

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Вера Бойкова

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



*“Усиление дефицита ведет к серьезному росту отложенного спроса, который может привести к увеличению количества сделок по продаже земельных участков”.*

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ →

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ ↘

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ↗

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

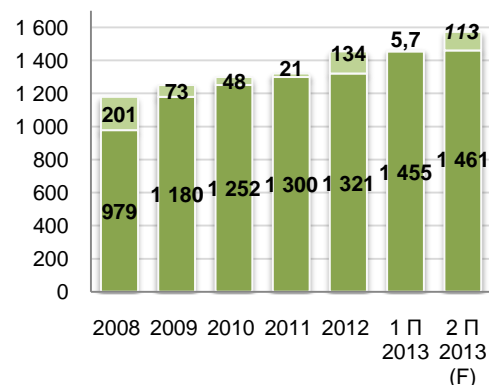
- Во 2 кв. 2013 г. не было введено ни одного качественного складского комплекса. На конец отчетного периода общий объем арендопригодных площадей в качественных складских комплексах насчитывает 1 460,7 тыс. кв.м.
- Во II полугодии 2013 г. на рынке ожидается ввод около 113 тыс. кв.м в классе А, новое предложение в классе В будет отсутствовать. В случае реализации заявленных планов, рынок складской недвижимости к концу 4 кв. 2013 г. вырастет на 7,8% и составит 1 573,7 тыс. кв.м.
- Сохраняется дефицит вакантных складских площадей в спекулятивных складах классов А и В. Предложение малых и средних площадей отсутствует.
- Спрос со стороны арендаторов сохраняется на высоком уровне, наиболее востребованы площади от 1 000 до 3 000 кв.м (согласно статистике запросов клиентов, обратившихся в компанию ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate).
- Уровень вакансии в складских комплексах классов А и В сравнялся и составил 0,8%.
- Арендные ставки в складских комплексах во 2 кв. 2013 г. выросли на 4-8% в долларовом выражении по сравнению с предыдущим кварталом.

**Ключевые показатели рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга в классе А и В, 2 кв. 2013 г.**

Показатель	Класс А	Класс В
Арендопригодная площадь складских центров (GLA), введенных в эксплуатацию в рассматриваемом периоде, кв.м	—	—
Уровень вакансии, %	0,8%	0,8%
Средняя арендная ставка предложения, USD/ кв.м/ год, без НДС, включая коммунальные и эксплуатационные услуги	186	159
Средняя арендная ставка предложения на основе triple net, USD/ кв.м/ год	130	не выделяется

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

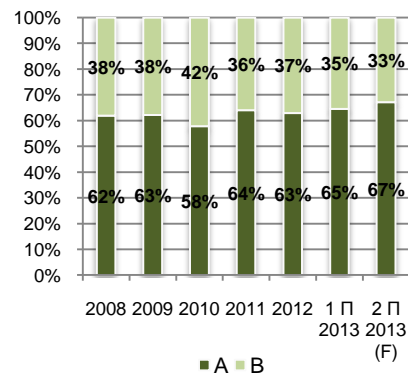
**Динамика ввода качественных складских комплексов**



■ Существующее предложение, тыс.кв.м  
■ Новое предложение, тыс.кв.м

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

**Динамика структуры качественного предложения по классам, 2 кв. 2013**



■ А ■ В

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В отчетном квартале не было введено ни одного спекулятивного складского комплекса. Сроки ввода 2-й очереди комплекса «Орион Лоджистик» были перенесены на 3 кв. 2013 г.

На начало июля 2013 г. рынок складской недвижимости насчитывает 1 460,7 тыс. кв.м качественных арендопригодных складских площадей.

В течение II полугодия 2013 года запланирован ввод 113 тыс. кв.м складских площадей (все объекты относятся к классу А). В случае реализации заявленных планов рынок складской недвижимости к концу 4 кв. 2013 г. вырастет на 7,8% и составит 1 573,7 тыс. кв.м.

Заявленные к вводу во II полугодии 2013 г. складские комплексы сконцентрированы главным образом в южном направлении.

**Примеры объектов, планируемых к открытию во II полугодии 2013 г.**

Название	Класс	GBA, кв.м	GLA, кв.м*	Дата открытия
Осиновая роща, Новый складской комплекс, 2-я очередь	A	45 000	14 000	3 кв. 2013
Орион Лоджистик, 2-я очередь	A	16 000	13 000	3 кв. 2013
Орион Лоджистик, 3-я очередь	A	16 000	13 000	4 кв. 2013
Nordway, 2-я очередь	A	59 700	40 000	4 кв. 2013

## СПРОС

Во 2 кв. 2013 г. сохранился стабильно высокий спрос на складские помещения со стороны арендаторов. По данным ASTERA, наиболее активны были производственные и транспортно-логистические компании, предприятия торговли (FMCG- и DIY-сети).

Анализ поступивших в компанию ASTERA клиентских запросов показывает, что наиболее востребованными среди арендаторов стали складские помещения от 1 000 до 3 000 кв.м, удельный вес которых в общем объеме запросов составил 58%. Помещения площадью от 500 до 1 000 кв.м также пользовались высоким спросом среди арендаторов, частота таких запросов составила 22%.

