

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 2 ПОЛУГОДИЕ 2011

Для составления картины рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих ведущих консалтинговых компаний: Knight Frank, Colliers International, GVA Sawyer, 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 - 2 пол. 2011 г.

Основные показатели \ Источник		Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общий объем качественных складов классов А и В, кв.м		1 842 000	970 000	-	1 756 720	1 512 000	1 321 000
в том числе:	класс А:	1 098 000	-	-	1 075 560	1 000 000	-
	класс В:	744 000	-	-	681 160	512 000	-
в %:	класс А:	60	-	-	61	66	-
	класс В:	40	-	-	39	34	-
Введено в эксплуатацию складских площадей за 2011 г., кв.м		16 000	12 600	-	43 800	12 000	21 000
Прирост складских площадей за 2011 г., %		менее 1	1	-	3	1	2
Наполняемость складов в целом по рынку, %		96	94	-	96	95	98
Средние арендные ставки, triple net (без учета НДС и эксплуатационных расходов), \$/ кв.м / год:				-	110-120		включая ЭР
	класс А:	100-118	110-120	-	-	95-115	180
	класс В:	105-110	95-110	-	-	80-100	135
Изменение среднего уровня арендных ставок по сравнению с концом 2010 г., %		Рост ставок в классе А - 14%, в классе В - 26%	Рост ставок на 15%	-	Рост ставок на 5-10%	Рост ставок в классе А - 4-5%, в классе В - 10%	Рост ставок в классе А - 8%, в классе В - 4%

Примечания:

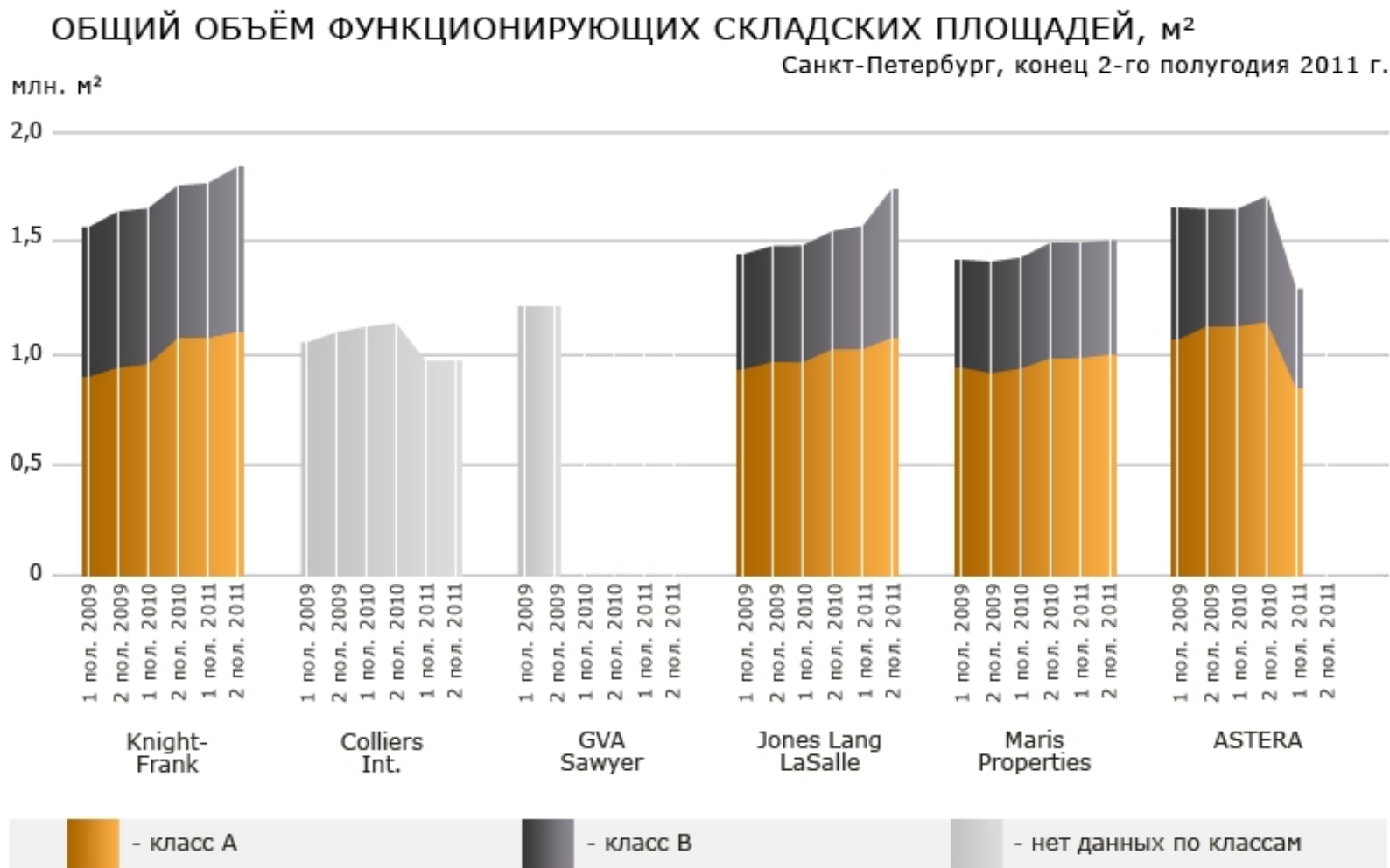
Компания [GVA Sawyer](#) не представила в открытом доступе обзор рынка складской недвижимости.

