



Складская недвижимость

Индикаторы рынка складской недвижимости по итогам 2013 г.

Общее предложение	1,17 млн кв. м
Объем ввода	95 200 кв. м
Объем чистого поглощения *	70 700 кв. м
Объем сделок	213 000 кв. м
Уровень вакантных площадей	3,2%
Ставка аренды, класс А	\$125–130/кв. м/год**
Ставка аренды, класс В	\$100–120/кв. м/год**

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

** Не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи

Предложение

В 2013 году суммарный объем ввода спекулятивных складов составил 95 200 кв. м. Общий объем спекулятивного предложения (объем сданных и сдаваемых в аренду площадей)

на рынке качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга к концу года составил 1 169 100 кв. м. Существенная часть ввода нового предложения пришлась на IV квартал – рынок увеличился на 76 800 кв. м. Таким образом, объем рынка складских помещений в Санкт-Петербурге с учетом складов под собственные нужды составляет около 2 млн кв. м.

В 2014 году ожидается открытие пяти складских проектов суммарной площадью около 250 000 кв. м, которые будут реализованы как действующими игроками складского рынка, так и новыми. Так, компания «Адамант», ранее специализировавшаяся на девелопменте торговых центров и бизнес-центров в Санкт-Петербурге, анонсировала строительство первой очереди крупного складского проекта «Армада Парк» на юге города. Общая площадь складского комплекса составит 75 тыс. кв. м. Также ожидается расширение существующих складских комплексов за счет строительства новых очередей, в том числе таких проектов как «Санкт-Петербургский Терминальный комплекс» (девелопер «Инвест-Бугры»), Nordway Logistic Park (девелопер – BSV), Логопарк «Осиновая роща» (девелопер – корпорация «Стерх»). Наблюдается рост интереса непрофильных девелоперов к складскому рынку Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Складские комплексы, введенные в 2013 г. в Санкт-Петербурге

Название	Девелопер	Общая площадь, кв. м	Складская площадь, кв. м
ЛП «Осиновая Роща», 2-я очередь	«Стерх»	42 200	18 400*
Nordway Logistics Park , 2-я очередь	BSV (Hanner / Girteka)	39 800	36 600
«Орион Лоджистик», 2-я и 3-я очередь	«Орион»	51 200	40 200
Итого		133 200	95 200

* Объем сдаваемых в аренду помещений

Источник: Colliers International

Спрос

За 2013 г. в Санкт-Петербурге было сдано в аренду и продано более 210 000 кв. м складских площадей. Это рекордный показатель объема сделок за последние несколько лет. Для сравнения, в 2012 году общий объем сделок составил около 112 000 кв. м.

Большинство сделок по аренде складских площадей (более 70% от всего объема) в прошедшем году заключалось в строящихся объектах, поскольку в существующих складских комплексах количество свободных площадей остается крайне ограниченным.

Основными арендаторами качественных складских комплексов остаются торговые и дистрибуционные компании – на их долю в 2013 году пришлось около 53% всех арендованных площадей. Производственные компании в 2013 году существенно увеличили свое присутствие на рынке, увеличив свою долю в объеме сделок с 3% до 27%. Доля логистических операторов составила около 19%.

В течение прошедшего года спросом пользовались как крупные складские блоки, так и небольшая нарезка. В общем числе доля сделок площадью менее 5000 кв. м составила 45%. Такие сделки закрывались преимущественно в объектах класса В или в комплексах класса А в случае выезда существующего арендатора. Более крупные помещения (от 10 000 кв. м) арендовались на этапе строительства складского комплекса, так как текущий объем свободных площадей не мог удовлетворить растущий спрос.

По итогам года доля вакантных площадей составила 3,2%, или 37 800 кв. м. Увеличение объема свободных площадей в конце года обусловлено выходом на рынок новых объектов в IV квартале 2013 года. Для сравнения, в III квартале 2013 года объем свободных площадей достиг исторического минимума – 0 кв. м в существующих складах.

