

I ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам I полугодия 2019 г. было введено в эксплуатацию 9 объектов общей площадью 98 тыс. м², что превышает результат I полугодия 2018 г. в 3,9 раза. 87% введённых площадей предназначены для аренды.

Объём предложения продолжает уменьшаться, в результате чего уровень вакансии по итогам I полугодия 2019 г. составил 3%.

Вследствие сокращения предложения положительная динамика ставок аренды была характерна для всех классов складской недвижимости.

Показатель суммарного объёма сделок аренды и продажи качественной складской недвижимости в Санкт-Петербурге и области составил более 160 тыс. м².



Илья Князев

Руководитель отдела
индустриальной, складской
недвижимости и земли,
Knight Frank St Petersburg

«Мы наблюдаем большой дефицит свободных площадей как в классе А, так и в классе В. И такая ситуация положительно сказывается на развитии рынка. Приятно видеть, что девелоперы вновь заняли активную позицию и уже с интересом смотрят в сторону нового строительства. Можно точно сказать, что сейчас сложилось максимально подходящее время для реализации спекулятивных проектов.

Спрос на built-to-suit также стабильно высок, и ключевые сделки в первом полугодии общей площадью почти 100 тыс. м² тому доказательство. Мы всегда готовы предложить нашим клиентам наиболее широкий спектр опций в виде первоклассных локаций и надежных строителей, работающих за долгие годы».

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели. Динамика*

Показатель	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	3 421 ▲	
в том числе, тыс. м ²	2 204	1 217
Суммарная площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 876 ▲	
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2019 г., тыс. м ²	98	
в том числе, тыс. м ²	69	29
Суммарная площадь вакантного предложения, тыс. м ²	104 ▼	
Чистое поглощение качественных складских площадей за I полугодие 2019 г., тыс. м ²	132 ▲	
Объем сделок, тыс. м ²	164 ▼	
сделки по аренде и покупке в готовых объектах, м ²	70	
сделки по строительству новых объектов, м ²	94	
Доля свободных площадей, %	2,9 ▼	3,4 ▼
Запрашиваемые арендные ставки, руб./м ² /мес., включая НДС и операционные расходы	500–650	400–550
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой ставки аренды, %	9	6

* Сравнение с итогами 2018 г.
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Предложение

По итогам I полугодия 2019 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 98 тыс. м² качественной складской недвижимости, что в 3,9 раза больше, чем за аналогичный период 2018 г. При этом 71% введенных площадей приходится на 2 объекта – новый корпус в составе комплекса «Осиновая роща» и складской комплекс «Логопарк М10».

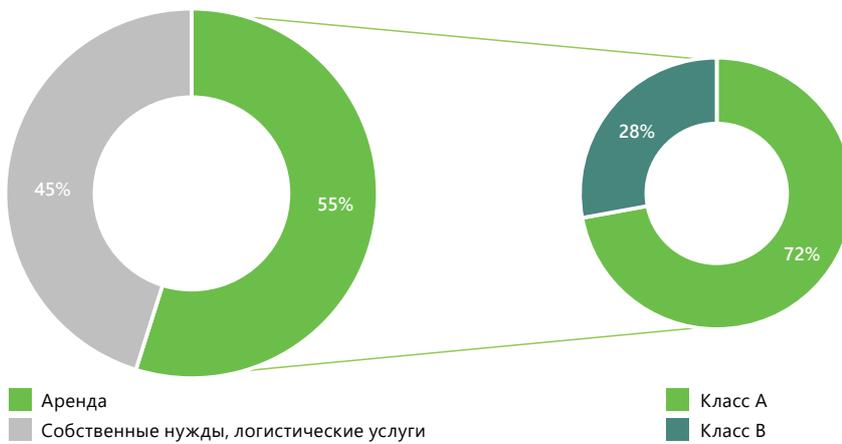
Общий объем рынка качественных складских объектов Санкт-Петербурга по итогам полугодия превысил 3,4 млн м², что

на 3% больше, чем по итогам 2018 г., и на 6% превышает показатели I полугодия 2018 г. Доля объектов, предназначенных для аренды, составила 55%.

