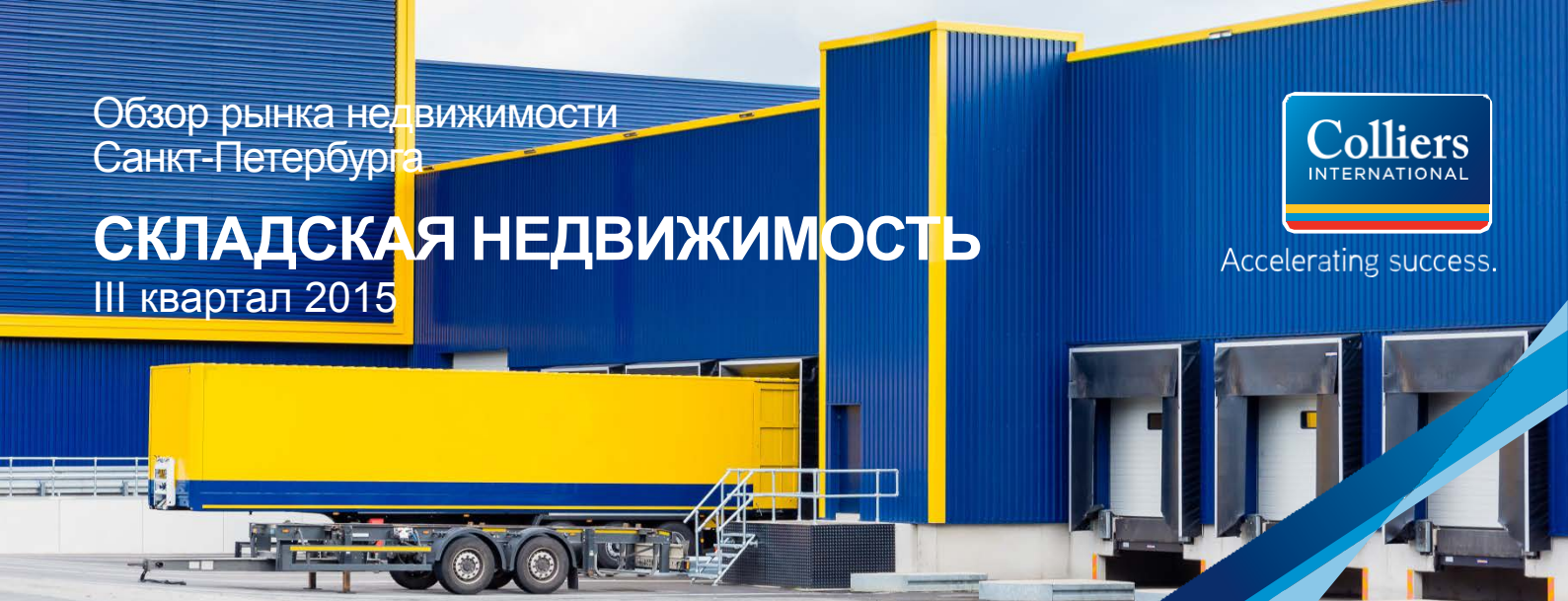


СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

III квартал 2015



Предложение

С начала 2015 г. складской рынок Санкт-Петербурга увеличился на 71 000 м², достигнув 2,53 млн м². За III квартал в эксплуатацию введен один офисно-складской объект арендной площадью склада 11 900 м², расположенный по адресу: Кушелевская дорога, д. 13. Из всего введенного с начала года объема нового предложения на спекулятивные проекты пришлось 43% площадей. До конца года рынок пополнится еще на 110-120 тыс. м², однако подавляющее большинство новых площадей придется на built-to-suit проекты, в то время как спекулятивное строительство будет оставаться ограниченным.

С географической точки зрения существенная часть действующих складов по-прежнему сконцентрирована в южной части Санкт-Петербурга на территории промзоны Шушары – на неё приходится около 34% предложения. Небольшие проекты появляются на юго-востоке, в Красногвардейском, Калининском районах Санкт-Петербурга и во Всеволожском районе Ленинградской области, в непосредственной близости к городу. Новые объекты предназначены как для хранения продукции, так и для размещения небольших производств (до 5000 м²).

Объекты, введенные в эксплуатацию в I-III квартале 2015 г.

