

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Вера Бойкова

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

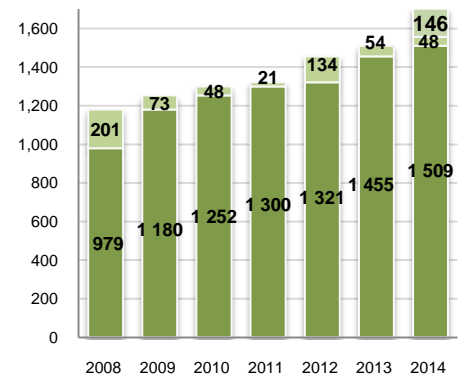
“Спрос на рынке складской недвижимости продолжает оставаться нереализованным, несмотря на увеличение вакансии в комплексах. Это происходит, во-первых, из-за несоответствия технических параметров требованиям потенциальных арендаторов, в т.ч. по метражу, а во-вторых, запрашиваемые ставки иногда превосходят ожидаемые”.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

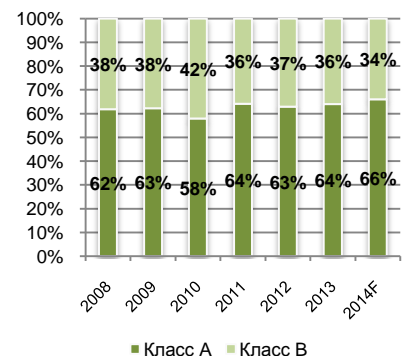
Динамика ввода качественных складских комплексов



- Существующее предложение, тыс. кв. м
- Новое предложение, тыс. кв. м
- Прогноз до конца года, тыс. кв. м

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Динамика объемов качественного предложения по классам



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- В I полугодии 2014 г. было введено в эксплуатацию два качественных складских комплекса совокупной арендопригодной площадью 47,6 тыс. кв.м. Совокупный объем арендопригодных площадей на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга на конец отчетного периода достиг 1 556,8 тыс. кв.м.
- Во II полугодии 2014 г. планируется ввод семи складских комплексов общей арендопригодной площадью 145,7 тыс. кв.м. В случае реализации заявленных проектов в полном объеме, совокупное предложение на рынке складской недвижимости увеличится на 9,4% и составит 1 702,5 тыс. кв.м.
- Спрос на складские площади продолжает оставаться нереализованным несмотря на увеличение свободных площадей во всех классах по сравнению с прошлым периодом. В Наиболее востребованными являются помещения площадью до 3 000 кв.м.
- Уровень вакансии в складских комплексах классов А и В увеличился за квартал на 0,4 п.п. и 1,0 п.п., составив в конце июня 2014 года 4% и 4,5% соответственно.
- Арендные ставки в складских комплексах класса А остаются на уровне прошлого квартала, в классе В ставки выросли на 5,4%.

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

Показатель	Класс А		Класс В	
	1 кв. 2014	1 П 2014	1 кв. 2014	1 П 2014
Арендопригодная площадь складских комплексов, введенных в эксплуатацию в соответствующем периоде, кв.м	5 684	40 600	—	7 000
Уровень вакансии	3,6%	4%	3,5%	4,5%
Средняя арендная ставка предложения на основе triple net (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных услуг), USD/ кв.м/ год	126	127	111	117

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В течение I полугодия 2014 года были введены в эксплуатацию 2 качественных складских комплекса арендопригодной площадью 47,6 тыс. кв. м. Объем совокупного предложения на рынке складской недвижимости в начале июля 2014 года достиг 1 556,8 тыс. кв.м.

Складские комплексы, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2014 г.

Название	Класс	Общая площадь (GBA), кв.м	Арендопригодная площадь (GLA), кв.м	Направление
Nordway, 2-я очередь	A	59 700	40 600	Юг
ПСК Мурино, 3-я очередь	B	7 000	7 000	Северо-Восток
ИТОГО			47 600	

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Во II полугодии 2014 года планируется запуск 7 складских объектов совокупной арендопригодной площадью 145,7 тыс. кв. м. В случае реализации заявленных планов в полном объеме, предложение складских площадей на рынке Санкт-Петербурга увеличится на 9,4% и составит 1 702,5 тыс. кв. м.

Заявленные к вводу во II полугодии 2014 года качественные складские комплексы, в основном, представляют собой объекты класса А, их доля в общем объеме нового предложения составляет 93%.

