

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 2 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 - 2 полугодие 2012 г.

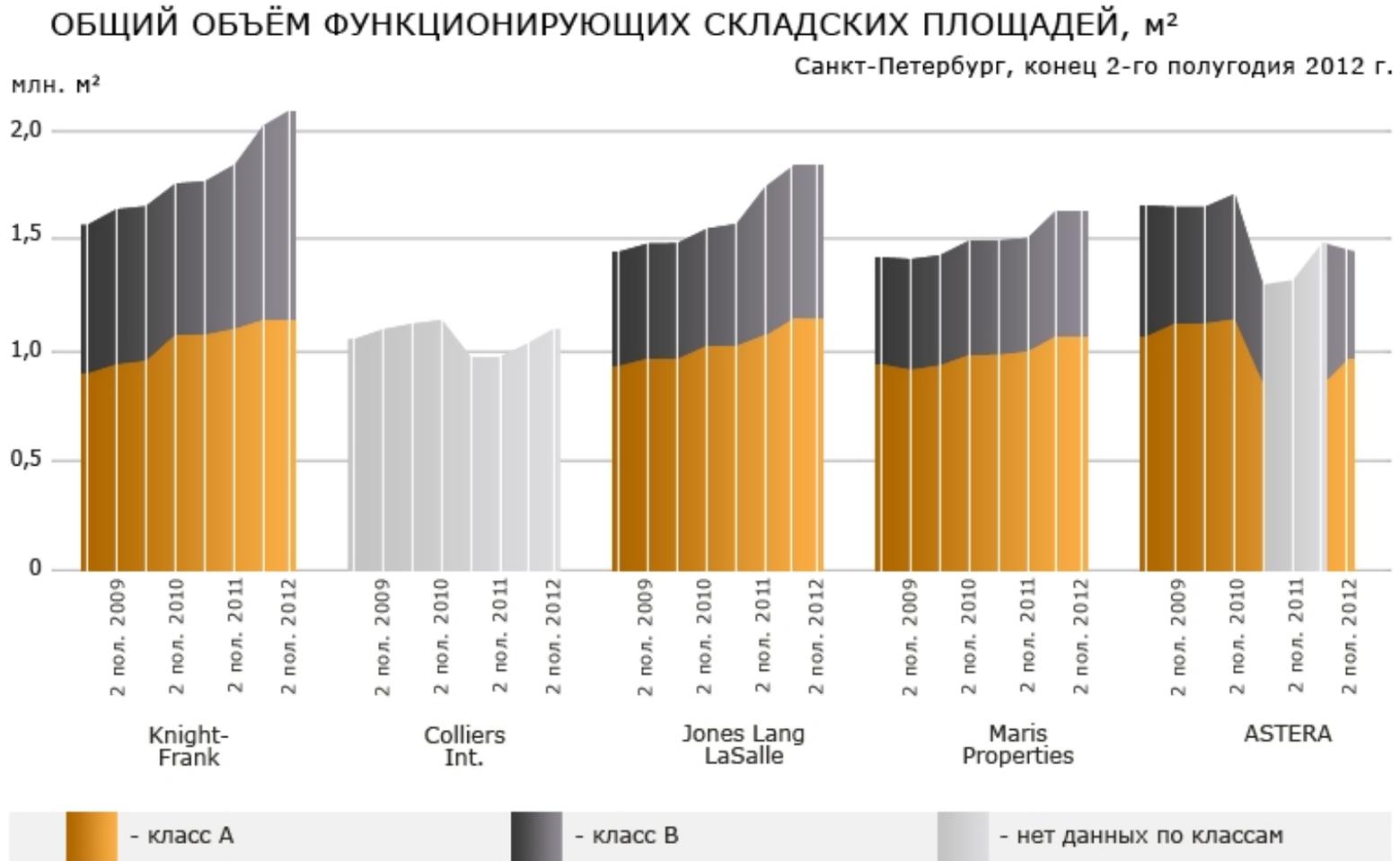
Основные показатели \ Источник		Knight Frank	Colliers Int.	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общий объем качественных складов классов А и В, кв.м		2 123 000	1 070 000	1 854 300	1 637 000	1 455 000
в том числе:	класс А:	1 142 000	-	1 149 590	1 070 000	960 300
	класс В:	981 000	-	704 710	567 000	494 700
в %:	класс А:	54	-	62	65	66
	класс В:	46	-	38	35	34
Введено в эксплуатацию складских площадей за 1 пол. 2012 г., кв.м		177 000	105 000	50 400	113 000	134 000
Прирост складских площадей за 2012 год, %		9	11	3	7	10
Наполняемость складов в целом по рынку, %		98	99	98	98	95
Средние арендные ставки, triple net (без учета НДС и эксплуатационных расходов), \$/ кв.м / год:				120-130		включая ЭР
	класс А:	120-127	120-125	-	100-130	183
	класс В:	117-120	98-117	-	90-110	146
Изменение среднего уровня арендных ставок по сравнению с концом 2011 г., %		Рост ставок в классе А - 7%, в классе В - 5%	-	Рост арендных ставок в среднем на 10%	Рост ставок в классе А - 10%, в классе В - 5%	Рост арендных ставок в среднем на 5-10%

