

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ 3 КВ. 2013 Г.

Показатель	Значение
Общее предложение	1,09 млн кв. м
Новое предложение	18,4 тыс. кв. м
Поглощение *	32 тыс. кв. м
Объем сделок	122 тыс. кв. м
Доля свободных площадей	0%
Арендная ставка, класс А	\$125-130/кв. м/год**
Арендная ставка, класс В	\$100-120/кв. м/год**

* Разница между занятыми площадями в существующих спекулятивных складах по итогам 2012 г. и по итогам 3 квартала 2013 г.

** Не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи

Источник: Colliers International

ОБЩЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



Источник: Colliers International

Складская недвижимость

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- По итогам 3 квартала 2013 года общий объем спекулятивного предложения (объем сданных и сдаваемых в аренду площадей) на рынке качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга увеличился на 13 800 кв. м качественных складских площадей, достигнув уровня 1 092 300 кв. м.
- С начала года в эксплуатацию были введены два здания складского комплекса класса А в логапарке «Осиновая роща». Местоположение комплекса – пос. Парголово, Горское шоссе, 6. Застройщик – компания «Осиновая роща» (корпорация «Стерх»). Первое здание площадью 23 000 кв. м предназначено для оказания услуг ответственного хранения (не учитывается при расчете общего объема спекулятивного предложения). Часть складского комплекса площадью 4 600 кв. м была сдана в аренду. Второе здание площадью 13 800 кв. м, введенное в 3 квартале, вышло на рынок полностью сданным в аренду.
- До конца 2013 года заявлен вывод на рынок трех складских комплексов, ориентированных на сдачу в аренду. Суммарный объем нового предложения составит около 66 200 кв. м. Открытие нескольких складских комплексов было перенесено на первую половину 2014 года.
- Наблюдается рост интереса непрофильных девелоперов к складскому рынку Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

СПРОС

- Основной объем сделок по аренде складских площадей заключается в строящихся объектах, поскольку в уже введенных складских комплексах свободные площади отсутствуют. Об этом свидетельствует низкий показатель чистого поглощения складских площадей (32 тыс. кв. м) на фоне общего объема сделок аренды за девять месяцев 2013 года – более 120 000 кв. м.
- За январь-сентябрь 2013 года было сдано в аренду больше складских площадей, чем за весь 2012 год (120 тыс. кв. м против 110 тыс. кв. м), что говорит о положительной динамике спроса на складском рынке.
- Основными арендаторами качественных складских комплексов остаются торговые и дистрибуционные компании, а также логистические операторы.
- Растет спрос на земельные участки для строительства производственно-складских комплексов и логистических терминалов «под ключ». Основной спрос на подобные проекты пока формируют в основном продуктовые ритейлеры. Они ориентируются на строительство собственных распределительных центров, обращаясь к профессиональным девелоперам, уже работающим на складском рынке.
- Рынок субаренды складских площадей в Санкт-Петербурге остается неразвитым. Существующие крупные складские арендаторы периодически предлагают в субаренду небольшие площади, но суммарный объем такого предложения на рынке остается незначительным.

ОБЪЕМ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И ПОГЛОЩЕНИЕ



УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ

- Объем свободных площадей на складском рынке достиг минимума – доля свободных площадей в качественных складских комплексах равна 0%.
- Наблюдается тенденция сдачи складов в аренду еще на этапе строительства здания.

СТАВКИ АРЕНДЫ

- Дисбаланс спроса и предложения на складском рынке привел к дальнейшему росту ставок аренды. Последние сделки в складах класса А, готовящихся к вводу в эксплуатацию, заключаются по ставкам аренды \$125-130 за кв. м в год (не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи).
- Локальные девелоперы предпочитают использовать методику расчета аренды по принципу «всё включено», при этом ставки рассчитываются преимущественно в рублях. Иностранцы и федеральные игроки рынка продолжают работать со ставками, номинированными в долларах или евро по схеме triple net.
- Договоры аренды на строящиеся комплексы заключаются с учетом среднерыночной индексации, которая составляет около 3,5-5% для ставок, выраженных в долларах США или евро и 7-10% для ставок, выраженных в рублях.

