

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 1 ПОЛУГОДИЕ 2011

Для составления картины рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих ведущих консалтинговых компаний: Knight Frank, Colliers International, GVA Sawyer, Jones Lang LaSalle, Maris Properties, ASTERA.

Сводные показатели, полученные из этих источников, представлены ниже в таблицах и на диаграммах. Если прямые сведения по некоторым показателям в тех или иных источниках отсутствовали, такие показатели были получены (где это было возможно) пересчетом из приведенных в источниках данных. При пересчетах было принято курсовое соотношение: 1\$ = 30 руб.

В Таблице 1 приведены основные данные по качественным складам классов А и В.

Таблица 1. Основные показатели складской недвижимости Санкт-Петербурга классов А и В - 1 полугодие 2011 г.

Основные показатели \ Источник		Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общий объем качественных складов классов А и В, кв.м		1 763 000	970 000	-	1 581 180	1 499 300	1 300 000*
в том числе:	класс А:	1 072 000	-	-	1 022 340	987 000	845 000
	класс В:	691 000	-	-	559 460	512 300	455 000
в %:	класс А:	61	-	-	65	66	65
	класс В:	39	-	-	35	34	35
Введено в эксплуатацию складских площадей за 1-е полугодие 2011 г., кв.м		3 600	0	-	0	0	0
Прирост складских площадей за 1 пол. 2011 г., %		менее 1	0	-	0	0	0
Наполняемость складов в целом по рынку, %		91	88	-	90	91	90
Средние арендные ставки, triple net (без учета НДС и эксплуатационных расходов), \$/ кв.м / год:				-	105-110		
	класс А:	95-115	105-115	-	-	95-115	167**
	класс В:	80-110	85-105	-	-	80-100	151**
Изменение среднего уровня арендных ставок по сравнению с концом 2010 г., %		Рост ставок: в классе А - 5%, в классе В - 10%	Рост ставок	-	Рост ставок на 5-10%	Рост ставок: класс А - до 5%, класс В - до 10%	

Примечания:

Компания GVA Sawyer не представила в открытом доступе обзор рынка складской недвижимости.

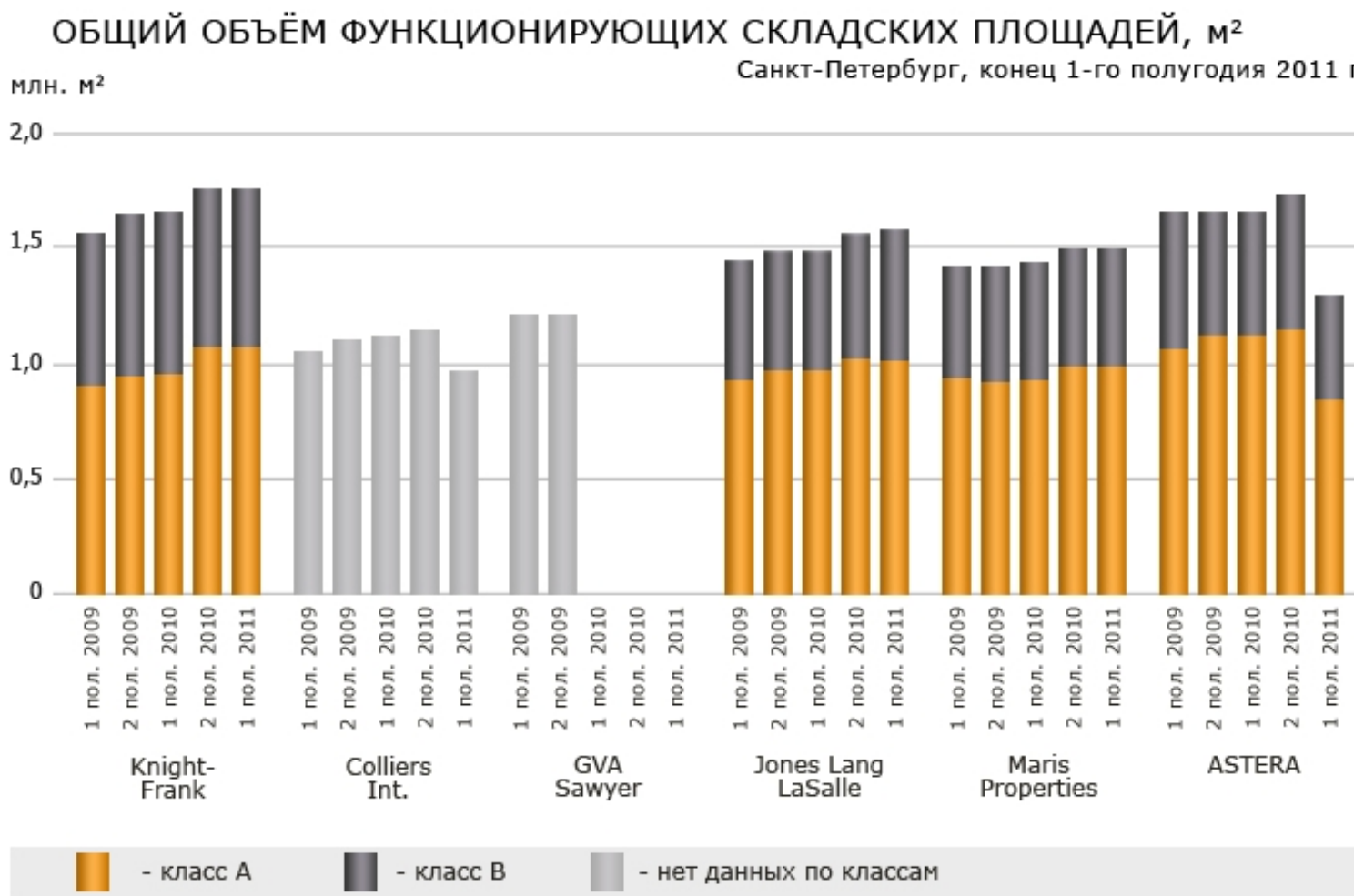
Данные Colliers по площадям включают в себя логистические комплексы и спекулятивные склады, не включая склады, построенные для собственных нужд и холодильные склады.

