

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ 1 ПОЛУГОДИЯ 2013 Г.

Показатель	Значение
Общее предложение	1,07 млн м ²
Новое предложение	4,6 тыс. м ²
Чистое поглощение *	1,6 тыс. м ²
Объем сделок	69 тыс. м ²
Доля свободных площадей	1,5%
Арендная ставка, класс А	\$120-125/м ² /год**
Арендная ставка, класс В	\$98-117/м ² /год**

* Разница между занятыми площадями в существующих спекулятивных складах по итогам 2012 г. и по итогам 1 полугодия 2013 г.

** Не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи

Источник: Colliers International

Складская недвижимость

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- По итогам первого полугодия 2013 года общий объем спекулятивного предложения (объем сданных и сдаваемых в аренду площадей) на рынке качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга изменился незначительно, достигнув уровня 1 078 500 кв. м.
- В феврале 2013 г. была введена в эксплуатацию первая очередь нового складского комплекса класса А в логопарке «Осиновая роща». Местоположение комплекса – пос. Парголово, Горское шоссе, 6. Застройщик – компания «Осиновая роща» (корпорация «Стерх»). Новый склад площадью 23 000 кв. м предназначен для оказания услуг ответственного хранения (не учитывается при расчете общего объема спекулятивного предложения). Часть складского комплекса площадью 4 600 кв. м была сдана в аренду.
- До конца 2013 года заявлен вывод на рынок шести новых складских комплексов, ориентированных на сдачу в аренду. Суммарный объем нового предложения составит около 124 000 кв. м. Таким образом, прирост предложения за 2013 год должен составить 11,6%.
- В настоящее время более активное строительство складов ведется в северном направлении города, хотя южное направление Санкт-Петербурга по-прежнему пользуется высоким спросом.
- Наблюдается рост интереса непрофильных девелоперов к складскому рынку Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

СПРОС

ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



Источник: Colliers International

- В условиях низкой доли вакансии в действующих качественных объектах большинство сделок аренды заключается в строящихся складских комплексах. Объем сделок за первое полугодие 2013 года составил 69 000 кв. м, что почти в полтора раза выше результатов первого полугодия прошлого года (40 425 кв. м заключенных сделок в январе-июне 2012 года). Из них 39 тыс. кв. м арендовано в строящихся складских комплексах.
- Основными арендаторами качественных складских комплексов остаются торговые и дистрибуционные компании, поставщики 3PL услуг. Кроме того некоторые девелоперы, строящие складские объекты, ориентированные на предоставление услуг ответственного хранения, в текущей рыночной ситуации сдают часть площадей в аренду в силу их высокой востребованности. Примеры таких проектов: логопарк «Осиновая роща», терминалы группы компаний «Интертерминал», СК «Тотал Терминал».
- Недостаток качественных производственно-складских площадей, а также высокий уровень ставок аренды вынуждают компании, ориентированные на аренду небольших складских блоков, сфокусироваться на менее качественных складах класса С.
- Растет спрос на земельные участки для строительства производственно-складских комплексов и логистических терминалов «под ключ».

ОБЪЕМ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И ПОГЛОЩЕНИЕ



Источник: Colliers International

УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ

- Ротация арендаторов в действующих объектах и освобождение небольших складских блоков привело к незначительному изменению доли вакансии за 1 полугодие с 1,2% до 1,5%. Объем свободных площадей увеличился с 13 300 кв. м на начало января 2013 года до 16 600 кв. м на начало июля 2013 года.
- Новое предложение не окажет существенного влияния на долю свободных площадей на рынке, поскольку наблюдается тенденция сдачи складов в аренду еще на этапе строительства здания. Из анонсированных к вводу 123 140 кв. м – на 30% площадей уже заключены предварительные договоры аренды.

СТАВКИ АРЕНДЫ

- По итогам первого полугодия 2013 г. условия аренды качественных складских площадей не изменились. На конец июня 2013 г. ставки аренды в складах класса А варьировались в диапазоне \$120-125 за кв. м, класса В – \$98-117 за кв. м в год (не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи).
- Договоры аренды на строящиеся комплексы заключаются с учетом среднерыночной индексации, которая составляет около 3,5-5% для ставок, выраженных в долларах США или Евро и 7-10% для ставок, выраженных в рублях.