Данные [Colliers](#) по площадям включают в себя логистические комплексы и спекулятивные склады, не включая склады, построенные для собственных нужд и холодильные склады.

Приведенные данные [ASTERA](#) по площадям включают в себя склады классов А и В всех назначений (спекулятивные, логистические, под собственные нужды), включая склады на территории Ленинградской области вблизи КАД.

Динамика роста складских площадей за шесть последних полугодий (2009 - 2011 гг.) и их разбивка по классам представлены в графическом виде на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1



Примечания:

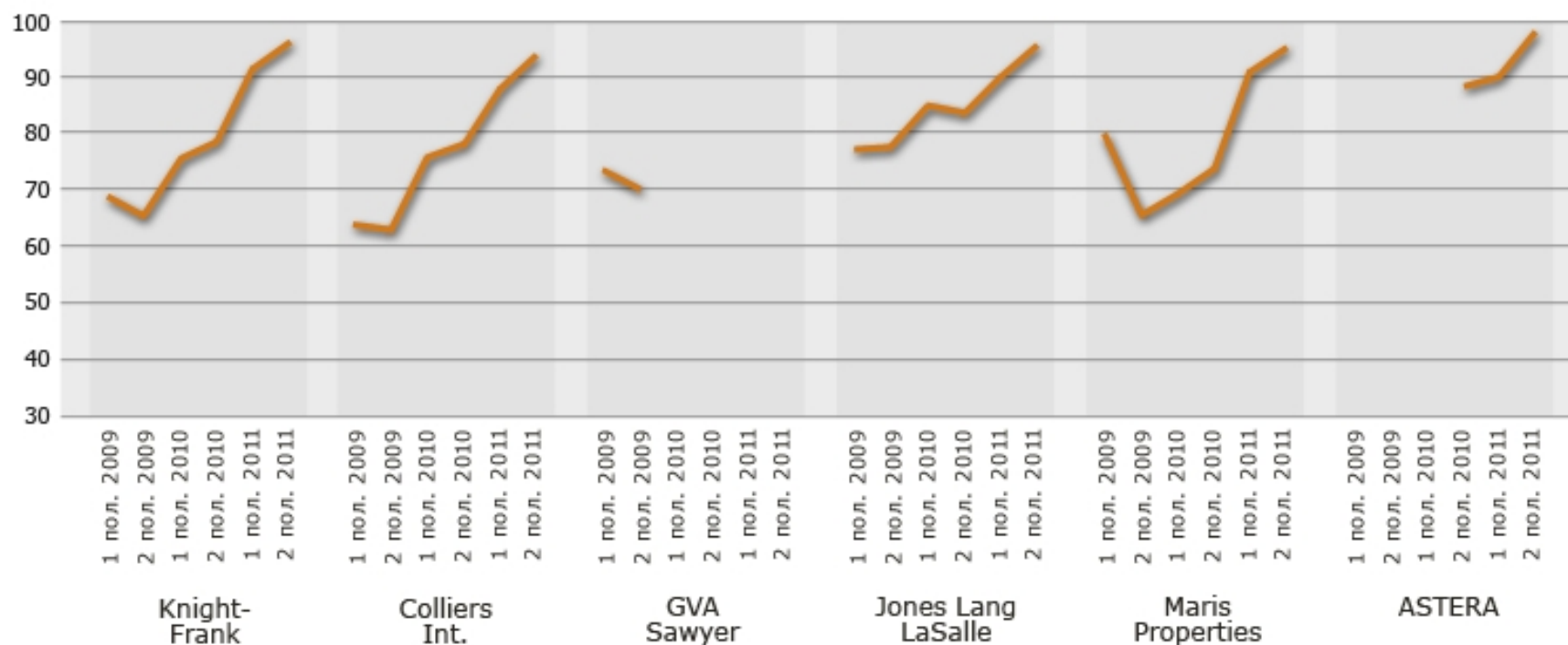
Данные Colliers по площадям в 1 полугодии 2011 г. были пересчитаны по новой методике.
Данные ASTERA по площадям в 1 полугодии 2011 г. были пересчитаны по новой методике.
Данные Jones Lang LaSalle по площадям во 2 полугодии 2011 г. были посчитаны по новой методике.
Данные Knight Frank по площадям во 2 полугодии 2011 г. были пересчитаны.

