СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Вера Бойкова

Руководитель отдела индустриальной недвижимости, ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

"В 2014 году ожидается ввод около 180 тыс. кв.м качественных складских площадей, что является самым высоким показателем за последние несколько лет. В случае реализации всех заявленных проектов возможно частичное удовлетворение отложенного спроса на складские площади класса А. Спрос на складские площади класса В остается стабильно высоким в связи с дефицитом предложения, так как основная часть вводимых объектов относится к классу А."

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ↗

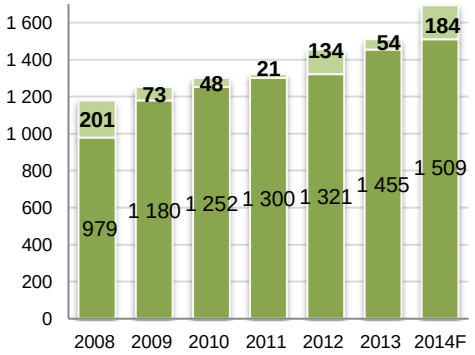
ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ ↗

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ →

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- В течение 1 кв. 2014 года было завершено строительство складского комплекса класса А Nordway арендопригодной площадью 40 600 кв.м. Таким образом, к концу 1 кв. общий объем площадей на рынке Санкт-Петербурга составил 1 549,6 тыс. кв.м.
- В течение 2014 года к вводу в эксплуатацию заявлено 7 складских комплексов совокупной арендопригодной площадью 143,2 тыс. кв.м. В случае реализации данных площадей, объем складских помещений на рынке увеличится на 12,2% и составит 1 693 тыс. кв.м.
- Наиболее востребованными на рынке являются площади от 1 000 до 3 000 кв.м. Удельный вес таких заявок в общем объеме запросов составляет 50%.
- В конце 1 кв. 2014 г. уровень вакансии в складских комплексах класса А составил 3,6%, в классе В – 3,5%.

Динамика ввода качественных складских комплексов



Существующее предложение,тыс.кв.м

Новое предложение, тыс.кв.м

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Ключевые показатели рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга в классах А и В

Показатель	Класс А		Класс В	
	4 кв. 2013	**1 кв. 2014**	4 кв. 2013	**1 кв. 2014**
Арендопригодная площадь складских центров, введенных в эксплуатацию в соответствующем периоде, кв.м	54 200	**40 600**	-	**-**
Уровень вакансии, %	3,4%	**3,6%**	1,8%	**3,5%**
Средняя арендная ставка предложения на основе triple net (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных услуг), USD/ кв.м/ год	132	**126**	122	**111**

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Уменьшение арендных ставок в долларовом выражении по сравнению с 4 кв. 2013 года связано с изменением курсов валют в 1 кв. 2014 года. Ставки в рублевом выражении существенно не изменились.

Складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2014 г.

Название	Класс	GBA/GLA, кв.м
Nordway, 3-я очередь	А	59 700 / 40 600
ИТОГО		**40 600**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 1 кв. завершилось строительство последней очереди логистического комплекса класса А Nordway арендопригодной площадью 40 600 кв.м, расположенного в промышленной зоне Шушары. В результате, общий объем складских помещений на конец отчетного квартала на рынке Санкт-Петербурга составил 1 549,6 тыс. кв.м.

До конца 2014 года ожидается ввод в эксплуатацию семи складских комплексов. В связи с этим объем складских площадей на рынке Санкт-Петербурга увеличится на 12,2% по сравнению с итоговым показателем за 2013 год и составит 1 693 тыс. кв.м.

Территориально как существующие складские комплексы, так и новые крупные проекты преимущественно располагаются на юге и северо-западе города.

Объекты, планируемые к открытию до конца 2014 г.

Название	Класс	GBA, кв.м	GLA, кв.м	Направление
Армада Парк	А	60 000	60 000	Юг
Осиновая Роща, склад №3	А	54 000	12 000	Северо-Запад
Логопарк Троицкий	А	42 650	39 250	Юго-Восток
Würth	А	14 300	14 300	Юг
Конная Лахта	А	5 500	4 400	Северо-Запад
ИП Ладога, 1-я очередь	В	8 400	6 250	Восток
ПСК Мурино, 3-я очередь	В	7 000	7 000	Северо-Восток
ИТОГО			**143 200**	

СПРОС

В отчетном квартале сохранился стабильно высокий спрос на складские помещения со стороны арендаторов. По данным компании ASTERA, наиболее активно проявили себя торговые операторы.

