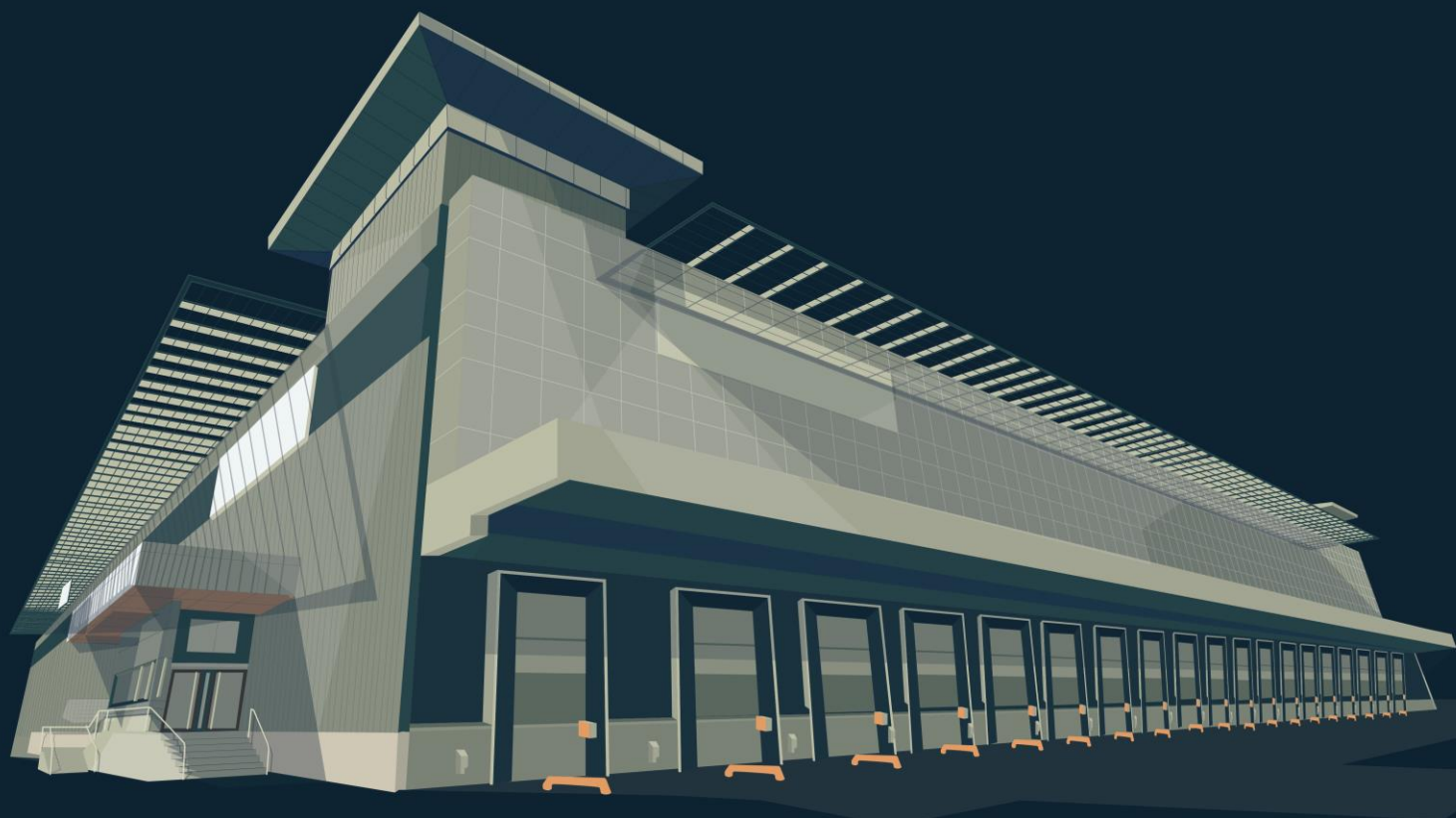




СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

III КВАРТАЛ 2019





ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

	III кв. 2017	III кв. 2018	III кв. 2019
 Общий объем предложения, млн м²	2,81	2,88	3,04
 Объем ввода, тыс. м² (I–III кв.)	25	0	89
 Общий объем сделок, тыс. м² (I–III кв.)	106	95	211
 Доля вакантных помещений, %	5,8	3,0	2,7
 Средняя ставка аренды, руб./м²/год*	3 900	3 600	3 960
Класс А	3 940	3 960	4 360
Класс В	3 530	3 360	3 540

* Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ



На данный момент рынок переживает дефицит качественного предложения на фоне стабильно высокого спроса.

