

Обзор рынка складской недвижимости

Предложение

По итогам 2015 г. общий объем предложения на рынке качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга достиг 2,63 млн м², при этом доля спекулятивных складов (сданных и сдаваемых в аренду) достигла 1,55 млн м². В целом за 2015 г. с учетом объектов для собственных нужд в эксплуатацию было введено 168,4 тыс. м² складских площадей, что в два раза ниже показателей 2014 г., когда рынок увеличился на 355 тыс. м². Как и годом ранее, наиболее крупные склады, построенные в течение года, представляют собой объекты, реализованные в рамках договоров built-to-suit, – распределительный центр компании X5 Retail Group общей площадью 33 300 м² и многофункциональный комплекс оптовой торговли, также реализованный в составе индустриального парка «А Плюс Парк Шушары». Общая площадь второго склада составляет 38 530 м². Оба проекта реализованы компанией «А Плюс Девелопмент».

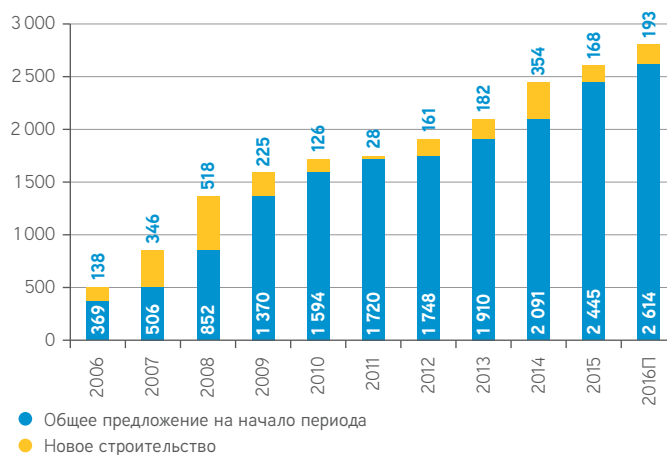
Географически существенная часть действующих складов по-прежнему сконцентрирована в южной части Санкт-Петербурга на территории промышленной зоны «Шушары». К концу 2015 г. на неё пришлось около 35% существующего предложения складов. Мы ожидаем, что по мере ввода строящихся складских объектов доля южного направления в общем объеме площадей продолжит расти. Что касается других направлений в Санкт-Петербурге, то строительство крупных складских комплексов здесь не ведётся. Небольшие проекты реализуются в Красногвардейском, Калининском районах Санкт-Петербурга и во Всеволожском районе Ленинградской области.

Основные индикаторы рынка

ПОКАЗАТЕЛЬ	2014	2015
Общий объем предложения, млн м ²	2,44	2,63
Объем ввода, тыс. м ²	355	168 ↓
Общий объем сделок, тыс. м ²	327	226 ↓
Уровень вакантных площадей, %	5,5	6,9 ↑
Средняя ставка аренды, м ² /год*	\$120	4 200 руб. ↓

*Здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи
Источник: Colliers International

Объем ввода и общее предложение, тыс. м²



Источник: Colliers International

Спрос

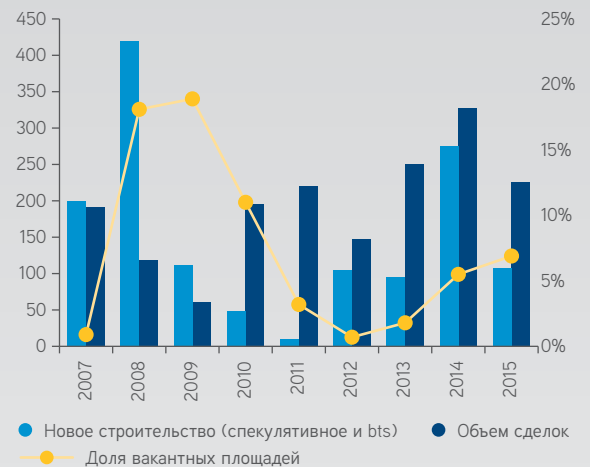
По итогам 2015 г. объем сделок аренды на складском рынке Санкт-Петербурга достиг 226 тыс. м², что почти на треть ниже показателей 2014 г., когда за год было закрыто сделок на 327 тыс. м² качественных складских площадей. Доля сделок, реализованных в формате built-to-suit, в этом году сократилась с 43%, зарегистрированных в прошлом году, до 17%. Отчасти это связано с тем, что компании имели возможность арендовать помещения в готовых объектах, построенных в течение последних двух лет. Кроме того, за прошедший год экономика проектов built-to-suit претерпела изменения в связи с меняющимися условиями получения финансирования под такие проекты, а также на фоне снижения ставок аренды.

