

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 2 ПОЛУГОДИЕ 2010

Для составления сводной картины рынка объектов офисной недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих ведущих консалтинговых компаний: [Knight Frank](#), [Colliers International](#), [GVA Sawyer](#), [Jones Lang LaSalle](#), [Maris Properties](#), [ASTERA](#), опубликованные в СМИ, в специализированных печатных изданиях, или размещенные в Интернете. Сводные показатели, полученные из этих источников, представлены ниже в таблицах и на диаграммах.

Таблица 1. Основные показатели складской недвижимости Санкт-Петербурга классов А и В - 2 полугодие 2010 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		1 760 000	1 140 000	-	1 561 180	1 499 300	1 716 779
в том числе:	класс А:	1 073 900		-	1 023 640	987 000	1 144 519
	класс В:	687 900		-	537 540	512 300	572 260
в %:	класс А:	61		-	66	66	67
	класс В:	39		-	34	34	33
Введено в эксплуатацию складских площадей за 2010 г., кв.м		100 000	75 700	-	66 900	94 000	65 495
Прирост складских площадей за 2010 г., %		6	6	-	4	7	4
Наполняемость складов в целом по рынку, %		79	78	-	84	74	88
Средние арендные ставки, triple net (без учета НДС и эксплуатационных расходов), \$/ кв.м / год:				-	95 - 105		
	класс А:	90-100	85-110	-	-	90-100	117
	класс В:	75-95	75-100	-	-	80-90	109
Изменение среднего уровня арендных ставок по сравнению с концом 2009 г., %		Снижение ~ на 10%	Не претерпели значительных изменений	-	Рост ставок ~ на 17-19%	Без существенных изменений	Рост ставок в классе А - 6%, в классе В - 21%

### Примечания:

Компания [GVA Sawyer](#) не представила в открытом доступе обзор рынка складской недвижимости за 2 полугодие 2010 г.

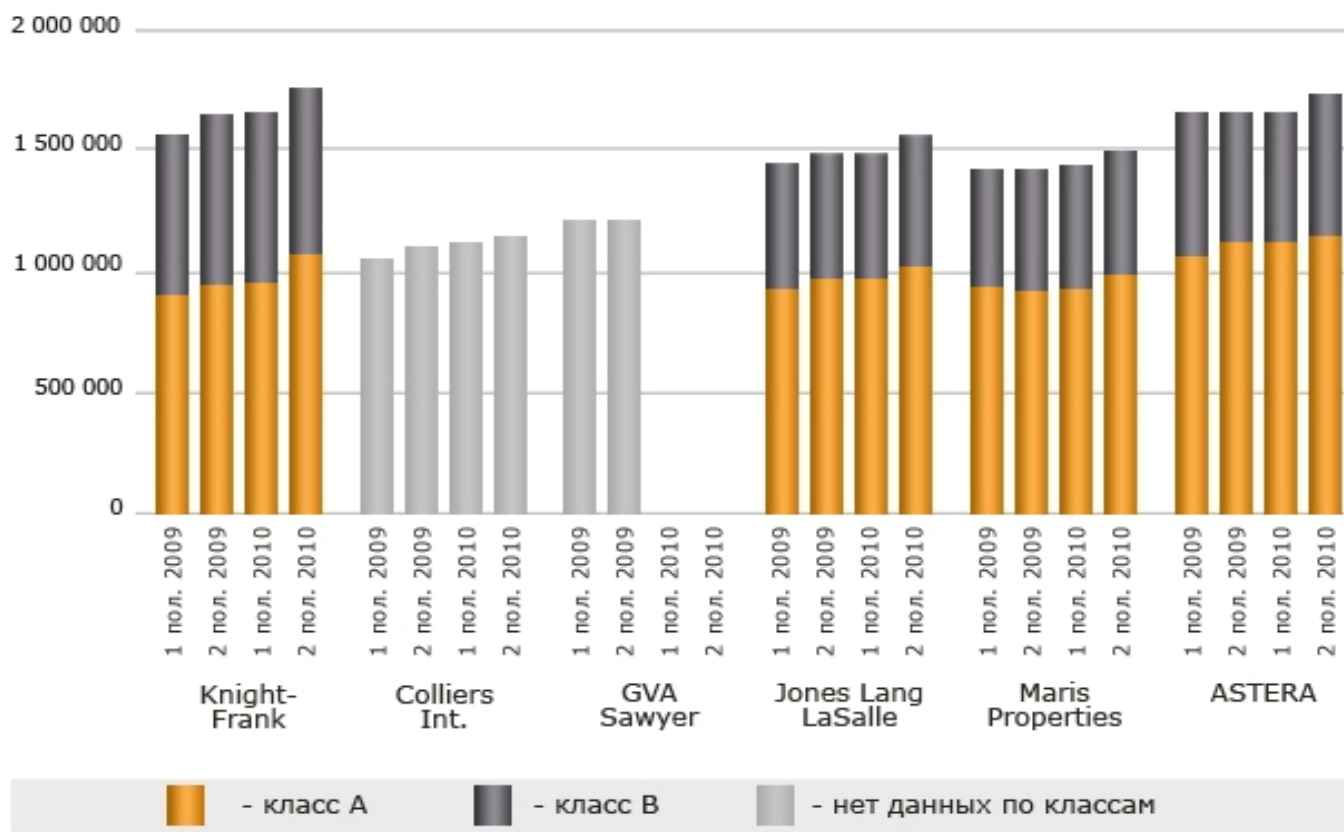
Данные Colliers по площадям включают в себя логистические комплексы и спекулятивные склады, не включая склады, построенные для собственных нужд и холодильные склады.