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

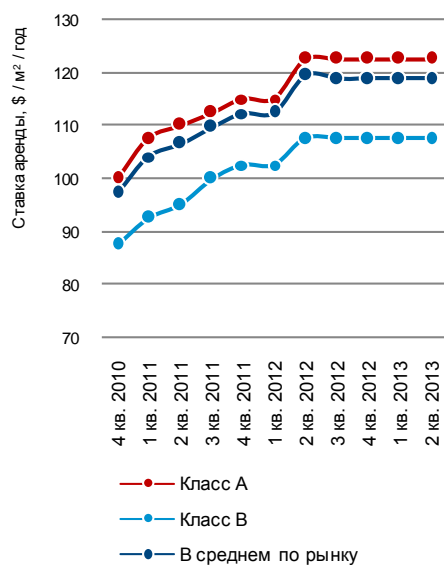
- Большинство складских девелоперов заинтересованы в строительстве объектов под конкретного заказчика, чтобы снизить возможные риски незаполнения площадей и повысить надежность инвестиций. С этой целью еще до начала строительства проекта ведется активный мониторинг рынка и формируется предварительный круг потенциальных арендаторов.

ТАБЛИЦА 1. Производственно-складские комплексы, запланированные к вводу во втором полугодии 2013 г.

№	Название	Местоположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Складская площадь, кв. м	Инвестор / Девелопер
1	Орион Лоджистикс (2 очередь)	Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Левашово, промзона «Каменка»	A	44 000	33 000	Орион
2	Логопарк "Осиновая роща" (2 очередь)	Парголово, Выборгское ш. / КАД	A	13 800	13 800	Корпорация "Стерх"
3	Санкт-Петербургский терминальный комплекс (2 очередь)	Ленинградская область, Всеволожский район, Бугровская волость, массив Ольгино, участок 27	A	27 000	26 000	Инвест-Бугры
4	Орион Лоджистикс (3 очередь)	Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Левашово, промзона «Каменка»	A	7 200	7 200	Орион
5	Индустриальный парк «Ладога» (1 очередь)	Всеволожск	A	6 500	6 200	Агротрейд
6	Логопарк «Троицкий»	Санкт-Петербург, Пр.Обуховской Обороны, КАД	A	43 300	36 940	Конфиденциально
Итого				141 800	123 140	

Источник: Colliers International

ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК



- Растет спрос на земельные участки в промышленных парках Санкт-Петербурга и ближайших к городу районов Ленинградской области. Наиболее активно реализуются следующие проекты: Уткина Заводь (УК «Уткина Заводь Девелопмент»), Федоровское (UFG Real Estate), Марьино (ВТБ), Greenstate (YIT) и др.
- В городе насчитывается несколько проектов строительства объектов по схеме built-to-suit (строительство и перепрофилирование под нужды заказчика): дистрибуционно-распределительные центры, сервис-центры и площадки для сегмента light industrial.
- Ряд международных компаний-производителей, заинтересованных в выходе на российский рынок, рассматривают Санкт-Петербург и Ленинградскую область для запуска новых промышленных площадок. По проектам, запланированным к запуску в 2014-2016 годах, в настоящее время уже ведутся переговоры.

Источник: Colliers International

ТАБЛИЦА 2. Наиболее крупные сделки на рынке аренды качественной складской недвижимости в Санкт-Петербурге в первом полугодии 2013 г.

№	Название складского комплекса	Арендатор	Общая арендуемая площадь, кв. м	Квартал
1	Санкт-Петербургский терминальный комплекс	Конфиденциально	27 000	II
2*	Орион Лоджистикс	Конфиденциально (производство)	12 000	I
3*	Гориго	Конфиденциально (торговля)	8 600	I
4	Логопарк «Осиновая роща»	Iron Mountain	5 300	II
5	Интертерминал-Пролоджис	РИФ	3 400	II
6*	Орион Лоджистикс	Конфиденциально	2 750	II

Источник: Colliers International

* Консультант сделки - Colliers International