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	КЛАСС	Общая площадь, м ²
«ПНК Логопарк-КАД» (2-я очередь)	Санкт-Петербург, поселок Петро-Славянка	A	24 000
«Би Лоджистик» (2-я очередь)	Санкт-Петербург, Шушары	A	17 000
«Минимакс»	Санкт-Петербург, поселок Горелово	B	22 750
Кушелевская дор., 13	Санкт-Петербург, Кушелевская дорога	B	20 900
Всего			84 650

Основные индикаторы рынка

ПОКАЗАТЕЛЬ	III кв. 2014	III кв. 2015
Общий объем предложения, млн м ²	2,24	2,53
Новое строительство, I-III кв., тыс. м ²	152	70,8 ↓
Общий объем сделок, I-III кв., тыс. м ²	230	164 ↓
Уровень вакантных помещений, %	8,3	5,7 ↓
Средняя ставка аренды, м ² /год*	\$120	4200 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, тыс. м²



Источник: Colliers International

Спрос

В течение III квартала на складском рынке Санкт-Петербурга было арендовано более 70 тыс. м² как в существующих складах, так и в рамках сделок built-to-suit. Таким образом, с начала года суммарный объем сделок составил 164 000 м², что ниже прошлогодних показателей (230 000 м² за девять месяцев 2014 г.), но сопоставимо с результатами 2013 г. Среди наиболее крупных сделок можно отметить аренду компанией «О'Кей» складского комплекса «ПНК Логопарк-КАД» площадью 24 тыс. м² и аренду компанией Josef Gartner (производитель оконных и фасадных систем) 18 тыс. м² в производственно-складском комплексе «Орион». В течение III квартала был также закрыт ряд сделок площадью от 1000 до 5000 м² производственными компаниями. Возобновление активности на производственном рынке привело к смещению распределения арендаторов и сокращению доли ритейлеров в общем объеме спроса с 67% по итогам прошлого года до 60% на текущий момент.

По итогам III квартала 2015 года доля свободных площадей составила 5,7% против 6,9% кварталом ранее. Однако, дополнительное предложение формируется за счет субаренды. По нашим оценкам, помимо прямых предложений от собственника на рынке присутствует не менее 20 тыс. м² качественных складских площадей, предлагаемых крупными арендаторами, оптимизировавшими занимаемые площади.

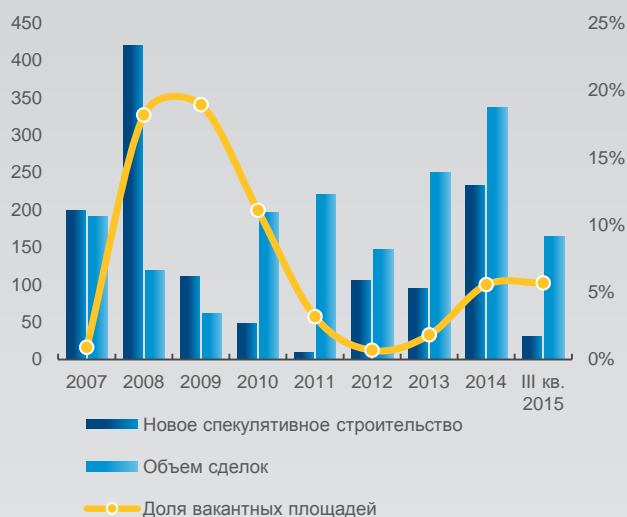
В течение прошедшего квартала средние запрашиваемые ставки аренды не претерпели существенных изменений, однако в некоторых проектах наблюдается снижение ставок на 5-7%, достигаемое в процессе переговоров с потенциальными арендаторами.

Тенденции и прогнозы

Спрос на земельные участки со стороны промышленных инвесторов остается на низком уровне. При этом производственные компании активно ищут готовые объекты для размещения своих мощностей. Новые проекты спекулятивных складов в текущих условиях не реализуются. В перспективе ближайшего года это приведет к отсутствию нового предложения на рынке.

Несмотря на то, что за последний год многие торговые операторы уже закрыли свои потребности в складских площадях, на рынке по-прежнему наблюдается сохранение интереса к аренде складских площадей со стороны ритейлеров и логистических компаний.

Уровень вакантных площадей, динамика строительства и объем сделок на рынке, тыс. м²



Источник: Colliers International

Динамика ставок аренды



Источник: Colliers International

Распределение сделок по типу арендатора/покупателя



Источник: Colliers International

502 офиса в 67 странах на 6 континентах

США: **140**

Канада: **31**

Латинская Америка: **24**

Тихоокеанский регион, Азия: **199**

Европа, Ближний Восток,

Африка: **108**

\$2,3

млрд
годовой доход

158

млн кв. м
в управлении

16 300

профессионалов

Контакты

Андрей Косарев

Генеральный директор,
Санкт-Петербург

andrey.kosarev@colliers.com

Владислав Рябов

Партнер, региональный директор департамента
складской и индустриальной недвижимости, земли

vladislav.ryabov@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента
исследований

veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10

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

тел.: +7 495 258 5151

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3

«Северная столица», 11-й этаж

тел.: +7 812 718 3618



colliers.spb.ru

Copyright © 2015 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.