

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 1 ПОЛУГОДИЕ 2013

Для составления картины рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих ведущих консалтинговых компаний: [Knight Frank](#), [Colliers International](#), [Jones Lang LaSalle](#), [Maris Properties](#), [ASTERA](#).

Сводные показатели, полученные из этих источников, представлены ниже в таблицах и на диаграммах. Если прямые сведения по некоторым показателям в тех или иных источниках отсутствовали, такие показатели были получены (где это было возможно) пересчетом из приведенных в источниках данных. При пересчетах было принято курсовое соотношение: 1\$ = 30 руб.

В Таблице 1 приведены основные данные по качественным складам классов А и В.

Таблица 1. Основные показатели складской недвижимости Санкт-Петербурга классов А и В - 1 полугодие 2013 г.

Основные показатели \ Источник		Knight Frank	Colliers Int.	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общий объем качественных складов классов А и В, кв.м		2 121 000	1 078 500	1 870 000	1 687 000	1 460 700
в том числе:	класс А:	1 102 000	-	-	1 120 000	949 455
	класс В:	1 019 000	-	-	567 000	511 245
в %:	класс А:	52	-	-	66	65
	класс В:	48	-	-	34	35
Введено в эксплуатацию складских площадей за 1 пол. 2013 г., кв.м		0	4 600	16 000	12 000	5 700
Прирост складских площадей за 1 пол. 2013 год, %		0	0	1	1	0
Наполняемость складов в целом по рынку, %		98	99	99	99	99
Средние арендные ставки, triple net (без учета НДС и эксплуатационных расходов), \$/ кв.м / год:				125-135		включая ЭР
	класс А:	125-130	120-125	-	100-130	186
	класс В:	115-120	98-117	-	90-110	159
Изменение среднего уровня арендных ставок по сравнению с концом 2012 г., %		Рост ставок в обоих классах на 5%	Без существенных изменений	Рост арендных ставок в среднем на 5%	Без существенных изменений	Рост арендных ставок в среднем на 4-8% в долларовом выражении

Примечания:

Данные Knight Frank по площадям отражают возможности всех схем их использования.

Данные Colliers Int. по площадям приведены по спекулятивным складам, не включая специализированные склады и склады под собственные нужды.

Данные Maris Properties по площадям приведены по спекулятивным складам (не включая склады под собственные нужды).

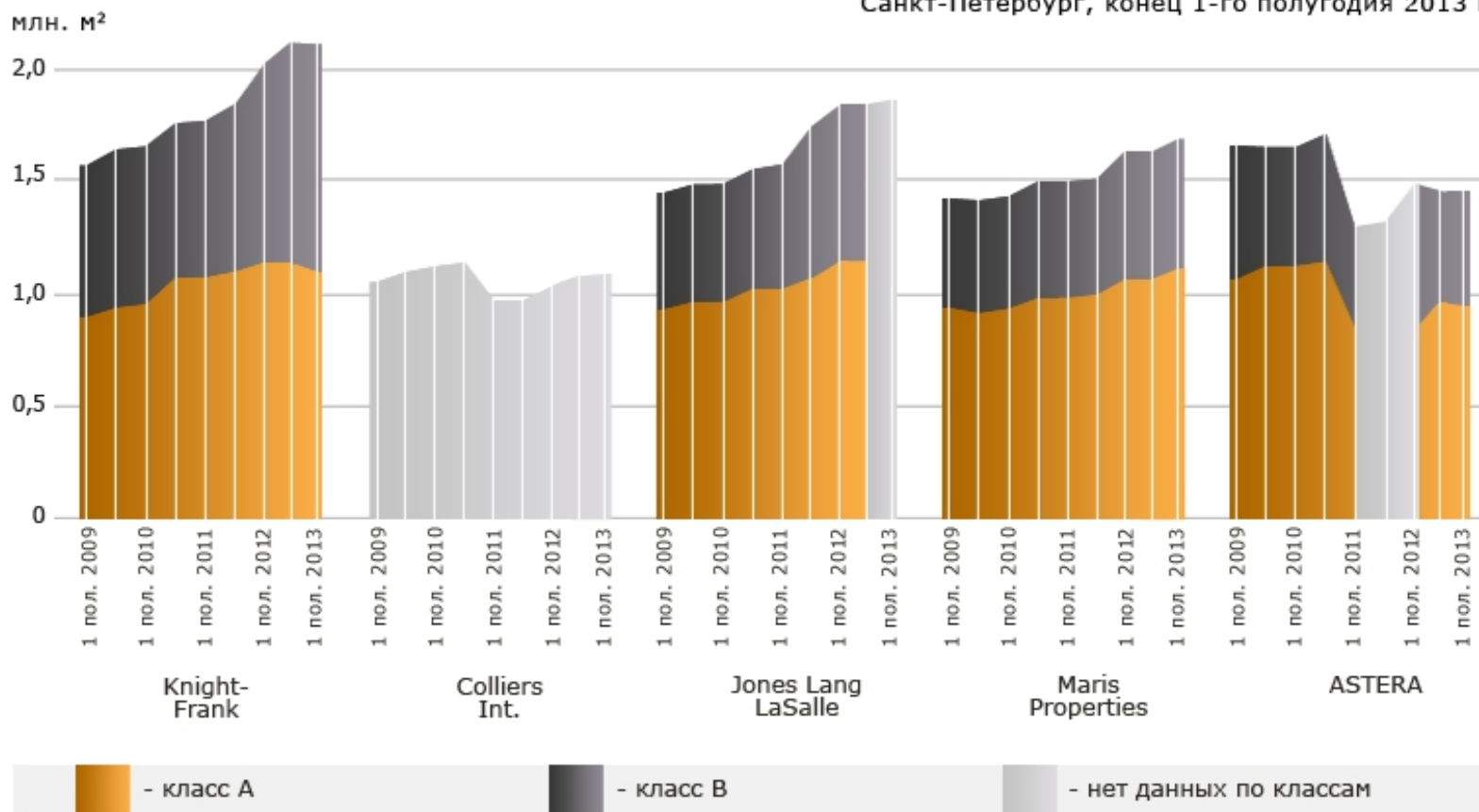
Данные ASTERA по площадям приведены по спекулятивным складам (не включая склады под собственные нужды).