* Приведенные данные ASTERA по площадям включают в себя склады классов А и В всех назначений (спекулятивные, логистические, под собственные нужды), включая склады на территории Ленинградской области вблизи КАД.

** Средние арендные ставки ASTERA указаны с учетом эксплуатационных расходов.

Динамика роста складских площадей за пять последних полугодий (2009 - 2011 гг.) и их разбивка по классам представлены в графическом виде на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1



Примечания:

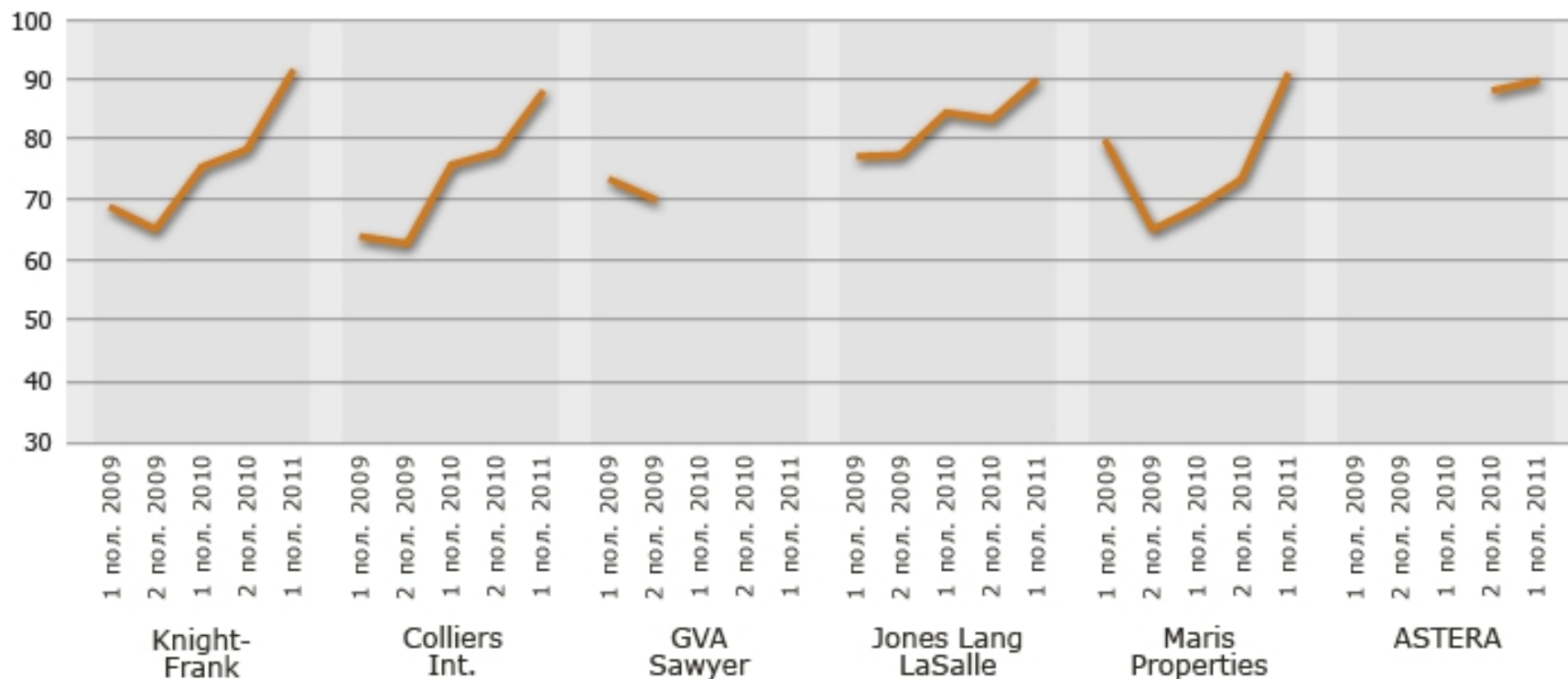
Данные Colliers по площадям в 1 полугодии 2011 г. были пересчитаны по новой методике.
Данные ASTERA по площадям в 1 полугодии 2011 г. были пересчитаны по новой методике.