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 4 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 Jones Lang LaSalle по площадям во 2 полугодии 2011 г. были посчитаны по новой методике.

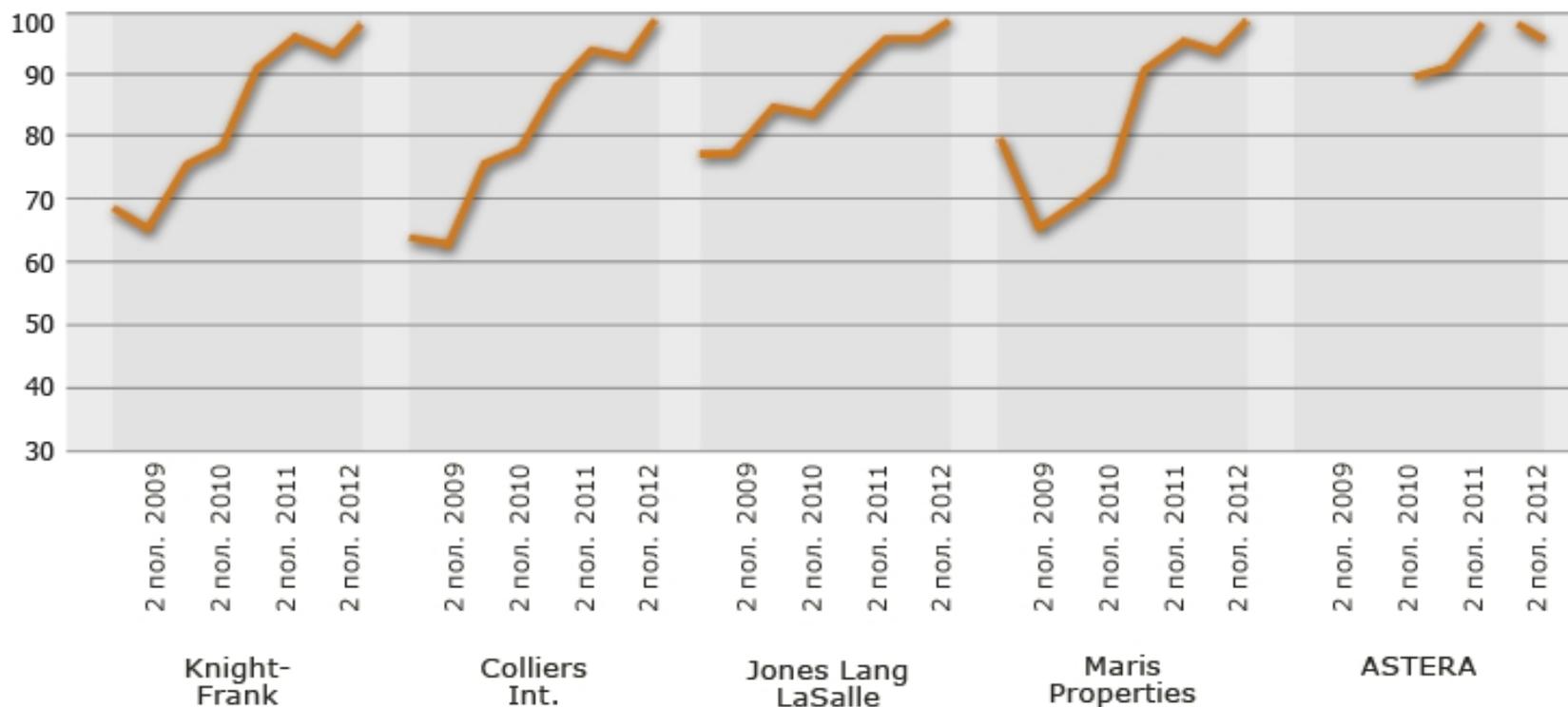
Данные ASTERA по площадям в 1 полугодии 2011 г. были пересчитаны по новой методике, а во 2 полугодии 2012 г. уточнены в сравнении с предыдущим отчетным периодом.