В течение отчетного периода высоким спросом пользовались складские помещения площадью от 1 000 до 3 000 кв.м – на их долю пришлось 50% заявок. Арендаторами также были востребованы площади от 500 до 1 000 кв.м (24%). Аренду помещений площадью более 3 000 кв.м готовы были рассматривать около 13% от общего числа обратившихся компаний.

Примеры крупных сделок на рынке складских помещений, 1 кв. 2014 г.

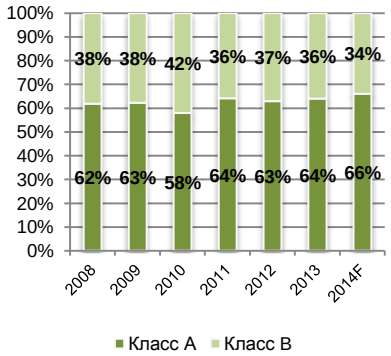
Арендатор	Специализация	Площадь, кв.м	Складской комплекс
Unior Professional Tools	Оборудование	**2 900**	Nordway
Агроимпэкс	Пищевое производство	**1 200**	Предпортовый
ULS Global	Девелопер	**2 200**	СК в Шушарах
О'Кей	Продукты, гипермаркет	**15 000**	Осиновая роща

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Несмотря на неопределенную экономическую ситуацию, связанную с изменением внешнеполитической ситуации, колебаниями курсов валют, сокращением роста розничного рынка на 5,6%, спрос в индустриальном сегменте сохраняется на высоком уровне.

Важными факторами при выборе складских объектов, помимо уровня арендной ставки, для потенциальных арендаторов остаются близость к КАД, качественные подъездные пути, инженерные коммуникации и технические характеристики складского комплекса.

Динамика объемов качественного предложения по классам



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Распределение действующих качественных складских комплексов по направлениям, GLA

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Складской комплекс «Nordway»

Отсутствие на рынке качественного предложения приводит к росту отложенного спроса. Для удовлетворения потребности в складах компании рассматривают либо покупку земельных участков для дальнейшего строительства складского комплекса, либо строительство в формате built-to-suit. Складские комплексы в формате built-to-suit интересны компаниям, планирующим свою деятельность на ближайшие 5-7 лет, так как строительство такого склада занимает не менее 18 месяцев.

С учетом реализации всех заявленных к открытию складских площадей в течение 2014 года, отложенный спрос на складские площади класса А может быть частично удовлетворен, так как основная часть вводимых объектов относится именно к этому классу. Спрос на складские площади класса В остается стабильно высоким в связи с дефицитом предложения.

УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ И КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Экономическая нестабильность в 1-м кв. практически не оказала влияния на складской рынок Санкт-Петербурга. Увеличение арендных ставок в складских комплексах класса А в рублевом выражении в среднем составило около 3%, что соответствует росту цен в рамках ежегодной индексации. В складских комплексах класса В уровень арендных ставок остался на уровне 4 кв. 2013 г.

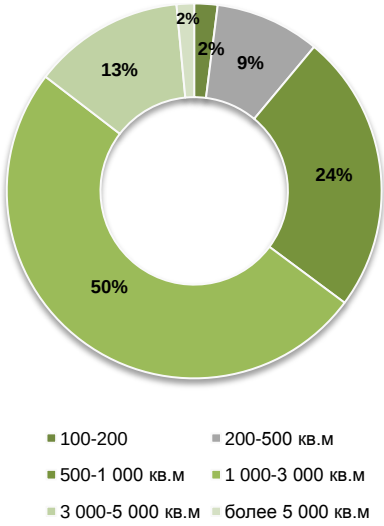
В 1 кв. арендные ставки в складских комплексах класса А и В составили 126 долларов США и 111 долларов США соответственно за кв.м в год по схеме triple net. Уменьшение арендных ставок в долларовом выражении по сравнению с 4 кв. 2013 года связано с изменением курсов валют в 1 кв. 2014 года.