Высокий уровень спроса и незначительное пополнение рынка новыми спекулятивными площадями привели к снижению уровня вакантного предложения. Суммарная площадь вакантного предложения составила 104 тыс. м² складских площадей, что на 25% меньше, чем в конце 2018 г. Доля вакантных площадей в классе А снизилась на 0,1 п. п. в сравнении

с итоговым показателем 2018 г. и составила 2,9%. В классе В отмечено более значительное снижение показателя – на 2,9 п. п., в результате чего доля вакантного предложения составила 3,4%. К концу полугодия возможности для аренды помещений значительной площади остались в ограниченном количестве в связи с практически полным вымыванием с рынка значительного объема свободных помещений большой площади (от 10 тыс. м² и выше), расположенных в одном складском комплексе.

Структура распределения складской недвижимости по схеме использования и классам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Ключевые события

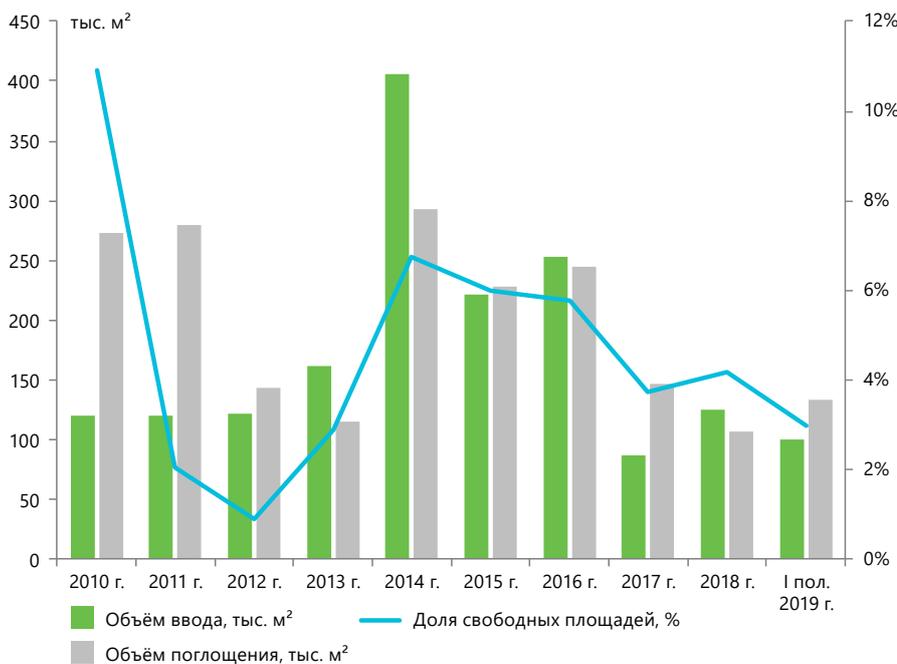
В I полугодии 2019 г. было заявлено о строительстве сразу нескольких крупных складских комплексов: мультитемпературного распределительного центра для сети гипермаркетов «Лента» площадью около 70 тыс. м², производственно-складского комплекса для компании Maersk площадью 23,7 тыс. м², мультиформатного комплекса площадью 38 тыс. м² для федерального поставщика промпродукции и подарков компании «Проект 111», мультитемпературного объекта ГК RAUM общей площадью 15 тыс. м². Все заявленные объекты – высокотехнологичные комплексы класса А, которые планируются к вводу в эксплуатацию не позднее 2021 г.

На территории индустриального парка «Орион» состоялось открытие завода финской компании Vilakone Oу по производству коммунальной техники марки Wille.

Приказом ФТС РФ от 27.03.2019 г. № 515 утверждены требования к обустройству мест нахождения склада временного хранения, оборудованного автоматизированной ячеечной системой хранения товаров.

Министерство финансов РФ утвердило новые требования к складским помещениям и техническим условиям в области хранения при осуществлении деятельности по производству и обороту алкогольной и спиртосодержащей продукции, расфасованной в потребительскую тару.

Динамика показателей ввода, поглощения и доли свободных площадей



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Ключевые складские объекты*, введённые в эксплуатацию в I полугодии 2019 г.

Название	Местоположение	Класс	Схема использования	Складская площадь, тыс. м ²	Девелопер
Осиновая роща	Горское ш., д. 6, стр. 15	A	Аренда	38	Стерх
M10	Московское ш., д. 139	A	Аренда	31,4	SIRIN Development
Камелот	2-й Верхний пер., д. 1, к. 2, стр. 2	B	Аренда/Продажа	6,2	Камелот
Склад для хранения натурального камня	Лапинский пр-т, д. 15, стр. 1	B	Собственные нужды	3,4	НЭНСИ

* Площадью более 3 тыс. м²

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Спрос

В течение I полугодия 2019 г. на рынке прослеживалась тенденция высокого спроса на качественные складские площади. В результате полугодовое чистое поглощение спекулятивных складских площадей составило 132 тыс. м².