В январе – сентябре 2019 г. в эксплуатацию было введено пять складских объектов площадью 89 тыс. м². Два из них, суммарной площадью 18,3 тыс. м², были построены компаниями для собственных нужд, три других – в спекулятивных целях.

В III квартале 2019 г. был введен в эксплуатацию один склад площадью 15 тыс. м², построенный для собственных нужд логистической компании «ПЭК».

В текущем году был анонсирован ряд проектов, которые могут сформировать качественное предложение в ближайшие несколько лет. Одни из крупнейших – складской комплекс «Белые ночи» компании «Русич» площадью около 50 тыс. м² на Московском шоссе, а также склад в «PNK Парк Софийская КАД» для компании «Марвел-Логистика». Все купленные площади «Марвел-Логистика» планирует сдавать в аренду.

СПРОС

Совокупный объем сделок по итогам первых девяти месяцев 2019 г. составил 211 тыс. м², что в 2,2 раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Стоит отметить, что объем спроса первых трех кварталов 2019 г. превысил годовые показатели 2017 и 2018 гг. – 191 тыс. м² и 184 тыс. м² соответственно.

Более половины объема сделок за девять месяцев 2019 г. (53%)

сформировано сделками, закрытыми по схеме built-to-suit.

Наибольшую долю в структуре спроса по итогам трех кварталов 2019 г. сформировали торговые и дистрибуционные компании. Подобное лидерство обусловлено крупнейшей сделкой за девять месяцев, составляющей треть общего объема спроса, – строительство ГК «Ориентир» склада площадью 69,1 тыс. м² для компании «Лента».

ТАБЛИЦА 1:
Ключевые сделки аренды
в III квартале 2019

Источник: Colliers International

Арендатор	Профиль арендатора	Объект / адрес	Общая площадь сделки, м ²
«ВкусВилл»	Торговля и дистрибуция	СК УК «Грандо»	11 000
Конфиденциально	Торговля и дистрибуция	СК «Интертерминал ПроЛоджис»	8 500
Конфиденциально	Логистика	Московское шоссе, 177А	6 600
Pony Express	Логистика	Логопарк «Троицкий»	4 000
Конфиденциально	Производство	СК УК «Ленинец»	3 800

ГРАФИК 1:
Распределение арендованных и купленных площадей по секторам, %

Источник: Colliers International

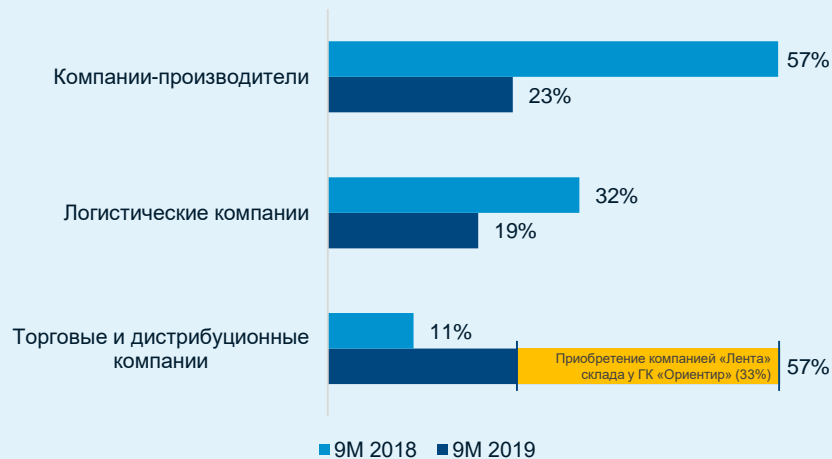


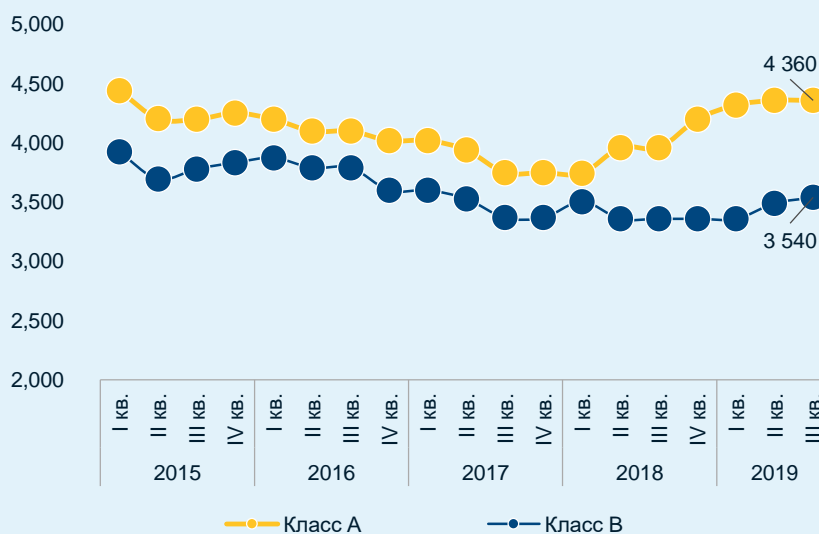
ГРАФИК 2:
Доля вакантных площадей (%), новое строительство и объем сделок, тыс. м²