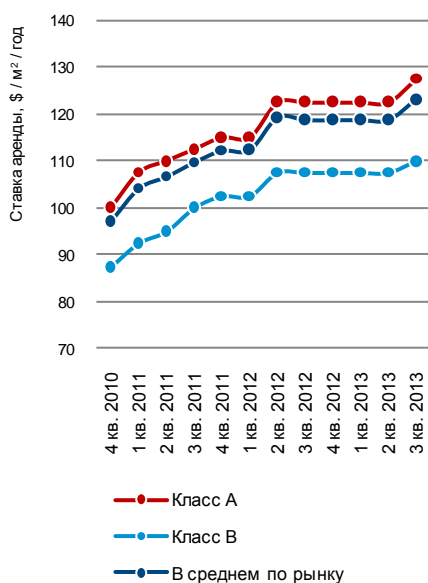
Источник: Colliers International

ТАБЛИЦА 2. Производственно-складские комплексы, планируемые к вводу в 4 кв. 2013 г. – 1 кв. 2014 г.

№	Название	Местоположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Складская площадь, кв. м	Инвестор / Девелопер
1	Орион Лоджистикс (2 очередь – 3 корпуса)	Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Левашово, промзона «Каменка»	A	44 000	33 000	Орион
2	Санкт-Петербургский терминальный комплекс (2 очередь - 3 корпус)	Ленинградская область, Всеволожский район, Бугровская волость, массив Ольгино, участок 27	A	27 000	26 000	Инвест-Бугры
3	Орион Лоджистикс (3 очередь - 2 производственных корпуса)	Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Левашово, промзона «Каменка»	A	7 200	7 200	Орион
4	Индустриальный парк "Ладога" (1 очередь – производственное здание)	Всеволожск	A	6 500	6 200	Агротрейд
5	Nordway Logistics Park (2 очередь - 3 корпус)	Санкт-Петербург, Промзона "Шушары", проезд №6 / Магистраль №1 / Южная ул.	A	39 800	36 600	BSV (Hanner / Girtaka)
Итого				124 500	109 000	

Источник: Colliers International

ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК



ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

- В конце 2013 года – начале 2014 года ожидается рост чистого поглощения складских площадей за счет сделок аренды, закрытых в строящихся комплексах.
- Растет спрос на земельные участки в индустриальных парках Санкт-Петербурга и ближайших к городу районах Ленинградской области. Наиболее активно реализуются следующие проекты: Уткина Заводь (УК «Уткина Заводь Девелопмент»), Федоровское (UFG Real Estate), Марьино (ВТБ), Greenstate (YIT) и др.
- Актуальность проектов built-to-suit постепенно растет как со стороны клиентов, так и со стороны девелоперов, ориентированных на реализацию проектов под конкретного арендатора/заказчика складского или индустриального комплекса.

Источник: Colliers International

ТАБЛИЦА 2. Наиболее крупные сделки на рынке аренды качественной складской недвижимости в Санкт-Петербурге в 2013 г.

№	Название складского комплекса	Арендатор	Общая арендуемая площадь, кв. м	Квартал
1	Санкт-Петербургский терминальный комплекс	Конфиденциально	27 000	II
2*	Орион Лоджистикс	Конфиденциально	12 000	I
3	РНК Шушары-2	Автотрейдинг	8 700	III
4*	Гориго	Конфиденциально (торговля)	8 600	I
5	Логопарк «Осиновая роща»	Iron Mountain	5 300	II
6	Интертерминал-Пролоджис	РИФ	3 400	II
7*	Орион Лоджистикс	Конфиденциально	2 750	II

* Консультант сделки - Colliers International