Динамика роста складских площадей за последние 4,5 года (2009-2013 гг.) и их разбивка по классам представлены в графическом виде на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

ОБЩИЙ ОБЪЁМ ФУНКЦИОНИРУЮЩИХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, м²

Санкт-Петербург, конец 1-го полугодия 2013 г.



Примечания:

Данные Knight Frank по площадям во 2 полугодии 2011 г. были пересчитаны.

Данные Colliers по площадям в 1 полугодии 2011 г. были пересчитаны по новой методике.

Данные Jones Lang LaSalle по площадям во 2 полугодии 2011 г. были посчитаны по новой методике.

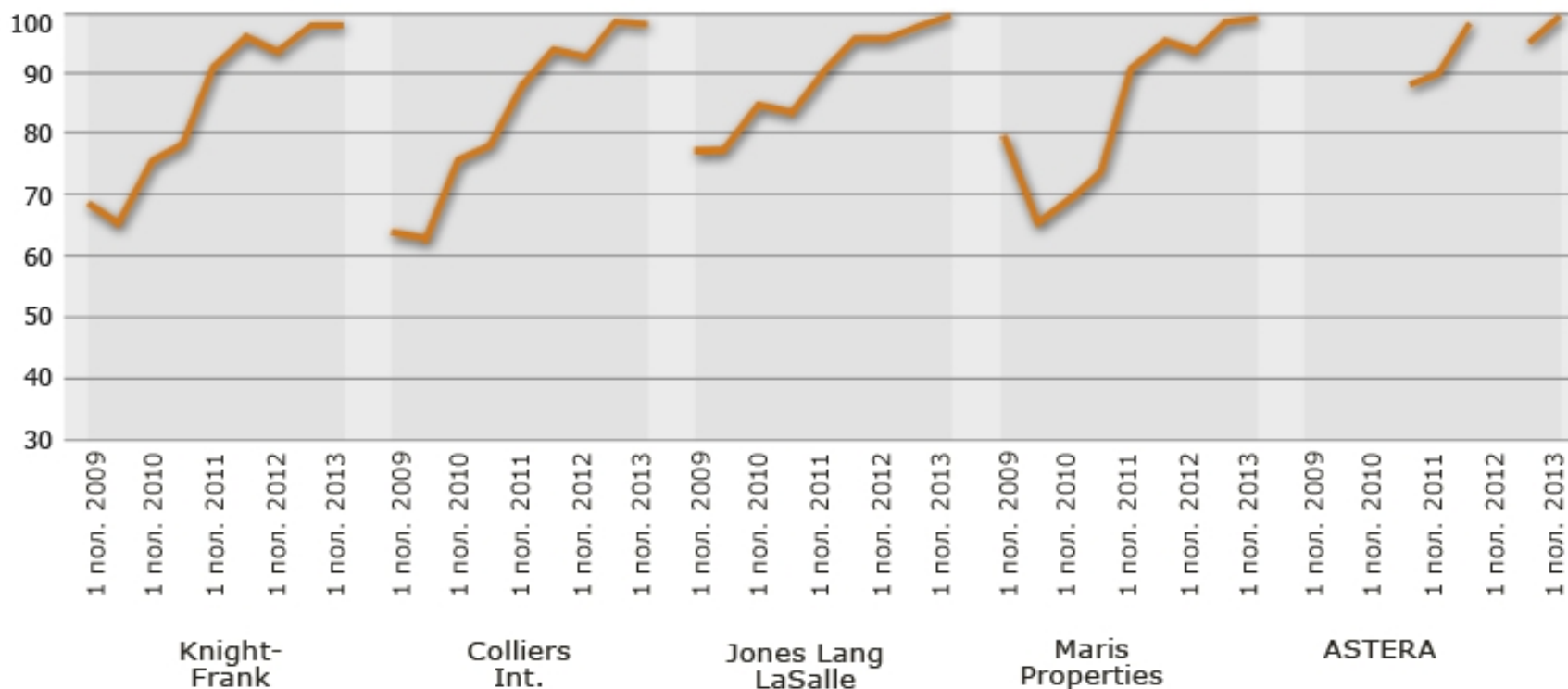
Данные ASTERA по площадям в 1 полугодии 2011 г. были пересчитаны по новой методике, а во 2 полугодии 2012 г. уточнены в сравнении с предыдущим отчетным периодом.