Источник: Colliers International



ГРАФИК 3:
Динамика запрашиваемых ставок аренды, руб./м²/год*

Источник: Colliers International



* Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ И СТАВКИ АРЕНДЫ



2,7%

– минимальный уровень вакантности за последние шесть лет.

Коммерческие условия в качественных складских комплексах в III квартале 2019 г. показали положительную динамику относительно показателей аналогичного периода 2018 г.

В классе А за 12 месяцев ставки выросли на 10%, составив 4 360 руб./м²/год*.

В классе В рост составил 5%, в абсолютном выражении ставка в сегменте возросла до 3 540 руб./м²/год*.

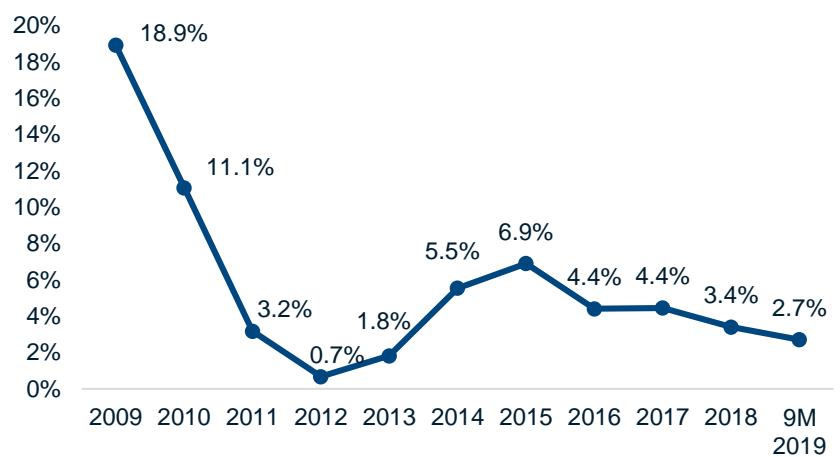
Причиной повышения запрашиваемых ставок является изменение в структуре свободного предложения, а также значительное сокращение доступных к аренде площадей в качественных складских объектах.

На конец сентября 2019 г. объем вакантных площадей в качественных складских объектах составляет порядка 81,1 тыс. м², или 2,7% от объема рынка. Данный показатель является минимальным с 2013 г.

* Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС.

ГРАФИК 4:
Доля вакантных площадей, %

Источник: Colliers International





ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

В текущем году наблюдается рекордный за последние три года результат по объему сделок аренды и покупки складских площадей в Санкт-Петербурге, сформированный в основном сделками built-to-suit.

До конца года в Санкт-Петербурге к вводу в эксплуатацию ожидается еще около 65 тыс. м² складских площадей. Данные проекты находятся на завершающей стадии строительства и ожидают получения разрешительной документации.

В связи с тем, что новые спекулятивные объекты к моменту ввода в эксплуатацию зачастую находят своих арендаторов, уровень вакансий на конец 2019 г. не превысит 3%.

По нашим оценкам, в перспективе ближайших 1,5–2 лет рынок пополнится на 320 тыс. кв. м². Доля спекулятивных площадей от этого объема составит 59%.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

СКЛАДСКАЯ И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Элеонора Богданова
Региональный директор
+7 495 258 5151
eleonora.bogdanova@colliers.com

Ольга Уревич
Консультант
+7 812 718 3618
olga.urevich@colliers.com

ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
veronika.lezhneva@colliers.com

Алина Базаева
Младший аналитик
+7 812 718 3618
alina.bazaeva@colliers.com

МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина
Региональный директор
+7 495 258 5151
olga.bakulina@colliers.com

Анна Сабинина
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
anna.sabinina@colliers.com

Copyright © 2019 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.

191186 Санкт-Петербург,
Вольнский пер., д. 3
БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
www.colliers.ru