Более 80% заявленных к вводу во II полугодии арендопригодных площадей в складских комплексах сосредоточено на юге и юго-востоке города. Также складские площади будут вводиться на северо-западе (11,3%) и востоке(4,3%) города.

Объекты, планируемые к открытию во II полугодии 2014 г.

Название	Класс	GBA, кв.м	GLA, кв.м	Дата открытия
Армада Парк	A	76 340	60 000	3 кв. 2014
Осиновая Роща, склад №3	A	54 000	12 000	3 кв. 2014
Руслан, 2-я очередь	A	28 000	9 500	3 кв. 2014
Логопарк Троицкий	A	42 650	39 250	3-4 кв. 2014
Конная Лахта	B	5 500	4 400	3-4 кв. 2014
Würth	A	14 300	14 300	4 кв. 2014
ИП Ладога, 3-я очередь	B	8 400	6 250	4 кв. 2014
ИТОГО			145 700	

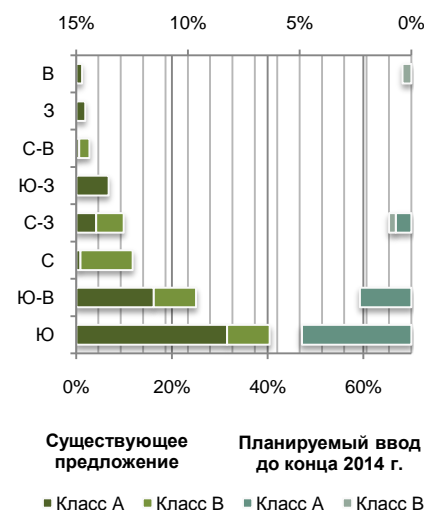
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Во 2 кв. 2014 г. компании «Юлмарт», «Почта России» и X5 Retail Group анонсировали строительство собственных логистических центров:

- Компания «Юлмарт» планирует к концу 2015 года построить в Санкт-Петербурге 4 логистических центра с зонами выдачи товаров (в Купчино, на Пискаревском проспекте, рядом с аэропортом Пулково и возле Мурманского шоссе). Площадь центров варьируется от 13 тыс. кв.м до 61 тыс. кв.м.
- Одна из ведущих продуктовых розничных компаний – X5 Retail Group – планирует построить два логистических центра в Ленинградской области. Компания намерена завершить их строительство к 2017 году.
- «Почта России» планирует построить в Петербурге крупный логистический центр, рассчитанный на обработку более 400 млн почтовых отправлений в год. Центр планируется ввести в эксплуатацию в 2017 году.

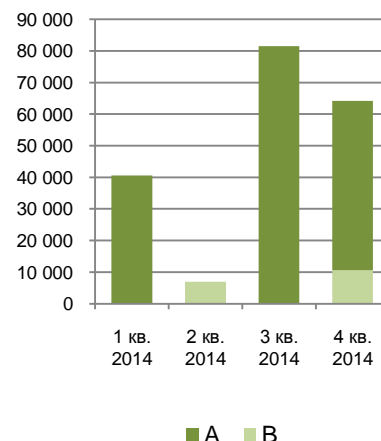
В марте 2014 года компания «Альянс» приступила к строительству

Распределение действующих качественных складских комплексов по направлениям, GLA



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

График ввода складских площадей в 2014 г.



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate



Складской комплекс «ОКТАВИАН» (визуализация)

высококачественного складского комплекса «Октавиан» во Всеволожском районе Ленинградской области. Возводимый комплекс состоит из шести корпусов общей площадью 55 тыс. кв.м. Арендопригодная площадь складского комплекса составляет 37 тыс. кв.м. Строительство объекта планируется завершить в 4 кв. 2015 года. Разработчиком концепции и эксклюзивным консультантом по брокериджу, а также рекламному и PR-сопровождению проекта является компания ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

В сегменте промышленных парков в отчетном периоде началась реализация таких проектов, как ИП Кола и ИП «Мариенбург»:

- В конце мая ООО "Теллус-Групп" совместно с ЗАО "Ренейссанс Констракшн" при поддержке Турецко-Российского делового совета и Торгово-Промышленной Палаты Анкары начали реализацию проекта промышленного парка «Кола» во Всеволожском районе. Ожидается, что площадь постройки составит 650 тыс. кв.м.
- В гатчинском районе ожидается строительство второй очереди ИП «Мариенбург» компанией «Олимп 2000». Площадь планируемого промышленного парка ориентировочно составит 36 га.

