



2018 ГОД

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В 2018 г. в эксплуатацию введено 124 тыс. м² качественных складских площадей, 55% из них предназначены для рынка аренды. Показатель чистого поглощения снизился на треть по сравнению с итогом 2017 г. и составил 106 тыс. м².

Доля свободных площадей к концу 2018 г. увеличилась на 0,4 п. п. по сравнению с концом 2017 г. и составила 4,2%. Наибольший дефицит наблюдался на рынке складов класса А.

В течение 2018 г. значительных колебаний средней запрашиваемой ставки аренды не наблюдалось, по сравнению с итоговым значением 2017 г. произошло её повышение на 3,2%. Вследствие сокращения предложения положительную динамику продемонстрировали ставки на объекты класса А.

В 2018 г. показатель суммарного объёма сделок аренды и продажи качественной складской недвижимости в Санкт-Петербурге и области составил 270 тыс. м², совсем немного уступив суммарному значению 2017 г.



Илья Князев

Заместитель руководителя отдела индустриальной, складской недвижимости и земли, Knight Frank St Petersburg

«В 2018 г. на рынке возобновилось строительство крупных спекулятивных объектов, что не может не радовать. Также вернулись крупные заявки на аренду от 10–15 тыс. м². Ввиду ограниченного количества помещений большого объёма спрос на built-to-suit стабильно высок. Хочется отметить серьёзную активность e-commerce компаний из первой десятки. До этого максимальный спрос со стороны e-commerce приходился на 2016 год. В наступившем 2019 г. мы ожидаем сокращения вакансии, увеличения доли сделок built-to-suit, а также выхода на рынок новых спекулятивных проектов».

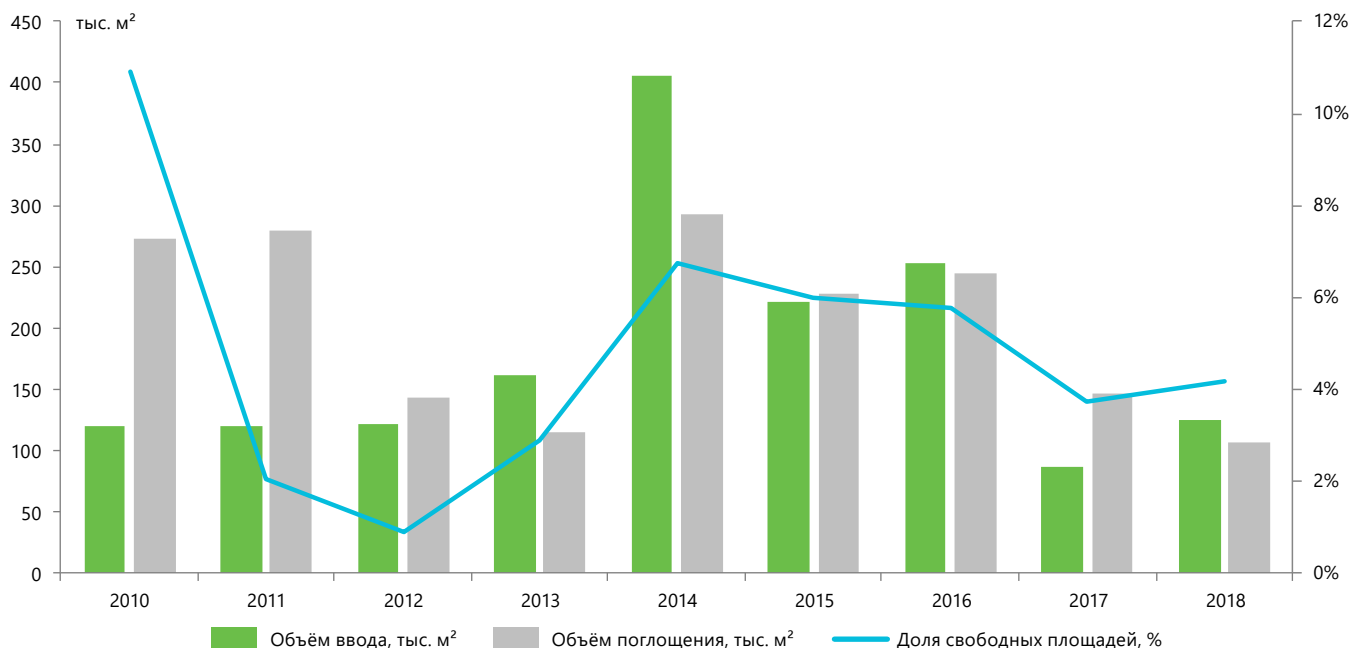
РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели. Динамика*