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.

Динамика роста общей площади складских площадей и их разбивка по классам также представлены для наглядности в графическом виде на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

**ОБЩИЙ ОБЪЁМ ФУНКЦИОНИРУЮЩИХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, м<sup>2</sup>**  
Санкт-Петербург, конец 2-го полугодия 2010 г.

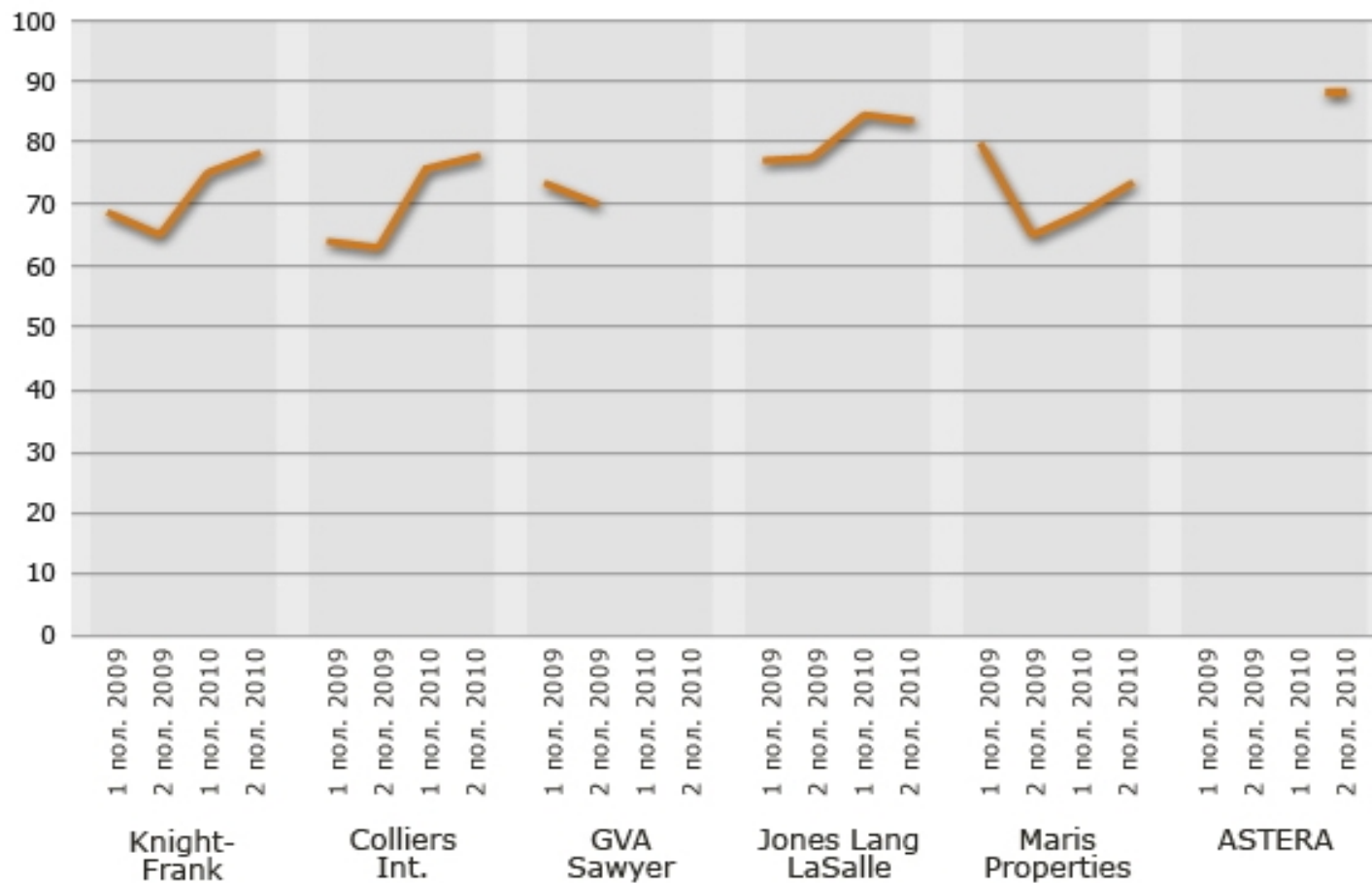


Динамика изменения средней наполняемости складов за четыре последних полугодия представлена в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2

## ОБЩАЯ НАПОЛНЯЕМОСТЬ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, %

Санкт-Петербург, конец 2-го полугодия 2010 г.