Динамика изменения средней наполняемости складов за пять последних полугодий (2009 - 2011 гг.) представлена в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2

ОБЩАЯ НАПОЛНЯЕМОСТЬ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, %

Санкт-Петербург, конец 1-го полугодия 2011 г.



Тенденции и прогнозы:

Knight Frank

- В 1-м полугодии 2011 г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга демонстрировал положительную динамику ключевых показателей. Под влиянием активного спроса впервые после кризиса арендные ставки показали рост, а доля свободных площадей заметно снизилась и стремится к докризисному уровню.
- До конца года ожидается ввод в эксплуатацию лишь одного складского проекта, при этом он не будет представлен на рынке аренды и будет использоваться для предоставления логистических услуг. Выход на рынок части запланированных проектов был перенесен на 2012-2013 гг., хотя в конце 2010 г. ожидалось, что в этом году будет введено более 130 тыс. кв.м.
- По прогнозам, ближайший спекулятивный складской объект будет введен в эксплуатацию не ранее 1 кв. 2012 г., поэтому при сохранении текущих темпов поглощения уже к концу года рынок неизбежно столкнется с дефицитом доступных для аренды качественных складских помещений.
- В сложившихся условиях ожидается рост девелоперской активности уже в ближайшие месяцы, однако практика рынка показывает, что для согласования и строительства нового складского проекта требуется не менее 18 месяцев.

Colliers

International

- До конца 2011 г. ожидается ввод 74 тыс. кв. м складских площадей.
- Общий объем спекулятивных складских площадей, планируемых к вводу на 2012-2013 гг., оценивается на уровне 226 000 кв. м или 23% от текущего предложения.
- Предложение качественных складских помещений постепенно сокращается. На фоне небольших объемов нового строительства уровень вакантных складских площадей до конца года может достигнуть 7-9%, или 70 000-100 000 кв. м.

Jones Lang LaSalle

- На данный момент число строящихся объектов остается низким. Большая часть будет введена во второй половине текущего года и составит около 70000 кв. м.

Maris Properties

- Несмотря на позитивную динамику рынка и рост спроса, девелоперы все еще не спешат размораживать проекты и начинать строить новые спекулятивные склады. Прогнозируется, что к концу года будет выведено на рынок лишь несколько проектов. В целом по итогам 2011 года прирост составит менее 100 тыс. кв. м..

ASTERA

- До конца 2011 г. предполагается ввод 65 тыс.кв.м складских помещений (из них 59 тыс.кв.м - класса А). Общая площадь качественных складских комплексов за 2011 г. увеличится лишь на 5%.
 - Незначительный ввод новых складских площадей в 2011 г. будет стимулировать дальнейшее сокращение уровня вакансии на рынке и, как следствие, рост арендных ставок.
-

Таким образом, исходя из приведенных тенденций и прогнозов, можно сделать следующие выводы:

- *В 1-м полугодии 2011 г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга демонстрировал положительную динамику ключевых показателей. Под влиянием активного спроса арендные ставки показали рост, а доля свободных площадей заметно снизилась и стремится к докризисному уровню.*
- *До конца 2011 г. ожидается ввод лишь около 70 тыс. кв. м складских площадей.*
- *Незначительный ввод новых складских комплексов в 2011 г. будет стимулировать дальнейшее сокращение уровня вакансии на рынке и, как следствие, рост арендных ставок на складские площади.*

Оценивая прогнозы консультантов, высказанные в конце 2010 года (см. Обзор за 2 полугодие 2010 г.), можно резюмировать, что *качественно* прогнозы на 2011 год оправдываются: вектор изменения ключевых параметров (арендные ставки, наполняемость) соответствует предположениям консультантов и показывает положительную динамику.

Однако *количественные изменения* показывают более существенную, чем ожидалось динамику - рост наполняемости уже достиг 90%. В то же время объем ввода складских помещений в 2011 г., вероятнее всего, будет вдвое меньше, чем прогнозировалось.