



I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I полугодии 2011 г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга демонстрировал положительную динамику ключевых показателей. Под влиянием активного спроса впервые после кризиса арендные ставки показали рост, а доля свободных площадей заметно снизилась и стремится к докризисному уровню. Несмотря на позитивные изменения, девелоперы сохраняют выжидательную позицию, что может привести к дефициту доступных для аренды качественных складских помещений уже к концу года.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1 763	
в том числе, тыс. м ²	1 072	691
Общий объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	984	
в том числе, тыс. м ²	734	250
Введено в эксплуатацию в I квартале 2011 г., тыс. м ²	0	3,6
Доля свободных площадей, %	10,5	2,8
Арендные ставки (triple net), \$/м ² /год	95-115	80-110
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	35-45	25-35

Источник: Knight Frank Research, 2011

Ключевые события

- В I квартале 2011 г. стало известно, что компания «Вюрт Северо-Запад», подразделение немецкого концерна Wurth Group, объявила о возобновлении реализации проекта строительства складского комплекса для собственных нужд в промышленной зоне Шушары. Компания планирует возвести к 2013 г. около 13 тыс. м² складских площадей.
- Холдинг «Созвездие Водолея» до конца года планирует начать строительство и ввести в эксплуатацию первую очередь транспортно-логистического комплекса в Тосненском районе ЛО площадью 5 тыс. м².

Общая площадь комплекса составит 9 тыс. м², после того как в 2013 г. компания введет 2-ую и 3-ю очереди комплекса, концепция которого предполагает наличие гостиницы, а также предоставление сопутствующих услуг крупногабаритному автотранспорту.

- Во II квартале 2011 г. по полной схеме заработал построенный год назад логистический парк «Янино». Открытие терминала позволило расширить тыловой фронт причалов Большого Порта Санкт-Петербург, несмотря на то, что он находится во Всеволожском районе ЛО (тыловой терминал связан автомобильным и железнодорожным сообщением с морскими причалами).



Складской комплекс класса А «Raven Russia Пулковое», Пулковское ш.



Михаил Тюнин
Руководитель Отдела
коммерческой недвижимости,
Knight Frank St. Petersburg

«На рынке складской недвижимости сохраняется высокий уровень спроса. За последний год было заключено большое количество крупных сделок, что в итоге привело к явному дефициту предложения качественных складских площадей.

Оставшиеся свободные площади уже не способны удовлетворить спрос на крупные моноблоки. Можно с уверенностью сказать, что на рынке наступило благоприятное время для запуска новых качественных складских проектов».

Предложение

В I полугодии 2011 г. не было введено в эксплуатацию ни одного спекулятивного складского объекта. В отчетном периоде был введен в эксплуатацию всего один качественный склад общей площадью 3600 м², возведенный компанией PepsiCo для собственного нужд.

Под влиянием активного спроса наблюдалось стабильное сокращение доступных для аренды площадей в качественных складских комплексах. На конец I полугодия на рынке доступно для аренды лишь около 82 тыс. м². При сохранении текущей динамики поглощения арендаторы могут столкнуться с дефицитом качественного предложения.

Хотя на рынке уже начали анонсироваться новые проекты некоторых компаний для собственных нужд (например, Wurth Group, Case New Holland), анонсирование новых и возобновление развития уже известных спекулятивных проектов пока носит единичный характер.

• В I полугодии 2011 г. не было введено в эксплуатацию ни одного спекулятивного складского объекта.

• На рынке наблюдается снижение доли вакантных площадей класса А и В

• Впервые после кризиса отмечен рост ставок аренды



Спрос

Рост спроса на рынке складской недвижимости продолжался в течение всего I полугодия 2011 г.: объем поглощения качественных площадей составил 123 тыс.м², что составило около 70% от годового результата 2010 г.

Высокая активность арендаторов наблюдалась в течение всего полугодия, что подтверждается заключением целого ряда крупных сделок аренды, а также ростом средней площади заявки до 5 6 тыс.м², размер которой в течение всего 2010 г. оставался неизменным (3-5 тыс. м²).

Доля свободных площадей снижалась в течение всего полугодия под влиянием активного спроса и отсутствия нового спекулятивного предложения на рынке. На конец I полугодия в среднем по рынку показатель остановился на уровне в 8,6%, снизившись с конца 2010 г. на 12 п.п. В классе А доля свободных помещений за полугодие снизилась с 25,2% до 10,5%, в классе В – с 3,7% до 2,8%.

Коммерческие условия

В I полугодии 2011 г. впервые после кризиса арендные ставки выросли: в классе А - на 5%, в классе В - на 10%, что было обусловлено сочетанием высокой активности спроса и нулевого ввода доступных для аренды качественных складских площадей. Таким образом, диапазон ставок аренды в классе А составил 95-115 \$/м²/год (triple net), в классе В – 80-110 \$/м²/год.