Во 2 кв. 2014 г. ГК NordEst запустила новый проект на рынке складских услуг Петербурга – склад формата self-storage по адресу ул. Седова, 13. Совокупная площадь склада составляет 1 000 кв.м и предназначена для хранения имущества юридических и физических лиц. Развитие данного направления связано с тем, что на рынке Петербурга предложение складских помещений малого формата ограничено. В конце 2014 г. ожидается запуск еще двух подобных проектов в Московском и Выборгском районах Санкт-Петербурга площадью 4 000 кв.м и 1 500 кв.м соответственно.

СПРОС

В течение I полугодия 2014 в Петербурге продолжился спад промышленного производства. Согласно данным «Петростата», индекс промышленного производства за январь-май 2014 года составил 92,1% к уровню 2013 года. Статистика показывает, что многие отрасли промышленности в настоящий момент переживают трудные времена. Однако в таких отраслях как строительство и транспорт сохраняется положительная динамика. Тем не менее, на рынке складской недвижимости спрос на аренду площадей продолжает оставаться нереализованным.

К тенденциям 2014 года может быть отнесен возрастающий спрос на складские площади со стороны производственных компаний. Данное явление связано с тем, что в Санкт-Петербурге наблюдается дефицит подготовленных площадок для размещения производств. Этот же фактор является причиной востребованности земельных участков в промышленных парках. Так, при участии ASTERA во 2 кв. 2014 г. состоялась продажа участка в ИП «Уткина Завод». Покупателем стала компания «Маркиза.ру», которая намерена разместить на участке площадью 1,25 га производство солнцезащитной продукции и легковозводимых конструкций.

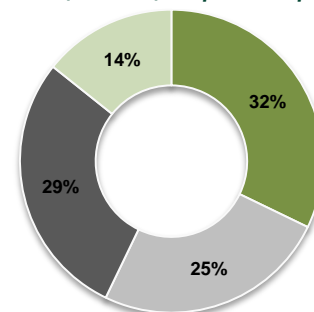
К крупнейшим сделкам на рынке складской недвижимости в I полугодии 2014 года относится аренда компанией «ЦентрОбувь» площади в 6,5 тыс. кв.м в складском комплексе «А Плюс Парк Шушары».

Всего по итогам 2 кв. 2014 года объем сделок аренды на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга оценивается в 40 тыс. кв.м.



Логопарк «Троицкий»

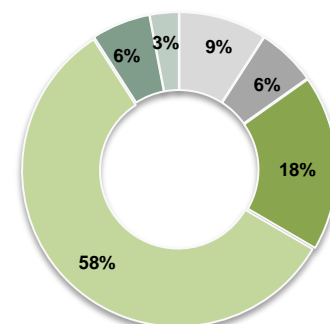
Распределение спроса по специализации арендаторов



- Производственные компании
- Транспортно-логистические компании
- Торговля (непродовольственные товары)
- Автосалон / автотовары

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Структура спроса на складские помещения по площади



- 100-200 кв.м
- 200-500 кв.м
- 500-1 000 кв.м
- 1 000-3 000 кв.м
- 3 000-5 000 кв.м
- более 5 000 кв.м

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Примеры сделок на рынке складской недвижимости во 2 кв. 2014 г.

Компания	Специализация	Площадь, кв.м	Объект	Тип сделки
Две торговые компании	Торговля	3 579	«Осиновая Роща»	аренда
ЗАО «Торговый Дом «Центр Обувь»	Торговля	6 500	«А Плюс Парк Шушары»	аренда
Skaala	Производство окон и дверей	4 200	ИП «Звезда»	аренда
Kintetsu World Express	Логистическая компания	3 200	ПЛК «Орион»	аренда

БАЛАНС СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

На конец отчетного периода уровень вакансии в складских комплексах класса А составляет 4%, в классе В – 4,5%. По сравнению с прошлым периодом вакансия в складских комплексах увеличилась на 0,4 п.п. и 1,0 п.п. соответственно.

