

Обзор рынка складской недвижимости

Предложение

В течение I квартала 2016 г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга увеличился на 42,4 тыс. м². В эксплуатацию был введен складской комплекс «Покровский» арендной площадью около 5 400 м², а также завершено строительство складского комплекса площадью 37 000 м², реализованного по схеме built-to-suit, на территории индустриального парка «А Плюс Парк Шушары». Таким образом, общий объем существующих качественных складов составляет 2,68 млн м².

С географической точки зрения существенная часть действующих складов по-прежнему сконцентрирована в южной части Санкт-Петербурга на территории промзоны «Шушары» – на нее приходится около 36% предложения. Дальнейший прирост складского предложения также будет приходиться преимущественно на эту часть города.

Спекулятивный девелопмент остается крайне ограниченным. Большинство складов, находящихся в стадии реализации, представляют собой небольшие объекты до 5000-7000 м². По нашей оценке реализация крупных складских площадей будет осуществляться по схеме built-to-suit.

Основные объекты, запланированные к вводу в II-IV кв. 2016

| НАЗВАНИЕ | АДРЕС | Общая площадь, м ² |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| «Армада Парк», 2 очередь | Санкт-Петербург, Шушары | 27 000 |
| Wurth | Санкт-Петербург, Шушары | 14 300 |
| «А Плюс Парк Шушары» (НПК «Катрен») | Санкт-Петербург, Шушары | 10 500 |
| Всего | | 51 800 |

Основные индикаторы рынка, I кв. 2016

| ПОКАЗАТЕЛЬ | ЗНАЧЕНИЕ |
|---|------------|
| Общий объем предложения, млн м ² | 2,68 |
| Новое строительство, тыс. м ² | 42,4 |
| Общий объем сделок, тыс. м ² | 36 |
| Уровень вакантных помещений, % | 6,6 |
| Средняя ставка аренды, м ² /год* | 4 200 руб. |

* Здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, цена продажи не включает НДС.

Источник: Colliers International

Новое строительство и общее предложение



Источник: Colliers International

Спрос

В течение I квартала 2016 г. на складском рынке Санкт-Петербурга было арендовано около 36 тыс. м² как в существующих складах, так и в рамках сделок built-to-suit, что превышает показатели I квартала 2015 г. (тогда объем закрытых сделок не превысил 30 тыс. м²). Примечательно, что средний размер сделки составил около 3000-4000 м², в то время как сделок более 10 тыс. м² практически не было заключено. Одна из крупнейших сделок, закрытых в течение I квартала стала сделка компании Decathlon,

С точки зрения секторов, формировавших спрос в начале года, по объему арендованных площадей по-прежнему первую строку занимают торговые компании и дистрибьюторы, хотя определенная активность наблюдалась и со стороны логистического и производственного секторов.

По итогам I квартала 2016 года доля свободных площадей составила 6,6% против 6,9% по итогам 2015 г. С учетом сокращения объемов спекулятивного строительства и перспективы выхода на рынок новых складских комплексов, реализованных в рамках built-to-suit соглашений, мы ожидаем снижения вакансии в течение года.

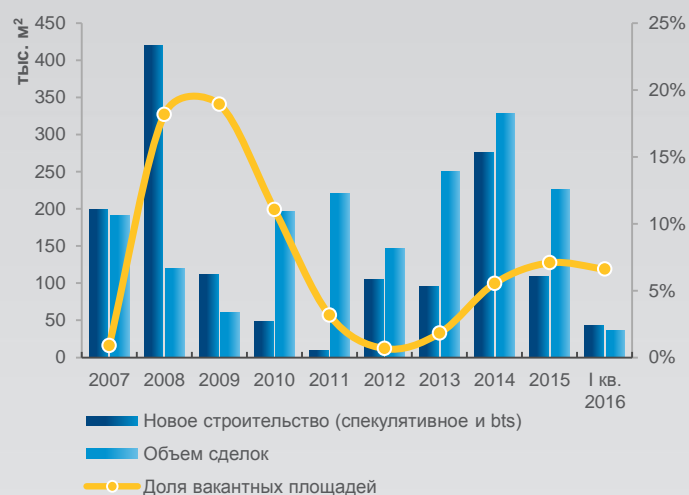
Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные складские площади оставались стабильными в течение I квартала 2016 года, оставаясь на уровне 4 000–4 200 руб./м²/год. Средний срок договоров аренды составляет 1-5 лет.

Тенденции и прогнозы

Снижение уровня вакансии в действующих спекулятивных объектах демонстрирует активность рынка. Несмотря на то, что некоторые компании уже переезжают в собственные built-to-suit склады, дополнительный спрос формируют работающие на рынке компании.

Основной объем будущего предложения будут формировать склады, реализованные в рамках договоров built-to-suit.

Уровень вакантных площадей, динамика строительства и объем сделок на рынке



Источник: Colliers International

Динамика ставок аренды



Источник: Colliers International

Распределение сделок по типу арендатора/покупателя



Источник: Colliers International

554 офиса в 66 странах на 6 континентах

США: 153

Канада: 34

Латинская Америка: 24

Тихоокеанский регион,

Азия: 231

Европа, Ближний восток,

Африка: 112

\$2,5

млрд

годовой доход

185,8

млн м²

в управлении

16 000

профессионалов

Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52-й этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



colliers.ru

Николай Казанский

Управляющий партнер

nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин

Партнер

vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик

Партнер, исполнительный директор департамента рынков капитала

stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова

Партнер, региональный директор департамента торговой недвижимости

anna.nikandrova@colliers.com

Маргарита Аристархова

Региональный директор департамента управления недвижимостью

margarita.aristarkhova@colliers.com

Амель Джерруди

Региональный директор департамента управления проектами и контроля строительства

amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова

Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и

офисной недвижимости

vera.zimenkova@colliers.com

Андрей Косарев

Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге

andrey.kosarev@colliers.com

Владислав Николаев

Региональный директор департамента стратегического консалтинга

vladislav.nikolaev@colliers.com

Дмитрий Романов

Региональный директор департамента оценки

dmitry.romanov@colliers.com

Элеонора Богданова

Директор по развитию бизнеса складского и индустриального направления

eleonora.bogdanova@colliers.com

Кермен Мастиев

Директор отдела продаж офисной недвижимости

kermen.mastiev@colliers.com

Франсуа Нонненмашер

Директор департамента представления интересов арендаторов

francois.nonnenmacher@colliers.com

Екатерина Подлесных

Руководитель департамента street retail по России

ekaterina.podlesnykh@colliers.com

Екатерина Фонарева

Директор департамента жилой недвижимости

ekaterina.fonareva@colliers.com

Саян Цыренов

Директор департамента рынков капитала

sayan.tsyrenov@colliers.com

Ольга Козлитина

Региональный директор департамента маркетинга и PR

olga.kozlitina@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента исследований

veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIG, TSX: CIG) является мировым лидером в области коммерческой недвижимости. Компания насчитывает более чем 16 000 профессионалов, работающих в 554 офисах в 66 странах мира. Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных консалтинговых и агентских услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя брокеридж, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью и активами, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Colliers International уже 10 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира (The Global Outsourcing 100)» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP), что является уникальным случаем на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости. Согласно последнему исследованию The Lipsey Company и журнала National Real Estate Investor, Colliers International входит в тройку самых узнаваемых в мире брендов на рынке коммерческой недвижимости.

Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году, на сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников. Компания является членом «Ассоциации менеджеров России», Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (PCTC), а также Ассоциации Менеджеров России.

Copyright © 2016 Colliers International.

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



Accelerating success.