



Складская недвижимость

Индикаторы рынка складской недвижимости по итогам I полугодия 2014 г.

Общее предложение	1,2 млн кв. м
Объем ввода	26 000 кв. м
Общее поглощение	97 000 кв. м
Уровень вакантных площадей	4,2%
Ставка аренды, класс А	\$125–130/кв. м/год*
Ставка аренды, класс В	\$100–120/кв. м/год*

* Не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи

Предложение

По итогам I полугодия 2014 года объем предложения складских площадей на рынке Санкт-Петербурга составил 1,2 млн кв. м. В начале 2014 года открылся складской комплекс «Адмирал-Горелово» общей площадью 26 000 кв. м. Таким образом, объем рынка с учетом складов под собственные нужды составляет около 2 млн кв. м.

Основная часть нового предложения складских площадей запланирована к выводу на рынок во второй половине года. Среди них «Армада Парк» (общая площадь 1-ой очереди склада – 76 000 кв. м), 3-я очередь логостройка «Осиновая роща» корпорации «Стерх», производственно-складской комплекс «А Плюс Пушкин» и 3-я очередь логостройка «Троицкий». Также ожидается ввод в эксплуатацию новых зданий в складских комплексах Nordway Logistics Park и «Санкт-Петербургский Терминальный Комплекс». Кроме того, в этом году было анонсировано строительство объектов, ввод которых заявлен на 2015 год – «АКМ Шушары», «Октавиан».

Существенная часть строящихся спекулятивных складов расположена в южной части города (промзона «Шушары», Московское шоссе, Горелово, Рыбацкое). Эти же зоны являются лидерами и по объему существующих складов – на их долю приходится 44% площадей. Кроме того, до сих пор активно развивались Уткина Заводь и северо-восток города (Парнас, Бугры, Парголово) – на долю этих зон приходится 16% и 13% существующих складских площадей, соответственно.

Сохраняется тенденция формирования дополнительного предложения за счет субаренды складских площадей. Существующие арендаторы крупных складских блоков оптимизируют имеющиеся площади и предлагают небольшие складские блоки сторонним компаниям. Средняя площадь таких блоков составляет около 1 000–2 000 кв. м.

Общее предложение и новое строительство



Источник: Colliers International

Спрос

За январь–июнь 2014 года объем сделок аренды новых площадей (общее поглощение) достиг 97 000 кв. м. Примечательно, что около 60% сданных в аренду площадей пришлось на строящиеся объекты. Ритейл остается основным двигателем спроса, что иллюстрирует и доля торговых сетей в объеме сделок за I полугодие – около 70%. На логистические компании пришлось порядка 13%. По итогам полугодия доля свободных площадей составила 4,2% (на начало года этот показатель был равен 3,2%). Учитывая объемы ввода складских площадей, заявленных на вторую половину года, ожидается рост вакансии на рынке.

Ставки аренды

Конкуренция на складском рынке привела к ожидавшейся коррекции ставок аренды в сторону понижения. Так, по итогам полугодия долларové ставки аренды вернулись на уровень конца прошлого года – \$125–130/кв. м/год (не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи). Кроме того, ряд девелоперов предлагает рублевые долгосрочные договоры аренды.

Индексация ставок сохраняется на уровне 3–4% для договоров, заключенных в долларах США или евро и 6–8% для рублевых договоров. В строящихся комплексах предварительные договоры аренды заключаются с учетом среднерыночной индексации.

Тенденции и прогнозы

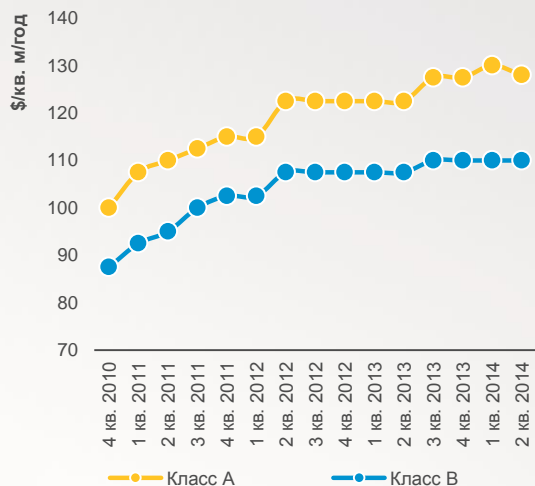
Растет востребованность проектов built-to-suit. Часть клиентов ориентирована на приобретение склада в собственность после завершения его строительства, в то время как другая часть компаний-интересантов рассматривает вариант долгосрочной аренды склада, построенного под их требования. Суммарный объем спроса на данный момент превышает 200 000 кв. м. Мы ожидаем дальнейшего роста спроса на такие проекты.

Объем вакантных площадей и общее поглощение



Источник: Colliers International

Динамика арендных ставок



Источник: Colliers International

Производственно-складские комплексы, планируемые к открытию во втором полугодии 2014 г.

НАЗВАНИЕ	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	КЛАСС	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв. м	СКЛАДСКАЯ ПЛОЩАДЬ, кв. м	ИНВЕСТИР/ ДЕВЕЛОПЕР
«Армада Парк»	Санкт-Петербург, Промзона «Шушары»	A	76 340	70 500	«Адамант»
Логопарк «Осиновая роща»	Санкт-Петербург, пос. Парголово, Горское ш., 6	A	54 000	50 400	Корпорация «Стерх»
«А Плюс Пушкин»	Санкт-Петербург, Пушкинский район	B	40 080	37 000	«А Плюс Девелопмент»
Логопарк «Троицкий»	Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, КАД	A	43 300	36 940	Resolute Asset Management LLP
«Санкт-Петербургский терминальный комплекс» (2-я очередь – 3 корпус)	Ленинградская область, Всеволожский район, Бугровская волость	A	27 000	26 000	«Инвест-Бугры»
ПНК-КАД	г. Санкт-Петербург, п. Петро-Славянка	A	24 000	19 160	ПНК
Nordway Logistics Park (3-я очередь)	Санкт-Петербург, промзона «Шушары», проезд №6 / Магистраль №1 / Южная ул.	A	19 900	17 500	BSV (Hanner / Girteka)
Индустриальный парк «Ладога» (1-я очередь)	Всеволожск	A	6 500	6 200	«Агротрейд»
Итого			291 120	263 700	