Общее предложение и новое строительство



Источник: Colliers International

Распределение сделок по типу арендатора



Источник: Colliers International

Ставки аренды

Дисбаланс спроса и предложения на складском рынке привел к росту ставок аренды в середине 2013 года. Последние сделки в складах класса А, готовящихся к вводу в эксплуатацию, заключаются по ставкам аренды \$125–130/кв. м/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 в строящихся комплексах 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.

Тенденции и прогнозы

В 2014 г. мы ожидаем сохранения активности на складском рынке как с точки зрения спроса, так и с точки зрения предложения. С учетом того, что новые объекты выходят на рынок частично сданными в аренду, серьезного увеличения доли свободных площадей не ожидается. Возможно временное повышение этого показателя в момент выхода нового проекта на рынок.

Конкуренция между новыми складскими проектами приведет к сохранению текущего уровня арендных ставок.

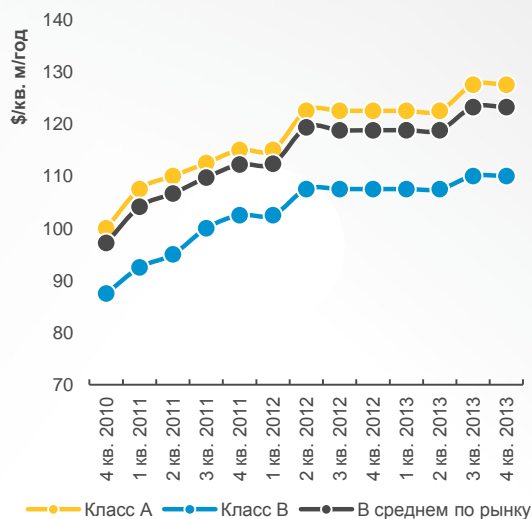
Актуальность проектов built-to-suit будет расти как со стороны клиентов, так и со стороны девелоперов, ориентированных на реализацию проектов под конкретного арендатора/заказчика складского или индустриального комплекса.

Объем вакантных площадей и поглощение



Источник: Colliers International

Динамика арендных ставок



Источник: Colliers International

Производственно-складские комплексы, планируемые к открытию в 2014 г.

№	Название	Местоположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Складская площадь, кв. м	Инвестор / Девелопер
1	«Армада Парк»	Санкт-Петербург, Промзона «Шушары»	A	75 000	69 700	«Адамант»
2	«А Плюс Пушкин»	Санкт-Петербург, Пушкинский район	B	40 080	37 000	«А Плюс Девелопмент»
3	Логопарк «Троицкий»	Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, КАД	A	43 300	36 940	Resolute Asset Management LLP
4	«Санкт-Петербургский терминальный комплекс» (2-я очередь – 3 корпус)	Ленинградская область, Всеволожский район, Бугровская волость, массив Ольгино	A	27 000	26 000	«Инвест-Бугры»
5	Индустриальный парк «Ладога» (1-я очередь – производственное здание)	Всеволожск	A	6 500	6 200	«Агротрейд»
6	Nordway Logistics Park (3-я очередь)	Санкт-Петербург, промзона «Шушары», проезд №6 / Магистраль №1 / Южная ул.	A	19 900	17 500	BSV (Hanner / Girteka)
7	Логопарк «Осиновая роща»	Санкт-Петербург, пос. Парголово, Горское ш., 6	A	54 000	50 400	Корпорация «Стерх»
	Итого			265 780	243 740	

Источник: Colliers International

Наиболее крупные сделки на рынке аренды и продажи в Санкт-Петербурге в 2013 г.

№	Название складского комплекса	Арендатор/Покупатель	Общая арендуемая площадь, кв. м
1	ПНК-КАД	«Верный»	43 000
2	«Санкт-Петербургский терминальный комплекс»	Логистическая компания	27 000
3	Nordway Logistics Park	Торговая сеть	20 200
4	Логопарк «Осиновая роща»	Торговая сеть	13 800
5	«Орион Лоджистикс»	Производитель автокомпонентов	12 000
6	PNK Шушары-2	«Автотрейдинг»	8 700
7	«Гориго»	Конфиденциально (торговля)	8 600
8	Логопарк «Осиновая роща»	Iron Mountain	5 300

Источник: Colliers International