Динамика изменения средней наполняемости складов за последние 4 года (2009-2012 гг.) представлена в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2

ОБЩАЯ НАПОЛНЯЕМОСТЬ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, %

Санкт-Петербург, конец 2-го полугодия 2012 г.



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***

- В 2013 г. рынок качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга продолжит свое поступательное развитие. Доля вакантных площадей продолжит снижаться в обоих классах, высокий уровень спроса сохранится.
- Под давлением активного спроса дефицит свободных для аренды качественных спекулятивных складских площадей продолжит усиливаться. Сокращающееся предложение неизбежно приведет к росту арендных ставок, однако ожидается, что контрактные ставки в 2013 г. не превысят отметки в 130 \$/кв.м/год (triple net).
- До середины 2013 г. не стоит ожидать ввода в эксплуатацию новых спекулятивных объектов: возможно, выход на рынок некоторых объектов будет отложен на более поздний срок.
- Согласно заявлениям девелоперов, в 2013 г. планируются к вводу около 50–70 тыс. кв.м спекулятивных качественных складских площадей.
- Данный объем спекулятивных площадей не сможет удовлетворить весь имеющийся на рынке спрос, поэтому в 2013 г. на рынке Санкт-Петербурга ожидается появление сделок в формате «строительства под заказчика» (built-to-suit) с последующей арендой или покупкой возведенных площадей.

Colliers International

- В 2013 г. к вводу в эксплуатацию планируется около 125 тыс. кв.м новых складских площадей.
- По причине того, что объемы нового строительства в 2013 г. будут отставать от средних объемов поглощения, доля вакантных помещений будет по-прежнему оставаться низкой.
- В 2013 г. прогнозируется умеренный рост ставок аренды.

Jones Lang LaSalle

- В 2013 году в эксплуатацию должны быть введены 3 складских комплекса общей площадью 80 тыс. кв.м.

Maris Properties

- В 2013 году ожидается увеличение объемов ввода складских комплексов класса В за счет трех крупных транспортно-логистических проектов («Звезда» в Обухово, А Plus Park Pulkovo, 2 очереди «Санкт-Петербургского терминального комплекса»).
- В 2013 году роста ставок на складские помещения не предвидится.

ASTERA

- В случае реализации заявленных к вводу на рынок проектов рынок складской недвижимости пополнится к концу 1 кв. 2014 г. на 87 тыс. кв.м.
 - В 2013-2015 гг. при текущих темпах ввода новых площадей сохранится низкий уровень вакансии в качественных комплексах, в том числе в связи с тем, что на большинство площадей в новых складских комплексах уже заключены предварительные договоры аренды.
 - В ближайшие три года вполне ожидаемым является рост арендных ставок, вызванный недостатком предложения на рынке складской недвижимости.
-

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

- *В 2012 г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга продолжил свое восстановление, демонстрируя положительную динамику ключевых показателей (увеличение объемов ввода складских площадей, увеличение наполняемости, рост арендных ставок).*
- *В 2013 г. ожидается ввод 70-125 тыс. кв. м складских площадей.*
- *В 2013 г. сохранится низкий уровень вакансии в качественных складских комплексах.*
- *В 2013 г. ожидается умеренный рост арендных ставок.*

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