Показатель	Класс А	Класс В
Суммарная площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	3 323 ▲	
в том числе, тыс. м ²	2 135	1 188
Суммарная площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 792 ▲	
Введено в эксплуатацию в 2018 г., тыс. м ²	124	
в том числе, тыс. м ²	68	56
Суммарная площадь вакантного предложения, тыс. м ²	139 ▲	
Чистое поглощение качественных складских площадей за 2018 г., тыс. м ²	106 ▼	
Доля свободных площадей, %	3 ▲	6,3 ▲
Запрашиваемые арендные ставки, руб./м ² /мес., включая НДС и операционные расходы	450–550	400–500
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой ставки аренды, %	8	-1

* Сравнение с итогами 2017 г.
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Динамика показателей ввода, поглощения и доли свободных площадей



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Ключевые события

Наиболее крупные сделки продажи складской и индустриальной недвижимости были заключены в I полугодии 2018 г.: проданы складской комплекс «АКМ Лоджистикс» на Московском шоссе (63 тыс. м²) и завод «Невопласт» в Сосновом бору (22 тыс. м²).

С целью размещения оптово-распределительного центра ритейлером «Красное & Белое» полностью арендован строящийся корпус площадью 38 тыс. м² в логопарке «Осиновая роща». Это крупнейшая сделка аренды за последние 3 года.

В 2018 г. заключено две сделки на строительство высококачественных складов в формате built-to-suit. На территории комплекса «Raum Бугры» появится складской объект площадью 13,8 тыс. м². Также выдано разрешение на строительство 15-тысячного распределительного центра для грузоперевозчика «ПЭК» в Красногвардейском районе. Девелопером проекта выступит группа компаний «КРЭС».

На территории Петербурга и области завершились строительство и реконструкция 32 предприятий. Получены разрешительные документы на ввод в

эксплуатацию «Инновационного центра «Буревестник», дочернего предприятия АК «АЛРОСА», площадью 25 тыс. м² и предприятия по разработке и исследованиям в области биотехнологий пищевых производств «РУСХЛЕБ». Оба проекта реализованы в особой экономической зоне «Новоорловская».

Во Фрунзенском районе состоялось открытие 3-й очереди фармацевтического завода «ПОЛИСАН» площадью 5 тыс. м², построенного в соответствии с международными стандартами надлежащей производственной практики GMP.

Ключевые складские объекты, введенные в эксплуатацию в 2018 г.

Название	Очередь/корпус	Местоположение	Класс	Схема использования	Складская площадь, тыс. м ²	Девелопер
ReForma	2-я оч.	1-й Верхний пер.,12А	В	Аренда	21,6	«Евроавто»
ReForma	1-я оч.	1-й Верхний пер.,12А	В	Аренда	12,3	«Евроавто»
«Грандо»	4-я оч.	Шоссейная ул., 2Г	А	ЗРЛ	15	«Ас-Магистраль-Сервис»
«Октавиан»	4-й корп.	Кузьмолово, Заводская ул., 3/361А	А	Аренда	12,4	«Альянс» (Группа МСД)
«Логопарк Троицкий»	4-я оч.	Запорожская ул.,12/1	А	Аренда	10,8	Resolute Asset Management LLP
Household Logic		Петро-Славянка, Ленсоветовское, уч. 94	А	Built-to-suit	9,3	PNK Group
«Петрович»		Порошкино, Богородская ул., стр. 3	А	Собственные нужды	8	СТД «Петрович»
Victoria Stenova		Петро-Славянка, Ленсоветовское, уч. 94	А	Built-to-suit	6,8	PNK Group