Динамика изменения средней наполняемости складов за шесть последних полугодий (2009 - 2011 гг.) представлена в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2

ОБЩАЯ НАПОЛНЯЕМОСТЬ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, %

Санкт-Петербург, конец 2-го полугодия 2011 г.



Тенденции и прогнозы:

Colliers

- В 1 полугодии 2012г. прирост складских площадей составит около 109 тыс.кв.м.

International

Jones Lang LaSalle

- Арендные ставки будут расти на 5-10% в год.

Maris Properties

- В 2012 г. будет введено около 106 700 кв. м складских площадей.

ASTERA

- По сравнению с небольшими объемами строительства складских комплексов в 2010-2011 гг., в 2012 году ожидается заметное увеличение нового предложения на рынке (ввод около 312 тыс. кв. м складских площадей).

Нужно отметить, что, в отличие от предыдущих отчетных периодов, прогнозы консультантов стали крайне скудными. Исходя из приведенных тенденций и прогнозов, можно сделать следующие выводы:

- В 1-м полугодии 2011 г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга демонстрировал положительную динамику ключевых показателей. Под влиянием активного спроса арендные ставки показали рост, а доля свободных площадей заметно снизилась и стремится к докризисному уровню.
- До конца 2011 г. ожидается ввод лишь около 70 тыс. кв. м складских площадей.
- Незначительный ввод новых складских комплексов в 2011 г. будет стимулировать дальнейшее сокращение уровня вакансии на рынке и, как следствие, рост арендных ставок на складские площади. Рост арендных ставок на складские площади может составить 5-10% в год..

Оценивая прогнозы консультантов, высказанные в конце 2010 года (см. Обзор за 2 полугодие 2010 г.), можно сказать, что в целом прогнозы на 2011 год **не оправдались**. Количественные изменения основных показателей рынка складской недвижимости (объем ввода складских площадей, наполняемость) не соответствовали предположениям консультантов.

Так, объем ввода складских площадей оказался **значительно меньшим, чем прогнозировалось** (ожидался ввод 120-150 тыс. кв. м складских площадей). В то же время наполняемость складских комплексов увеличилась более значительно (предполагалось, что доля свободных площадей снизится к концу 2011 г. лишь до 15%).