В высококачественных складских комплексах (класс А) рост уровня вакансии связан, прежде всего, с тем, что некоторые компании построили собственные склады и освободили занимаемые ранее площади. Кроме того, был отмечен переезд арендаторов из складских комплексов класса В в более качественные объекты, что привело к увеличению вакансии в этом классе.

На конец отчетного периода уровень вакансии в функционирующих складских комплексах класса А составил 4%, в классе В – 4,5%, увеличившись за квартал на 0,4 п.п. и 1,0 п.п. соответственно.

Однако спрос на складские площади в Петербурге продолжает оставаться нереализованным, несмотря на существующие вакантные площади. По мнению консультантов ASTERA, это обуславливается двумя факторами. Первый – предлагаемые в аренду крупные складские блоки не пользуются спросом у малого и среднего бизнеса.

Второй фактор – запрашиваемые арендные ставки не всегда отражают ожидания потенциальных клиентов. Зачастую они превосходят финансовые возможности компаний.

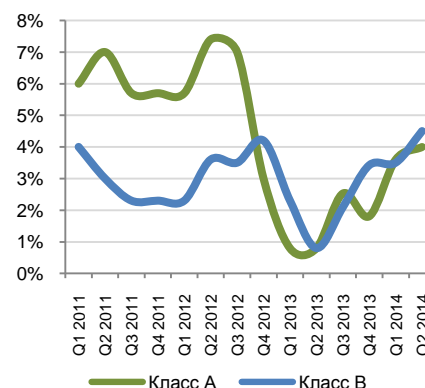
По итогам 2 кв. 2014 года средняя запрашиваемая арендная ставка по схеме triple net для объектов класса А составила 127 долл. США за кв.м, для объектов класса В – 117 долл. США за кв.м в год.

Арендные ставки в складских комплексах класса А остаются на уровне прошлого квартала, в классе В ставки увеличились в рамках ежегодной индексации.

Стоимость коммунальных услуг в расчете на 1 кв.м составляет 10-15 долл. США, операционных расходов – 25-40 долл. США в год.

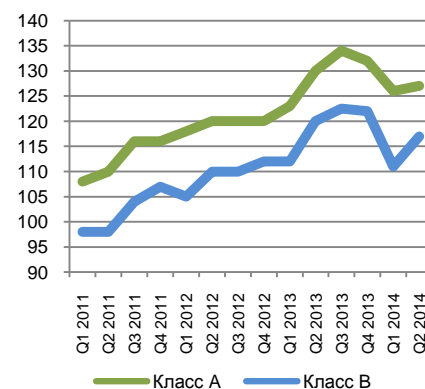
В перспективе уровень вакансии в складских комплексах будет постепенно расти по мере ввода в эксплуатацию новых объектов. Арендные ставки, тем не менее, не претерпят существенных изменений.

Динамика уровня вакансии в складских комплексах



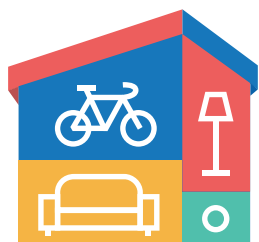
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Динамика арендных ставок (triple net), USD/кв.м/год



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Санкт-Петербург



NORDBOX

индивидуальные склады

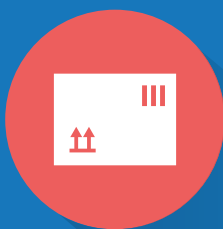
Аренда мини-складов и контейнеров в Санкт-Петербурге



Арендуй NORDBOX.

Для мебели и архивов
на время переезда
в новый офис

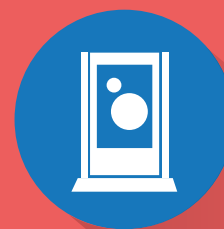
от **300 ₽**
в неделю



Открой маневренный минисклад в NORDBOX.

Сократи время доставки
товара в свои магазины

Арендуй бокс
формата LARGE и получи
минибокс площадью 1 м²
в подарок*



Арендуй NORDBOX.

Для хранения
выставочного оборудования
до следующего мероприятия

Оплати аренду
за полгода вперед
и получи месяц
аренды в подарок*

+7 (812) 333 06 63

Выбрать размер бокса и подсчитать бюджет аренды
вы можете на сайте:

www.nordboxspb.ru

* Акция действует с 1 июля по 31 августа 2014

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
- Российско-Британская Торговая Палата

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