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



IceBerg, брокер объекта – компания Knight Frank St Petersburg



Юрий Менухов

Директор
PNK Group

«Этот год очень активный для рынка: мы видим увеличение количества запросов и сделок. Если говорить о нашей компании, то активность растёт с каждым месяцем. Что касается Санкт-Петербурга, то в нашем индустриальном парке «PNK Парк Софийская КАД» в этом году возведены и введены в эксплуатацию два объекта по индивидуальным проектам в соответствии со всеми требованиями заказчиков (built-to-suit) общей площадью 20 тыс. м². Оба здания имеют свои особенности: в одном возведён трёхэтажный офисный блок площадью более 2,1 тыс. м² с двумя полноценными столовыми и пространством под шоу-рум, в другом выполнена выступающая из периметра здания трёхэтажная административно-бытовая часть площадью порядка 1,7 тыс. м² с полноценной столовой и усиленной системой вентиляции. Для обоих клиентов в офисных блоках выполнена отделка по индивидуальным проектам в соответствии с корпоративными требованиями. На прилегающей территории у объектов оборудованы просторные парковки как для легкового, так и для большегрузного транспорта. В «PNK Парке Софийская КАД» есть свободные участки: 30 га готовы под застройку. Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга в 2018 году был активным. В следующем году ожидаем того же. Интерес к нашему петербургскому парку стабильно высокий с момента его открытия.»

Предложение

По итогам 2018 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 124 тыс. м² качественной складской недвижимости, что в 1,4 раза выше показателя ввода в 2017 г. Суммарный объём предложения превысил 3,3 млн м². В 2018 г. на рынке спекулятивного ввода отмечены положительные тенденции: 55% новых построенных площадей были предназначены для рынка аренды (45% пришлось на неспекулятивный ввод), в то время как в 2017 г. наблюдалась противоположная ситуация. Объём качественных площадей, выведенных на рынок аренды, увеличился в 2 раза по сравнению с результатами 2017 г.

Среди объектов класса А крупнейшими введёнными в эксплуатацию стали 4-й

складской корпус в комплексе «Октавиан» и 4-я очередь в «Логопарке Троицкий». Наиболее крупным объектом, вышедшим на рынок аренды в 2018 г., являлся складской комплекс класса B ReForma, расположенный на Парнасе. Наибольший объём складских площадей был введён на северном направлении.

Кроме того, несколько складов площадью от 2,5 до 5 тыс. м² каждый возведены в городской черте, в частности три из них — в Красногвардейском районе. Также пополнился рынок складов ответственного хранения в результате ввода нового объекта класса А на территории логистического оператора УК «Грандо» в Фёдоровском. Суммарный объём складского рынка ЗРЛ по итогам года составил 646 тыс. м².



Склад компании Victoria Stenova, PNK Парк Софийская КАД

Спрос

Объём свободного предложения по итогам 2018 г. составил 139 тыс. м². Уровень вакантного предложения складов класса А снизился до 3% (-0,7 п. п. по отношению к I полугодю 2018 г.), по сравнению с концом 2017 г. вакансия незначительно увеличилась (+0,2 п. п.) вследствие ротации арендаторов. В классе В также произошло увеличение доли вакантных площадей на 1 п. п., в основном за счёт нового предложения в комплексе ReForma, которое к концу года составило более трети суммарного вакантного предложения помещений класса В.

2018 г. прошёл очень активно для рынка складской и индустриальной недвижимости Петербурга и области. Совокупный объём сделок по аренде и покупке складов А и В класса составил 270 тыс. м².

Если не принимать в расчёт крупнейшие сделки по продаже логистического парка «Гориг» в 2017 г. и «АКМ Лоджистикс» в 2018 г., то суммарный объём проданных и арендованных площадей на 7% превысил итог 2017 г., а непосредственно в сделках аренды — на 31% площадей.

