

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 1 ПОЛУГОДИЕ 2012

Для составления картины рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих ведущих консалтинговых компаний: [Knight Frank](#), [Colliers International](#), [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 2012 г.

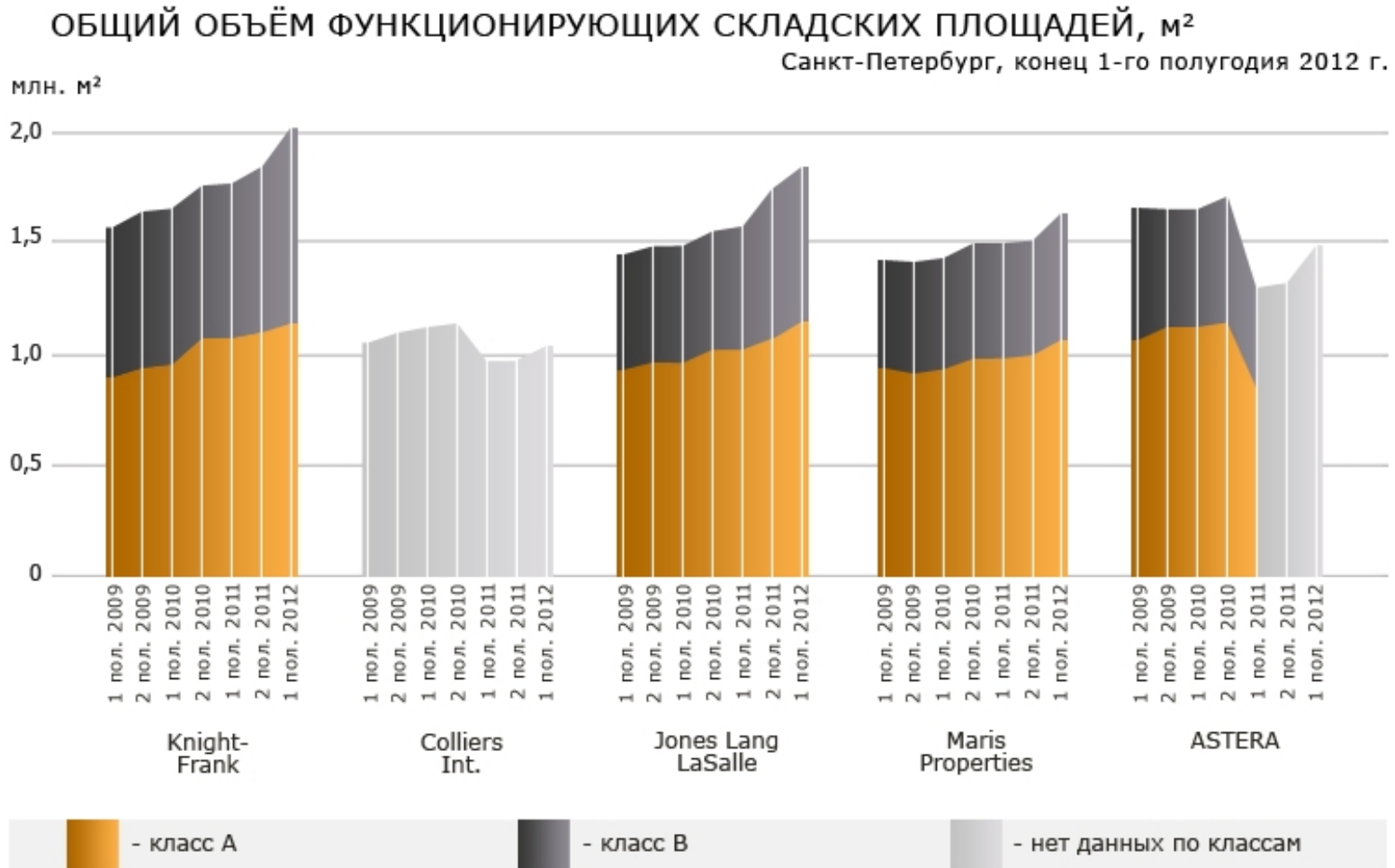
Основные показатели \ Источник		Knight Frank	Colliers Int.	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общий объем качественных складов классов А и В, кв.м		2 027 000	1 030 000	1 854 300	1 637 000	1 493 700
в том числе:	класс А:	1 142 000	-	1 149 590	1 070 000	-
	класс В:	885 000	-	704 710	567 000	-
в %:	класс А:	56	-	62	65	-
	класс В:	44	-	38	35	-
Введено в эксплуатацию складских площадей за 1 пол. 2012 г., кв.м		156 000	59 000	51 400	113 000	172 700
Прирост складских площадей за 1 пол. 2012 г., %		8	6	3	7	13
Наполняемость складов в целом по рынку, %		94	93	96	94	-
Средние арендные ставки, triple net (без учета НДС и эксплуатационных расходов), \$/ кв.м / год:				115-130		включая ЭР
	класс А:	120-127	120-125	-	95-120	183
	класс В:	117-120	98-117	-	85-100	138
Изменение среднего уровня арендных ставок по сравнению с концом 2011 г., %		Рост ставок в классе А - 8%, в классе В - 10%	Рост ставок в среднем на 6,3%	-	-	-

