

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

I квартал 2015

Accelerating success.

Предложение

В I квартале 2015 года в эксплуатацию было введено 3 складских комплекса суммарной арендной площадью около 57 000 кв. м. При этом на долю спекулятивного предложения пришлось 34% (складской комплекс «ПНК Логопарк-КАД» арендной площадью 19 160 кв. м). Таким образом, общий объем рынка качественных складских площадей в Санкт-Петербурге достиг 2,5 млн кв. м, из которых 59% приходится на спекулятивные склады, то есть сданные в аренду или предлагаемые к сдаче объекты.

До конца 2015 года запланирован ввод складских площадей суммарной площадью от 160 000 до 200 000 кв. м (в зависимости от сохранения темпов строительства). Большинство анонсированных к вводу до конца текущего года объектов – это склады для конечных пользователей, которые строятся в рамках договоров built-to-suit, заключенных в течение прошлого года. Что касается нового спекулятивного предложения, то девелоперы пока не рискуют инициировать строительство новых крупных складских комплексов в отсутствие гарантированных арендаторов.

Объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2015 г.			
НАЗВАНИЕ	АДРЕС	КЛАСС	Общая площадь, кв. м
«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
Всего			63 750

Основные показатели рынка, I квартал 2015 г.	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем предложения, млн кв. м	2,5
Новое строительство, тыс. кв. м	56,9
Поглощение, тыс. кв. м	25
Уровень вакантных площадей, %	6,3%
Средняя ставка аренды, руб./кв. м/месяц*	340–410

* - здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные услуги.

Источник: Colliers International

Новое строительство и общее предложение, тыс. кв. м



Источник: Colliers International

Спрос

Несмотря на ряд сделок аренды, заключенных в течение первых трех месяцев 2015 года, доля свободных площадей на рынке увеличилась как за счет нового предложения, так и за счет появления свободных площадей в существующих складах, и составила 6,3%. Дополнительная вакансия формируется за счет площадей, которые предлагают на своих складах логистические операторы, а также за счет площадей, предлагаемых в субаренду.

В феврале-марте 2015 года мы наблюдали изменение запрашиваемых ставок аренды уже в рублевом эквиваленте. По итогам I квартала ставки снизились на 7–10%. Во многом это объясняется коррекцией рублевых ставок девелоперами, которые еще в конце прошлого года предлагали помещения по долларovým ставкам. Относительно сегментов рынка, заинтересованных в складских площадях, мы отмечаем сохраняющуюся активность торговых дистрибьютеров, а также логистических операторов. Кроме того, крупные торговые сети по-прежнему проявляют интерес к рынку Санкт-Петербурга.

Тенденции и прогнозы

На фоне низкого объема ввода спекулятивного предложения основные движения арендаторов будут происходить в уже существующих объектах. Как и в прошлый кризис, подобная ситуация сыграет на руку компаниям, ориентированным на аренду небольших складских блоков. Если раньше такие арендаторы были не самыми привлекательными клиентами для девелоперов, то сейчас у них появляется возможность арендовать помещения в качественных складах на выгодных условиях. Крупные же компании продолжают проявлять интерес к формату built-to-suit — в течение года ожидается закрытие еще ряда сделок по данной схеме.

Уровень вакантных площадей и поглощение на рынке, тыс. кв. м



Источник: Colliers International

Динамика ставок аренды



Источник: Colliers International

КОНТАКТЫ

Андрей Косарев
Генеральный директор
Санкт-Петербург
Andrey.Kosarev@colliers.com

Владислав Рябов
Партнер, Региональный директор
Департамент индустриальной, складской
недвижимости, земли
Россия
Vladislav.Ryabov@colliers.com

Вероника Лежнева
Директор
Департамент исследований
Санкт-Петербург
Veronika.Lezhneva@colliers.com

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.

Colliers International | Санкт-Петербург
Волынский переулок, д. 3
Санкт-Петербург, 191186 | Россия
+7 (812) 718 3618
colliers.ru



Accelerating success.