Что касается отраслевой структуры спроса, то впервые с 2014 г. вернул лидирующую позицию сегмент розничной торговли, его доля составила 39% от общего объёма площадей. Суммарно ритейлерами было занято/куплено около 76 тыс. м² — практически в 4 раза больше, чем годом ранее. Тренд на увеличение доли производственных компаний в сделках по итогам года сохранился, их доля в сделках увеличилась на 4,4 п. п. и составила 26%.

Отдельно стоит отметить, что в 2018 г. было заключено меньше сделок аренды со складами А и В класса, чем в 2017 г., однако возросло число крупных сделок со складской площадью от 7 тыс. м² (7 сделок в 2018 г. против 4 в 2017 г.).

Согласно заявкам, поступившим в компанию Knight Frank St Petersburg в течение

2018 г., в 34% случаев основным мотивом поиска помещений производственно-складского назначения для компаний являлась необходимость смены местоположения. В 2018 г. наиболее востребованными оставались площади в диапазоне 1–2 тыс. м² (43% заявок), примерно в равном количестве поступали обра-

щения от потенциальных арендаторов, которые искали помещения размером до 1 тыс. м² и 2–5 тыс. м². По количеству запросов лидировали производители (25%) и компании из сферы деятельности оптовой и розничной торговли (43%), основной бюджет заявок находился в диапазоне 400–500 руб./м²/мес.

Ключевые сделки продажи складской и индустриальной недвижимости, заключённые в 2018 г.

Покупатель	Профиль	Адрес	Объект	Класс	Площадь, тыс. м ²
«Виламет»	Инвестиции	Московское ш., 177А	«АКМ Лоджистикс»	А	63,4
Конфиденциально	Производство	Копорское ш., 46	Завод «Невопласт»	-	22
Конфиденциально	Розничная торговля	Дорога на Металлострой, 5	«ЭТМ»	В	16,5
«ТрансКонтейнер»	Логистика и транспорт	Московское ш., 54	«Логистика-Терминал»	А	14,3

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Коммерческие условия

Показатель средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды по итогам 2018 г. остался на уровне I полугодия 2018 г. и составил 465 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы, для качественных складских комплексов. Однако по сравнению с концом 2017 г. средняя ставка увеличилась на 3,2%.

В 2018 г. тренд на уменьшение средневзвешенной запрашиваемой ставки на складские площади класса А, наблюдаемый с 2015 г., прекратился: ставка увеличилась на 8,6% по сравнению с концом 2017 г. и впервые с начала 2016 г. под-

нялась до отметки 504 руб., пообъектное годовое изменение при этом составило 8%. Наиболее высокий уровень заявленных ставок отмечен в объектах, расположенных в городской черте.

Ставки аренды складов в классе В значительно снизились и в среднем составили 430 руб./м²/мес. (включая НДС и операционные расходы), уменьшившись на 1,9% по сравнению с итогом 2018 г., однако в целом можно отметить повышение границы диапазона запрашиваемых ставок на склады класса В в среднем на 13%. Пообъектно ставки снизились в среднем на 1%.

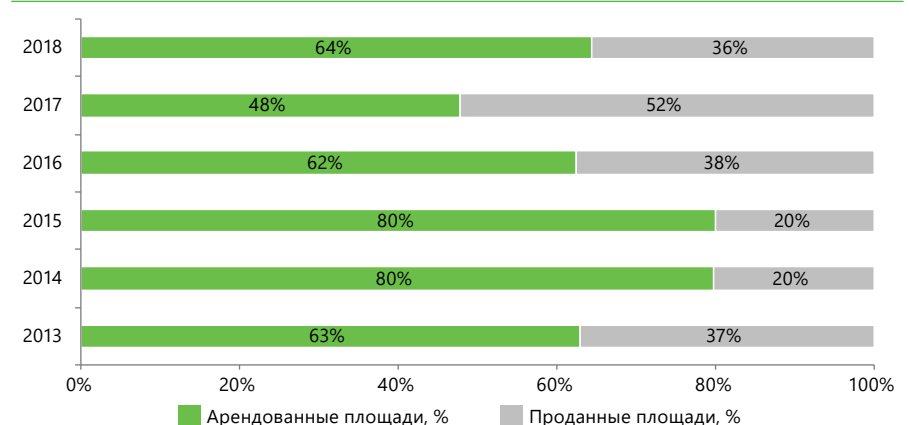


Александр Ковалёв

Генеральный директор
«Корпорация «Стерх»