Динамика изменения средней наполняемости складов за последние 4 года (2009-2012 гг.) представлена в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2

ОБЩАЯ НАПОЛНЯЕМОСТЬ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, %

Санкт-Петербург, конец 1-го полугодия 2013 г.



Примечания:

Компания **ASTERA** в обзоре за 1 полугодие 2012 г. не представила данные о наполняемости складских комплексов в целом по рынку.

Комментарий к текущему состоянию рынка:

- Как видно из представленных выше диаграмм, в последние годы на рынке складской недвижимости наблюдается невысокий ввод площадей, что связано с медленным восстановлением девелоперской активности после кризиса. Девелоперы по-прежнему сдержанно оценивают макроэкономическую конъюнктуру и перспективы рынка и не спешат активизировать темпы строительства складских площадей.
- Все это привело к тому, что в настоящее время наблюдается стремительное сокращение уровня вакансии в складских комплексах. Растущий спрос (объем поглощения) значительно превышает объемы ввода складских площадей на рынке, что привело к практически максимальной наполняемости складских комплексов. Уровень вакансии минимален, что свидетельствует о том, что на рынке существуют дефицит предложения складских площадей и острая потребность в активизации темпов строительства складов.

Таким образом, исходя из приведенных данных, можно сделать следующие выводы:

- *В 1 полугодии 2013 г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга характеризовался продолжающимся ростом дефицита предложения, достигнув максимальных показателей наполняемости складских площадей.*

Тенденции и прогнозы:***Knight Frank***

- До конца 2013 года ожидается ввод в эксплуатацию нескольких спекулятивных объектов общей площадью не более 50 - 60 тыс. кв. м, причем их заполняемость уже сейчас находится на высоком уровне. Схожая картина будет наблюдаться и в 2014 г. Таким образом, ситуация, сложившаяся на данный момент на рынке качественной складской недвижимости, в ближайшие 2 года не изменится.
- Увеличение дефицита качественных складских помещений неизбежно приведет к дальнейшему росту арендных ставок, однако превышения контрактными ставками аренды triple net уровня в \$130/кв.м /год в текущем году ожидать не стоит.

**Colliers
International**

- До конца 2013 года заявлен вывод на рынок шести новых складских комплексов, ориентированных на сдачу в аренду. Суммарный объем нового предложения составит около 124 тыс. кв. м. Таким образом, прирост предложения за 2013 год должен составить 11,6%.
- Новое предложение не окажет существенного влияния на долю свободных площадей на рынке, поскольку наблюдается тенденция сдачи складов в аренду еще на этапе строительства здания. Из анонсированных к вводу 123 140 кв. м – на 30% площадей уже заключены предварительные договоры аренды.

Jones Lang LaSalle

- До конца 2013 года запланирован выход шести складов суммарной арендуемой площадью 135 тыс. кв. м, пять из которых спекулятивные.
- Несмотря на ожидаемое появление в 2013 году нового складского спекулятивного предложения, доля свободных площадей значительно не вырастет, так как на большинство площадей в новых складских комплексах уже заключены предварительные договоры аренды. Ожидается постепенный медленный рост доли свободных площадей.

Maris Properties

- До конца 2013 г. планируется ввод 3 спекулятивных складских комплексов общей площадью более 210 тыс. кв.м.
- Максимальные арендные ставки зафиксированы на уровне \$130/кв.м/год, до конца 2013 г. дальнейший рост ставок не прогнозируется.

ASTERA

- Во 2 полугодии 2013 г. на рынке ожидается ввод около 113 тыс. кв. м складских площадей в классе А, новое предложение в классе В будет отсутствовать.

Таким образом, исходя из приведенных тенденций и прогнозов, можно сделать следующие выводы:

- Во 2 полугодии 2013 г. ожидается ввод 50-210 тыс. кв. м складских площадей.
- Во 2 полугодии 2013 г. сохранится низкий уровень вакансии в качественных складских комплексах, так как на большинство площадей в новых складских комплексах уже заключены предварительные договоры аренды.
- В 2013 г. ожидается умеренный рост арендных ставок.

Оценивая прогнозы консультантов на 2013 год, сделанные в конце 2012 года (см. обзор за 2 полугодие 2012 г.), можно отметить, что в целом эти прогнозы *оправдываются*. Вектор изменения основных параметров рынка складской недвижимости (объем ввода складских площадей, арендные ставки) соответствует предположениям консультантов.