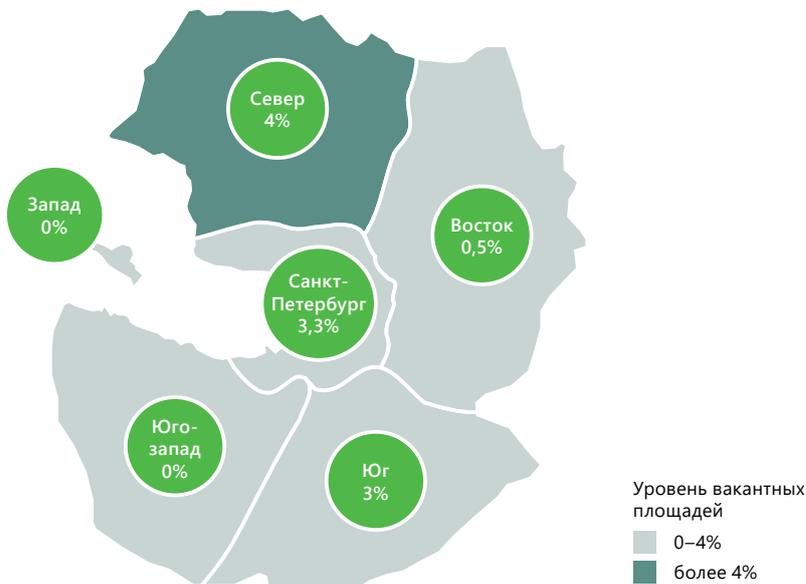
Всего за I полугодие 2019 г. на рынке было заключено 23 сделки аренды и продажи складских и производственных помещений общей площадью 164 тыс. м², что на 5% меньше, чем годом ранее. При этом средний размер арендованного помещения составил 4,4 тыс. м², что на 26% превышает показатель прошлого года. Ещё одним индикатором высокого уровня спроса стало заключение в I полугодии 2019 г. значительного количества крупных сделок (площадью свыше 10 тыс. м²). Были заключены 2 крупные сделки формата BTS компаниями «Лента» и Maersk, а также сделка по аренде компанией IVC Group.

Что касается отраслевой структуры спроса, то на рынке продолжается тенденция, наметившаяся в 2018 г., – сегмент торговли превалирует в объёме реализованных площадей (60% по итогам I полугодия 2019 г.). Суммарно ритейлерами было занято/куплено около 98 тыс. м², что на 20% превышает показатели всего 2018 г.

Коммерческие условия

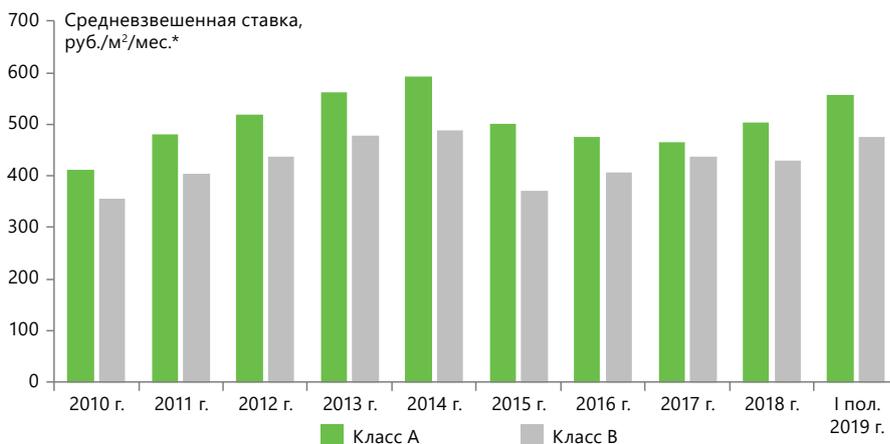
Показатель средневзвешенной запрашиваемой арендной ставки по итогам I полугодия 2019 г. в классе А составил 556 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы, что на 9% больше, чем в конце 2018 г. Снижение уровня вакансии

Распределение вакантных площадей по направлениям



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Динамика запрашиваемых ставок аренды*



* Включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



Ключевые сделки на рынке складской и промышленной недвижимости, заключённые в I полугодии 2019 г. (площадью более 10 тыс. м²).