Примечания:

Данные Knight Frank по площадям отражают возможности всех схем их использования.
 Данные Colliers Int. по площадям приведены по спекулятивным складам, не включая специализированные склады и склады под собственные нужды.
 Данные Maris Properties по площадям приведены по спекулятивным складам (не включая склады под собственные нужды).
 Данные ASTERA по площадям приведены по спекулятивным складам (не включая склады под собственные нужды).

Динамика роста складских площадей за последние 3,5 года (2009-2012 гг.) и их разбивка по классам представлены в графическом виде на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1



Примечания:

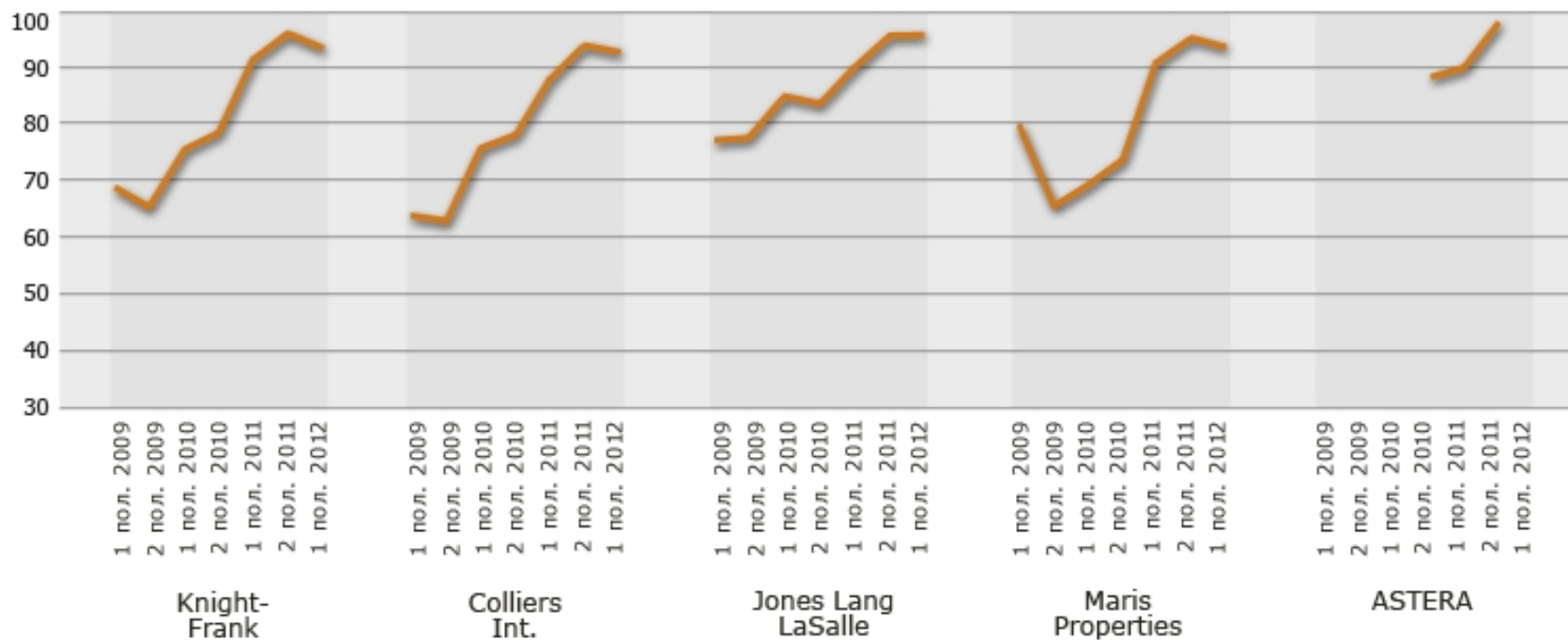
Данные Knight Frank по площадям во 2 полугодии 2011 г. были пересчитаны.
Данные Colliers по площадям в 1 полугодии 2011 г. были пересчитаны по новой методике.
Данные ASTERA по площадям в 1 полугодии 2011 г. были пересчитаны по новой методике.
Данные Jones Lang LaSalle по площадям во 2 полугодии 2011 г. были посчитаны по новой методике.