**Примеры крупных сделок на рынке складской недвижимости, 2 кв. 2013г.**

Арендатор	Специализация	Площадь, кв.м	Складской комплекс
Iron Mountain	IT услуги	5 300	«Осиновая роща»
РИФ	Оборудование	3 400	«Интертерминал ПроЛоджис»
ITAB	Оборудование	2 400	«Интертерминал Парнас»

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

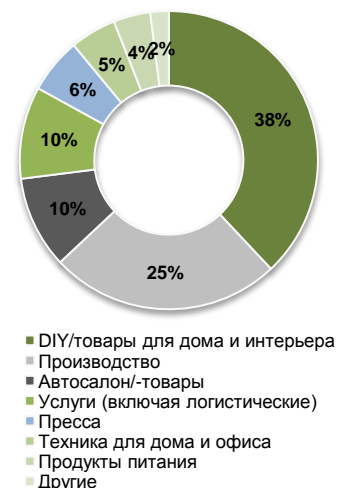
Темпы роста экономики страны в I полугодии 2013 года замедлились. Согласно прогнозам аналитиков, валовой внутренний продукт в 2013 году вырастет не более чем на 3%. Тем не менее, спрос в промышленном сегменте сохраняется на достаточно высоком уровне – потребность в земельных участках по-прежнему высока как для строительства промышленных предприятий, так и для складских комплексов. В то же время, предложение земли в Санкт-Петербурге также может формироваться за счет районов ЛО, расположенных в непосредственной близости к Санкт-Петербургу.

**Распределение действующих качественных складских комплексов по направлениям по GLA**



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

**Распределение спроса на складские помещения по специализации арендаторов**



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate



**Складской комплекс «Орион Лоджистик»**

Удельный вес заявок, поступивших в компанию ASTERA в течение отчетного квартала со стороны производственных предприятий, составил 25%. Размещение новых производств на территории Петербурга и области способно усилить спрос в рассматриваемом сегменте.

Так, во 2 кв. 2013 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области был анонсирован ряд местных и международных проектов:

- Во Всеволожском районе планируется создать индустриальный парк «Кола», который на данный момент находится в стадии предпроектной подготовки.
- Компания «Mann+Hummel» (производство компонентов для автомобильной промышленности) ищет участок для размещения производственного предприятия.
- В Ломоносовском районе планируется строительство завода для немецкого концерна Schmitz Cargobull.
- В Гатчинском районе будет реализован проект индустриального парка для размещения российско-китайских компаний.

По мнению консультантов компании ASTERA, в соответствии с реалиями рынка, развитие формата «built-to-suit» (строительство складов под заказчика) продолжится.

## УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ И КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Дефицит свободных площадей в складских комплексах классов А и В сохраняется, вследствие чего уровень вакансии приближается к нулю.

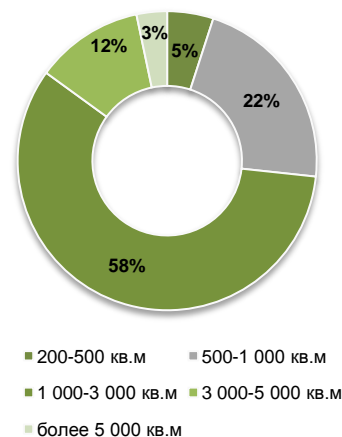
На конец 2 кв. 2013 г. значение показателя в действующих складских комплексах составило 0,8% в обоих классах. Объем поглощения площадей в течение квартала оценивается в 20 тыс. кв.м.

По итогам 2 кв. 2013 г. арендные ставки в складских комплексах выросли:

- в классе А средняя ставка предложения составила 186 долларов США за кв.м в год, без учета НДС, включая коммунальные и операционные расходы (по схеме triple net – 130 долл. США);
- в классе В средняя запрашиваемая арендная ставка составила 159 долларов США за кв.м в год, без НДС, включая коммунальные и операционные расходы.

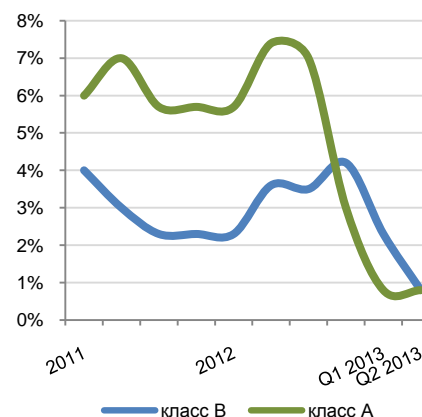
Отсутствие нового предложения в текущем квартале при неизменно высоком спросе на качественные складские помещения сказалось на росте арендных ставок. Средние арендные ставки в классе А выросли на 4-8%<sup>1</sup> в долларовом выражении.

Структура спроса на складские помещения по площади



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Уровень вакансии в складских комплексах классов А и В



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

<sup>1</sup> Курс доллара за отчетный период вырос почти на 1,8 руб (+ 5,9%).

# 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.

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 2010 года, согласно ежегодному рейтингу авторитетного издания Property Week.

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](http://www.asteragroup.ru)  
[marketingspb@asteragroup.com](mailto:marketingspb@asteragroup.com)