«К концу 2018 г. мы видим самый низкий уровень вакансий начиная с 2014 г., что вызвало рост арендных ставок на склады класса А. Впервые за последние четыре года мы наблюдали высокую активность девелоперов, которые не побоялись строить спекулятивные склады. Большая часть заявленных складов в 2018 г. была сдана еще на этапе строительства. В следующем году рост арендных ставок будет продолжаться и, возможно, дойдет до уровня 2014 г. При этом на данный момент девелоперы все равно готовы строить пока только в формате ВТС. Думаю, что в 2019 г. ожидаемо подписание складов именно в этом формате».

Динамика соотношения показателей площадей в сделках аренды и продажи качественных складов



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Динамика запрашиваемых ставок аренды*



* Включая НДС и операционные расходы
 Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Прогноз

В 2019 г. продолжится строительство новых корпусов в комплексах «Осиновая роща», «Raum Бугры», «Октавиан», «Логопарк М10», а также планируется возвести 2 очереди компактных объектов площадью 2–3 тыс. м² в Красногвардейском районе. Суммарно девелоперами заявлено к вводу около 160 тыс. м² качественных складских площадей. В качестве примера одной из локаций, где ведётся активное строительство новых комплексов можно привести Шушары: в 2018 г. разрешение на осуществление строительных работ было выдано разным застройщикам на несколько участков. Также выдано раз-

решение на строительство автоматизированного складского комплекса компании Nokian Tyres во Всеволожске.

В ближайшей перспективе мы не прогнозируем существенного увеличения уровня вакантных помещений в связи с тем, что практика ввода складов, заполненных арендаторами на этапе строительства, сохраняется. Вместе с тем арендные ставки уже в I квартале 2019 г. могут показать положительную динамику в связи с увеличением ставки НДС. Объём спекулятивного рынка по итогам 2019 г. может достичь 1,9 млн м² качественных складов.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Светлана Московченко

Руководитель отдела

svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

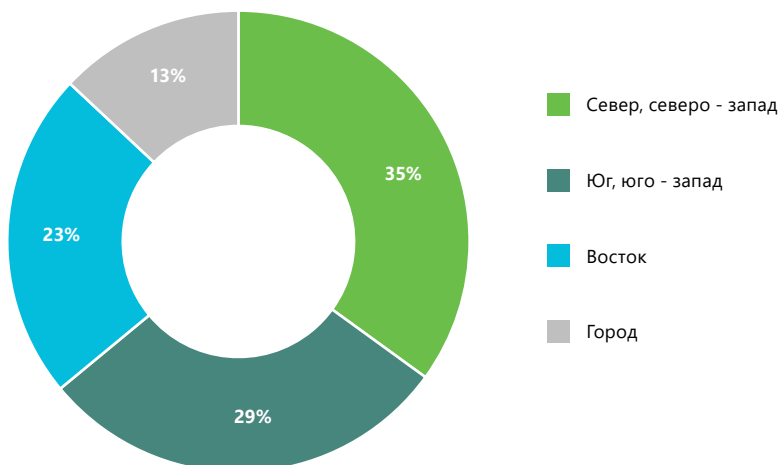
Илья Князев

Заместитель руководителя отдела
 индустриальной, складской
 недвижимости и земли

ilya.knyazev@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222

Распределение строящихся складских площадей, заявленных к вводу в 2019 г., по направлениям



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



© Knight Frank LLP 2019 – 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.