## Тенденции и прогнозы:

### ***Knight Frank***

- На 2011 г. заявлен ввод в эксплуатацию нескольких проектов общей площадью 137 тыс. кв.м для коммерческих целей, часть из которых предполагается использовать для нужд собственников. Ввод большинства объектов должен состояться во второй половине 2011 года. Однако, принимая во внимание опыт прошлых лет, ввод некоторых складских объектов может быть перенесен на более поздний период.
- Если все заявленные объекты будут введены в эксплуатацию, а заполнение складских площадей сохранится на уровне 2010 г., доля свободных помещений для классов А и В снизится до 15% к концу 2011 г.

### ***Colliers International***

- Основным трендом 2010 г. стало повышение активности спроса со стороны арендаторов на рынке *качественной* производственно-складской недвижимости. Общий объем сделок, заключенных в 2010 г., сопоставим с докризисными показателями.
- При условии сохранения объемов спроса и поглощения производственно-складских площадей на уровне 2010 г., прогнозируется сокращение уровня вакантных площадей до 7–10% до конца 2011 г. После этого, может возобновиться и инвестирование в спекулятивные склады. Стагнация на рынке не ожидается, более приемлем термин – плавный рост.
- На фоне снижения уровня вакантных площадей и ограниченного предложения новых складских комплексов в 2011 г. ожидается рост арендных ставок в пределах 7–12%.

### ***Jones Lang LaSalle***

- Большой объем свободных складских площадей ограничивает активность девелоперов. Компании-собственники готовых к застройке земельных участков предпочитают ждать улучшения ситуации на рынке. В текущих условиях становится более предпочтительным вариант использования земельных участков для строительства проектов под заказ, однако запросы такого типа от промышленных компаний пока довольно редки.
- В 2010 году основная активность арендаторов наблюдалась в середине года. Объем чистого поглощения складских площадей за 2010 год составил около 150000 кв.м.
- Арендные ставки, увеличившиеся во втором квартале до \$95-\$105/кв.м/год, стабилизировались и не претерпевали значительных изменений во второй половине года.

---

### **Maris Properties**

- В 2010 году было введено только 16% (3 объекта) от заявленных в начале года объемов складских площадей. Девелоперы не спешат начинать новое строительство и размораживать приостановленные проекты, пока уровень вакантных площадей находится на достаточно высоком уровне. В 2011 году прогнозируется ввод около 150 000 кв.м складской недвижимости.
- В 2011 году прогнозируется умеренный рост спроса, который наряду с небольшим объемом вводимых новых проектов приведет к дальнейшему снижению уровня вакантных площадей.
- В складских комплексах класса А прогнозируется снижение вакантных площадей до 25% (оптимистичный сценарий – 15%), в классе В – снижение до 12% (оптимистичный сценарий – 8%).
- Стагнация на рынке складской недвижимости закончится в 2011 году. Плавный рост арендных ставок прогнозируется со второй половины 2011 года на уровне до 10% в тех складских комплексах, в которых будут достигнуты оптимальные показатели заполняемости.

---

### **ASTERA**

- В 2011 году к вводу в эксплуатацию заявлено около 124 тыс. кв.м складской недвижимости. Планируемый прирост в 1,9 раз больше прироста 2010 года. Основную долю заявленного прироста составляют складские площади класса А.
- Активное развитие ритейлеров на фоне роста потребительского спроса будет способствовать увеличению спроса на складские площади.
- Высокий уровень спроса арендаторов на складские площади класса В+ и В на фоне преобладания объектов класса А в структуре существующего и перспективного предложения, может привести к дефициту складов класса В+ и В в 2011–2012 гг.
- В 2011 году возможен рост ставок аренды в складских комплексах класса В+ и В на 5 – 10% за счет увеличения спроса со стороны арендаторов. Рост ставок на складские площади класса А к концу 2011 года возможен в пределах 5%.

---

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

- *В 2011 году ко вводу в эксплуатацию заявлено около 120-150 тыс. кв. м складской недвижимости.*
- *Если все заявленные объекты будут введены в эксплуатацию, а заполнение складских площадей сохранится на уровне 2010 г., то доля свободных складских помещений для классов А и В снизится к концу 2011 г. до 15%.*
- *Стагнация на рынке складской недвижимости закончится в 2011 году. Плавный рост арендных ставок прогнозируется со второй половины 2011 года на уровне 5-10% в тех складских комплексах, которые достигнут оптимальные показатели заполняемости.*

Оценивая прогнозы консультантов, высказанные в конце 2009 года (см. обзор за 2 полугодие 2009 г.), можно отметить, что основной ряд прогнозов *не оправдался*: в 2010 г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга восстанавливался более быстрыми темпами, чем прогнозировалось, вектор изменения таких ключевых показателей, как заполняемость, арендные ставки, показал положительную динамику, что не соответствовало предположениям консультантов.