Прогноз

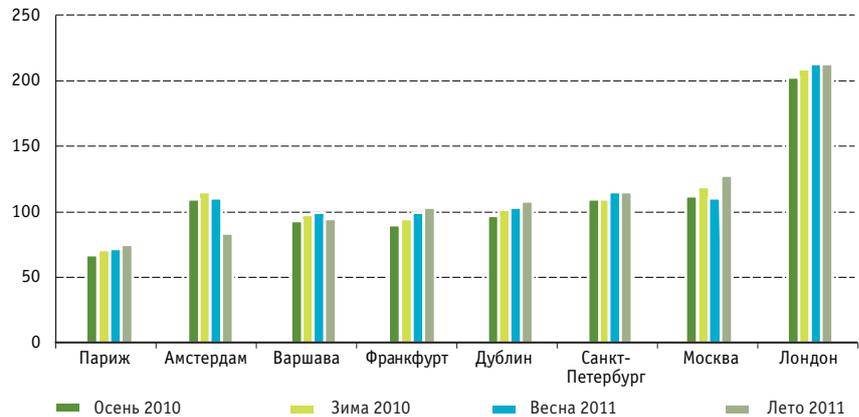
До конца года ожидается ввод в эксплуатацию лишь одного складского проекта, при этом он не будет представлен на рынке аренды, и будет использоваться для предоставления логистических услуг. Выход на рынок части запланированных проектов был перенесен на 2012-2013 гг., хотя в конце 2010 г. ожидалось, что в этом году будет введено более 130 тыс. м².

По нашим прогнозам ближайший спекулятивный складской объект будет введен в эксплуатацию не ранее I квартала 2012 г., и тогда при сохранении текущих темпов поглощения рынок неизбежно столкнется с дефицитом доступных для аренды качественных складских помещений уже к концу года.

В сложившихся условиях мы ожидаем рост девелоперской активности уже в ближайшие месяцы, однако практика рынка показывает, что для согласования и строительства нового складского проекта требуется не менее 18 месяцев.

Санкт-Петербург занимает одну из лидирующих позиций по уровню максимальных значений арендных ставок среди европейских городов

максимальные арендные ставки, \$/м²/год



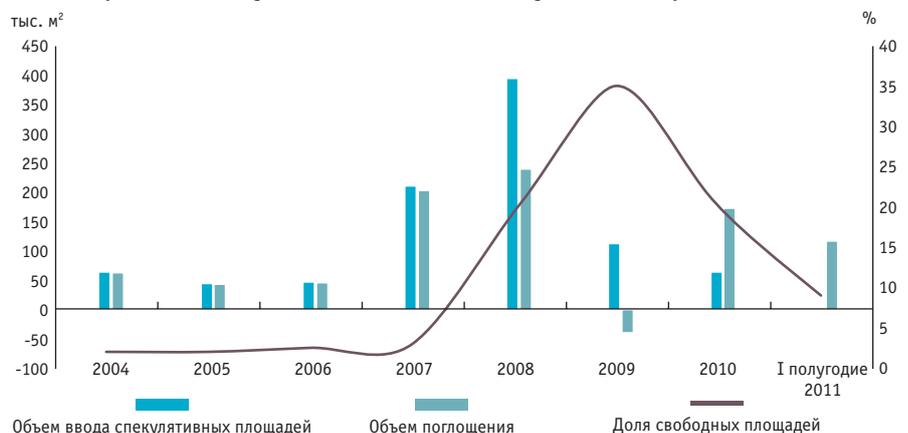
Источник: Knight Frank Research 2011

Ключевые сделки аренды складских площадей, I полугодие 2011 г.

Арендатор	Профиль	Класс	Площадь, м ²	Складской комплекс
TPV Technology Ltd	производство LCD-телевизоров и мониторов	A	18 000	AKM Logistics
Империя Фарма*	дистрибуция лекарственных средств	A	8 500	Gorigo
Алиди*	логистические услуги	A	5 000	Raven Russia Пулковое
Метрика	розничная торговля DIY-продукцией	A	5 000	Евросиб-Терминал-Шушары
DLS Russija	логистические услуги	A	2 600	Евросиб-Терминал-Шушары

*консультантом сделки выступил Knight Frank St. Petersburg
Источник: Knight Frank Research, 2011

За I полугодие 2011 г. объем поглощения уже составил 70% от годового показателя 2010 г. при полном отсутствии ввода нового спекулятивного предложения



Источник: Knight Frank Research, 2011



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



Офисная недвижимость

Станислав Тихонов
Партнер
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Партнер
Sergey.Gipsh@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи

Евгений Семенов
Директор
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Руководитель отдела оценки
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



Киев

Михаил Ермоленко
Генеральный директор
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка

Мария Котова
Исполнительный директор
maria.kotova@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 243 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 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
© Knight Frank 2011

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

КИЕВ

04071,
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80
Телефон: +380 (44) 545 6122
Факс: +380 (44) 545 6122

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.



Knight Frank
Newmark
Global