ввода за последние 5 лет и будет сопоставим с уровнем 2007 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014



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

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

Екатерина Немченко
Директор департамента
ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг

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

Оценка недвижимости

Светлана Шалаева
Руководитель отдела
svetlana.shalaeva@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 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.