При этом условия по оплате арендных услуг остались прежними. Компании, традиционно работающие с условными единицами, сохранили привязку к валюте. Компании, заключающие договоры аренды со ставкой, зафиксированной в рублях, также продолжают работу по данной схеме.

Ставки операционных расходов составляют 25-35 долларов США за кв.м в год.

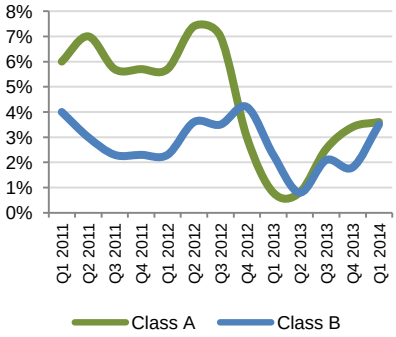
По итогам отчетного периода уровень вакансии увеличился в классе В (+1,7%) и достиг 3,5%; в классе А уровень вакансии также увеличился и составил 3,6% (+0,2%). Общая площадь вакантных площадей в складских комплексах классов А и В составляет около 59,2 тыс. кв.м на конец 1-го квартала. Количество вакантных площадей в перспективе продолжит увеличиваться, что даст потенциальным арендаторам возможность выбора максимально отвечающих их потребностям складских площадей.

Структура спроса на складские помещения в зависимости от площади



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Динамика уровня вакансии в складских комплексах



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

О КОМПАНИИ **ASTERA**

Компания **ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate** – международная консалтинговая компания, оказывающая профессиональные услуги в сфере коммерческой и элитной жилой недвижимости. Компания активно работает на российском рынке с 1992 года. Офисы компании расположены в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

По версии ежегодного рейтинга «Первый брокерский» ASTERA признана лучшей брокерской компанией Петербурга на основании объема реализованных в 2013 году коммерческих площадей.

ASTERA является партнером компании **BNP Paribas Real Estate** в России и на Украине. BNP Paribas Real Estate – ведущая международная компания в сфере недвижимости, лидер рынка Европы по объему оборота среди консалтинговых компаний по итогам 2012 года согласно рейтингу авторитетного издания “Source Euromoney”.

Альянс с компанией BNP Paribas Real Estate дает возможность специалистам ASTERA представлять интересы клиентов за рубежом и привлекать зарубежные инвестиции в российские девелоперские проекты.

В портфеле компании ASTERA представлены торговые, офисные, производственные, складские и гостиничные объекты, включая крупные многофункциональные комплексы и коммерческие помещения в формате street retail, отдельные здания, проекты «под клиента» (built-to-suit) и земельные участки.

В портфеле компании ASTERA более **500 реализованных проектов** стратегического и инвестиционного консалтинга, собственная эксклюзивная база из **30 000 объектов** во всех сегментах коммерческой недвижимости. С 1992 года консультантами компании ASTERA реализовано **более 6 000 000 кв.м** коммерческих площадей и заключено более **9 000 сделок** на рынке коммерческой недвижимости в России и на Украине.

Клиентами ASTERA стали более **4 000 компаний**, включая крупнейшие международные и российские финансовые, инвестиционные, торговые и промышленные корпорации и сети.

ASTERA оказывает полный цикл услуг для инвесторов, девелоперов, собственников, арендаторов и покупателей коммерческой и элитной жилой недвижимости:

- Консалтинговые услуги
- Инвестиционный консалтинг
- Оценка недвижимости
- Брокерские услуги
- Предброкеридж
- Представление интересов клиента
- Управление недвижимостью
- Юридические услуги
- Продвижение объектов недвижимости

Репутация ASTERA подтверждена членством в ведущих российских и международных профессиональных объединениях:

- Гильдия Управляющих и Девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости
- Российский Совет Торговых Центров
- Российская Гильдия Риэлторов
- Российско-Британская Торговая Палата
- Ассоциация Европейского Бизнеса

Офис в Москве
Тел.: +7(495) 925-00-05
Факс: +7(495) 981-05-65

Офис в Санкт-Петербурге
Тел.: +7(812) 703-00-03
Факс: +7(812) 703-00-04

Офис в Киеве
Тел.: +380(444) 501-5010
Факс: +380(444) 501-5011

www.asteragroup.ru
marketingspb@asteragroup.com