Арендатор/ Покупатель	Профиль арендатора/ покупателя	Тип сделки	Адрес	Объект	Класс	Площадь, тыс. м ²
«Лента»	Розничная торговля	BTS	Московское ш.	«Индустриальный парк М10»	A	70,0
Maersk*	Транспорт и логистика	BTS	Софийская ул., д. 962	«PNK Парк Софийская КАД»	A	23,7
IVC Group*	Производство	Аренда	Уткина Заводь	«MLP Уткина Заводь»	A	10,0

* Брокер сделки Knight Frank

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

привело к расширению границ диапазона заявленных ставок в классе А до уровня 500–650 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы.

Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в складах класса В также продемонстрировала тренд на повышение – в среднем на 6% по сравнению с итогами 2018 г. (476 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы). Повышению среднего показателя способствовало

увеличение верхней границы диапазона заявленных ставок до 550 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы.

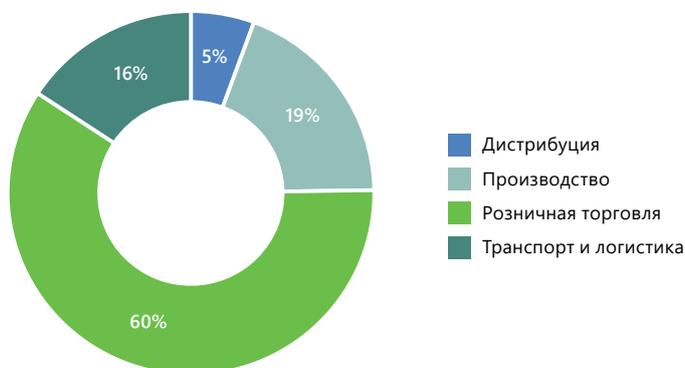
Прогноз

По прогнозам Knight Frank, к концу 2019 г. объём ввода качественной складской недвижимости в Санкт-Петербурге и области составит около 130 тыс. м². Учитывая тот факт, что в I полугодии 2019 г.

уже сдано более 70% запланированных к вводу площадей, доля вакантных лотов продолжит снижение и к концу 2019 г. может закрепиться на уровне менее 3%.

В текущей ситуации мы ожидаем продолжения тенденции по развитию сетей ритейла и компаний-дистрибьюторов. В условиях ограниченного предложения наиболее целесообразной для девелоперов стратегией выглядит реализация объектов формата built-to-suit.

Распределение площадей в сделках аренды в зависимости от профиля арендатора



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

ИССЛЕДОВАНИЯ

Светлана Московченко

Руководитель отдела

svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

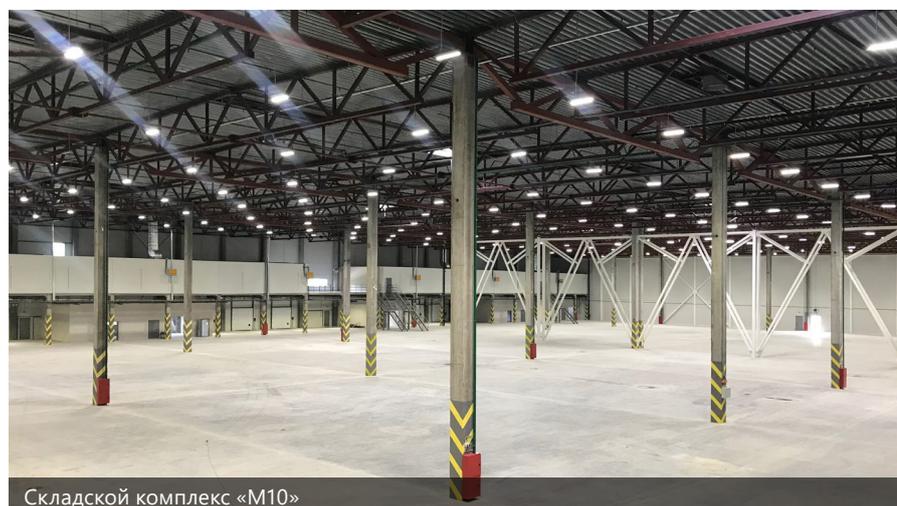
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Илья Князев

Руководитель отдела

ilya.knyazev@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222



Складской комплекс «М10»



© 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.