Торговые и дистрибуционные компании, как и ранее, составляют серьезную долю от общего числа арендаторов – по итогам 2015 г. такие компании сформировали около 66% от всего объема реализованного спроса. Из наиболее крупных сделок в этом сегменте можно отметить сделку built-to-suit компании X5 Retail Group общей площадью 27 тыс. м² (девелопер – «Адамант») и аренду компанией «О'Кей» складского комплекса «РНК-КАД» площадью 24 тыс. м². Наиболее крупной сделкой аренды в производственном сегменте стала сделка компании Josef Gartner, арендовавшей 18 тыс. м² в производственно-складском комплексе «Орион Лоджистик». IV квартал 2015 г. также был отмечен рядом сделок купли-продажи промышленных объектов суммарной площадью зданий 36 тыс. м².

2015 год характеризовался ростом активности небольших арендаторов в складском сегменте. В течение всего года продолжали закрываться сделки по аренде 1 000–3 000 м² производственными и небольшими дистрибуционными компаниями. Доля арендованных помещений такого размера в общем числе закрытых сделок в 2015 г. увеличилась до 48% против 35% годом ранее.

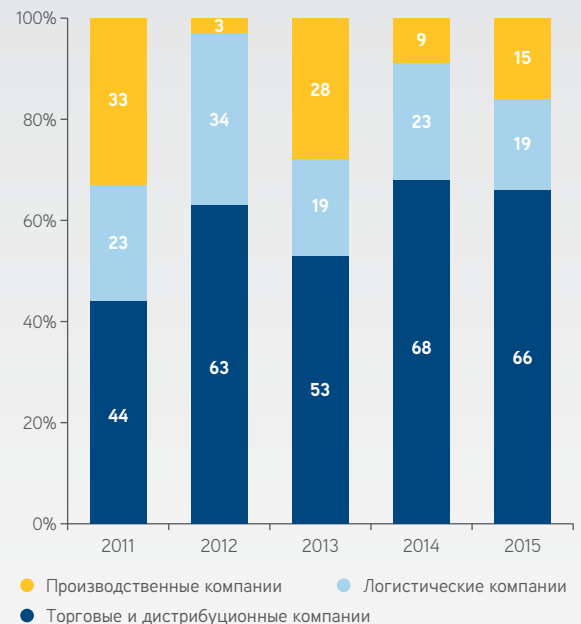
По итогам 2015 г. доля свободных площадей составила 6,9% против 5,5% годом ранее. Однако дополнительное предложение формируется за счет субаренды. По нашим оценкам, помимо прямых предложений от собственника на рынке присутствует не менее 20 тыс. м² качественных складских площадей, предлагаемых крупными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

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



Источник: Colliers International

Распределение сделок по типу арендатора/покупателя, %



Источник: Colliers International

Ставки аренды

После перехода складского сегмента в рублевую зону вследствие девальвации рубля в течение I полугодия 2015 г. ставки аренды в складах продолжали корректироваться. Во II полугодии средние запрашиваемые ставки аренды стабилизировались. Таким образом, на конец IV квартала рублевые ставки аренды составили 4 000–4 200 руб./м²/год. Однако в процессе переговоров с собственниками крупные потенциальные арендаторы могут договориться о дополнительных скидках в размере 5–7% от анонсированной на старте цены.

Средний срок договоров аренды для крупных складских блоков составляет 1–5 лет, для сделок аренды, закрытых в формате built-to-suit, он достигает 7–10 лет.

Тенденции и прогнозы

Спекулятивные объекты по-прежнему востребованы арендаторами – на них пришлось 80% сделок аренды, закрытых в течение 2015 г. Спрос на небольшие складские площади класса В и С сохраняется на высоком уровне. В течение 2016 г. подобные площади также будут оставаться востребованными.