Динамика изменения средней наполняемости складов за последние 3,5 года (2009-2012 гг.) представлена в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2

ОБЩАЯ НАПОЛНЯЕМОСТЬ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, %

Санкт-Петербург, конец 1-го полугодия 2012 г.



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Примечания:

Компания ASTERA в обзоре за 1 полугодие 2012 г. не представила данные о наполняемости складских комплексов в целом по рынку.

Тенденции и прогнозы:

Knight Frank

- До конца года рост ставок может составить 5–7% по сравнению с результатами конца I полугодия 2012 г.

Jones Lang LaSalle

- Около 80 000 кв.м качественных складских площадей выйдет на рынок во второй половине 2012 года и в 2013 году.
- К концу 2012 года доля свободных площадей снизится до 3,5%, а рост нижней границы арендной ставки составит 3–5% из-за высокого уровня наполняемости в новых складских комплексах.

Maris Properties

- Во 2 пол. 2012 г. ввод новых складских площадей на рынке не анонсирован.

ASTERA

- До конца 2012 г. заявлены к вводу 1 логистический и 1 спекулятивный складской комплекс. В случае, если оба проекта будут реализованы, общий объем рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга увеличится на 94 300 кв.м.
- Учитывая малый объем новых площадей, запланированных к вводу во втором полугодии 2012 г., а также то, что многие планируемые к сдаче объекты уже практически заполнены, можно ожидать снижения общего уровня вакансии в складских комплексах.

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

- *В 2012 г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга продолжил свое восстановление, демонстрируется положительная динамика ключевых показателей (увеличение объемов ввода складских площадей, рост арендных ставок).*
- *До конца 2012 г. возможен ввод до 94 тыс. кв. м складских площадей.*
- *Во 2 полугодии 2012 г. рост арендных ставок на складские площади может составить 5%.*

Оценивая прогнозы консультантов в конце 2011 года (см. обзор за 2 полугодие 2011 г.), можно отметить, что в целом прогнозы на 2012 год **оправдываются. Вектор изменения основных параметров рынка складской недвижимости (объем ввода складских площадей, арендные ставки) соответствовал предположениям консультантов.**