Оптимизация занимаемых площадей и переезды в построенные built-to-suit объекты продолжают оказывать влияние на рост вакансий в сегменте спекулятивных складов. В 2016 г. основной объем ввода придется на объекты, построенные для собственного использования, или объекты built-to-suit – их доля в общем объеме новых введенных складских площадей составит 65%, или около 130 тыс. м², если сроки сдачи складов не будут переноситься. Вместе с тем число новых сделок и, соответственно, новых выводимых проектов built-to-suit в ближайшем будущем будет ниже показателей 2014–2016 гг.: с одной стороны, основной спрос на них уже был закрыт за прошедшие два года, а, с другой, – финансовые условия по таким сделкам претерпели изменения.

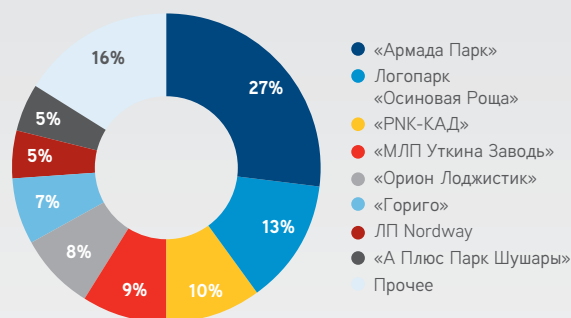
Несмотря на то, что за последний год многие торговые операторы уже закрыли свои потребности в складских площадях, на рынке по-прежнему наблюдается сохранение интереса к аренде складских площадей со стороны ритейлеров и логистических компаний.

Динамика ставок аренды



Источник: Colliers International

Распределение спроса по основным складским объектам в 2015



Источник: Colliers International

Основные комплексы, введенные в эксплуатацию в 2015

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	КЛАСС	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, М²	ИНВЕСТИТОР/ДЕВЕЛОПЕР
Многофункциональный комплекс оптовой торговли на территории парка «А Плюс Парк Шушары»	п. Шушары, Московское ш.	A	38 530	«А Плюс Девелопмент»
Распределительный центр X5 Retail Group	п. Шушары, Московское ш.	A	33 270	«А Плюс Девелопмент»
«PNK-КАД» (2-я очередь)	п. Петро-Славянка, ул. Софийская	A	24 000	PNK Group
«Минимакс»	п. Горелово, ул. Генерала Лагуткина	B	22 750	«Минимакс»
Распределительный центр «Юлмарт»	Пулковское ш.	A	22 320	«Юлмарт Девелопмент»
«На Кушелевской дороге»	Кушелевская дорога	B	20 600	ЗАО «Спектр»
«Би Лоджистик» (2-я очередь)	п. Шушары, Московское ш.	A	17 000	«Би Лоджистик»
Итого			178 470	

Источник: Colliers International

Наиболее крупные сделки по аренде/покупке в Санкт-Петербурге в 2015

НАЗВАНИЕ	АРЕНДАТОР	ПЛОЩАДЬ, М²
Завод Scania	Продажа объекта	28 000
«Армада Парк»	X5 Retail Group «Пятерочка»	27 000
«PNK-КАД»	«О'Кей»	23 100
«Орион Лоджистик»	Josef Gartner	18 000
Логопарк «Осиновая роща»	Торговая компания	16 000
«Армада Парк»	«Деловые линии»	12 400
«МЛП Уткина Заводь»	Международный бренд бытовой техники	12 000
«А Плюс Парк Шушары»	АО «НПК Катрен»	10 500
«Гориго»	Дистрибьютор сантехники	10 350

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 м²

в управлении

16 300

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

Исполнительный директор департамента рынков капитала
stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова

Региональный директор департамента торговой недвижимости
anna.nikandrova@colliers.com

Маргарита Аристархова

Региональный директор департамента управления недвижимостью
margarita.aristarkhova@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

Амель Джерруди

Исполнительный директор департамента управления проектами и контроля строительства
amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова

Директор департамента по работе с корпоративными клиентами
vera.zimenkova@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

Любан Давидович

Заместитель директора департамента офисной недвижимости
luban.davidovich@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: CIGI, TSX: CIG) является мировым лидером в области коммерческой недвижимости. Компания насчитывает более чем 16 300 профессионалов, работающих в 502 офисах в 67 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, а также Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ).

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.