

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Вера Бойкова

Руководитель отдела индустриальной недвижимости, ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate
“В продолжение тенденции последних двух-трех лет на рынке складской недвижимости в 2013 году ощущался острый дефицит предложения качественных площадей. Как следствие, все большее распространение получают проекты built-to-suit”.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ↗

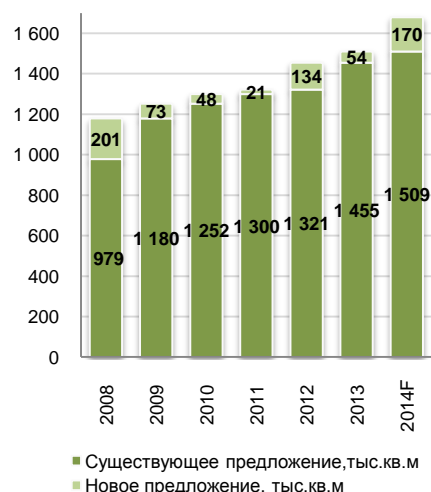
ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ ↗

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ →

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

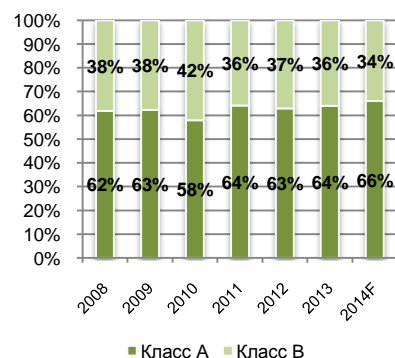
- По итогам года совокупное предложение качественных складских площадей выросло на 3,8% и составило 1 509,2 тыс. кв.м.
- В течение 2013 года на рынке наблюдался дефицит вакантных складских площадей, что приводило к росту отложенного спроса.
- Наибольший спрос на складские помещения в течение 4 квартала 2013 года демонстрировали производственные предприятия, ритейлеры и транспортно-логистические предприятия.
- Наиболее востребованными среди арендаторов стали складские помещения от 1 000 до 3 000 кв.м, удельный вес которых в общем объеме запросов составил 40,5%.
- Средний уровень вакансии во всех классах качественных складских комплексов оказался ниже итогового показателя 2012 года примерно на 2 п.п. В конце отчетного периода вакантными на рынке оставались всего 44,4 тыс. кв.м.
- За год рост арендных ставок (triple net) в классе А составил 10%, в классе В – 8%.
- По подсчетам аналитиков ASTERA, в 2014 году ожидается ввод почти 170 тыс. кв.м, что в три раза превышает показатель прошлого года. В случае реализации заявленных планов возможно удовлетворение отложенного спроса.

Динамика ввода качественных складских комплексов



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Динамика объемов качественного предложения по классам



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	
	2012	2013	2012	2013
Арендопригодная площадь складских центров, введенных в эксплуатацию в соответствующем периоде, кв.м	74 000	54 200	60 000	-
Уровень вакансии, %	5,4%	3,4%	3,8%	1,8%
Средняя арендная ставка предложения на основе triple net (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных услуг), USD/ кв.м/ год	120	132	111	122

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 2013 году на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга было введено 54,2 тыс. кв.м арендопригодных площадей. По итогам года совокупное качественное предложение складских комплексов составило 1 509,2 тыс. кв.м, увеличившись на 3,8% по сравнению с итоговым значением 2012 года.

Основной объем ввода (90%) пришелся на второе полугодие отчетного года. Развитие получило только северо-западное направление.

Складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 2013 г.

Название	Класс	Общая площадь (GBA), кв.м	Арендопригодная площадь (GLA), кв.м	Направление
Осиновая роща, корпус 1	A	28 420	5 700	Северо-Запад
Осиновая роща, корпус 2	A	45 000	14 000	Северо-Запад
Орион Лоджистик, 3 корпуса	A	48 000	34 500	Северо-Запад
ИТОГО			54 200	

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Преобладание спроса над предложением приводит к тому, что предварительные договоры аренды подписываются уже на этапе строительства складских комплексов. К моменту открытия значительная часть площадей в них уже может быть сдана.

В 2014 году на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга планируется к вводу почти 170 тыс. кв.м, что в три раза превышает показатель 2013 года. В результате объем совокупного предложения складских площадей вырастет на 11,2% и составит 1 678,7 тыс. кв.м.

Объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2014 г.

Название	Класс	GBA, кв.м	GLA, кв.м	Направление
Nordway, 2-я очередь	A	59 700	40 600	Юг
Армада Парк	A	60 000	60 000	Юг
Осиновая Роща, склад №3	A	54 000	12 000	Северо-Запад
Логопарк Троицкий	A	42 650	39 250	Юго-Восток
Конная Лахта	A	5 500	4 400	Северо-Запад
ИП Ладога, 1-я очередь	B	8 400	6 250	Восток
ПСК Мурино, 3-я очередь	B	7 000	7 000	Северо-Восток
ИТОГО			169 500	

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

СПРОС

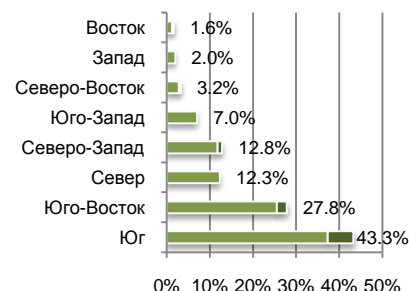
В течение всего года спрос на складскую недвижимость сохранялся на высоком уровне. Отсутствие на рынке вакантных площадей приводило к росту отложенного спроса. Для удовлетворения потребности в складах некоторые компании рассматривали следующие варианты:

- покупка земельных участков;
- строительство в формате built-to-suit.

В качестве примера реализации первого варианта можно привести компанию «Юникосметик», которая еще в 2010 году приобрела земельный участок в Колпино и к концу 2013 года практически завершила строительство склада для собственных нужд.

По второму пути пошел продуктовый ритейлер «Верный»: девелопер

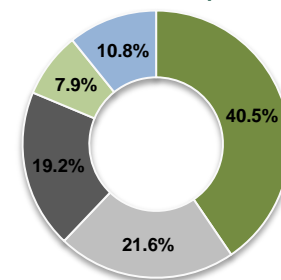
Распределение действующих качественных складских комплексов по направлениям, GLA



- Существующее предложение, по состоянию на конец 4 кв. 2013 г.
- С учетом планируемого ввода в 2014 г.

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

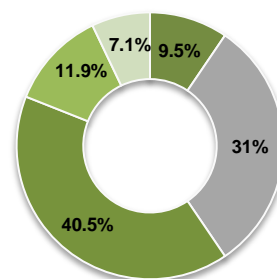
Распределение спроса по специализации арендаторов



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

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Структура спроса на складские помещения по площади



- 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

PNK Group построит для него склад арендопригодной площадью 35 тыс. кв.м в районе Петро-Славянки. Завершение строительства намечено на вторую половину 2014 года.

Таким образом, следует отметить, что сложившаяся ситуация приводит к сокращению отложенного спроса, тем самым негативно влияя на дефолпмент спекулятивных складских комплексов.

По статистике обращений в компанию ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, наибольшая часть запросов поступила от производственных компаний, доля которых в общем объеме заявок составила 40,5%. Доли транспортно-логистических и торговых компаний оказались примерно одинаковы - по 20%.

Наиболее востребованными среди арендаторов стали складские помещения от 1 000 до 3 000 кв.м, удельный вес которых в общем объеме запросов составил 40,5%. Помещения площадью от 500 до 1 000 кв.м также пользовались высоким спросом, частота таких заявок составила 31%.

В конце декабря на рынке оставались вакантными около 44,4 тыс. кв.м в складских комплексах классов А и В, по сравнению с 33,2 тыс. кв.м в сентябре и 11,7 тыс. кв.м в марте. Количество вакантных площадей в перспективе продолжит увеличиваться, что сможет благоприятно повлиять на удовлетворение спроса арендаторов. Однако, с учетом негативных прогнозов темпов роста промышленного производства в России и Санкт-Петербурге, объем спроса, в первую очередь со стороны производственных компаний, в 2014 году будет иметь тенденцию к понижению.

Примеры сделок на рынке складской недвижимости во 2 полугодии 2013 г.

Компания	Специализация	Площадь, кв.м	Объект	Тип сделки
Верный	продуктовый ритейлер	43 000	PNK-КАД	built-to-suit
Unico Logistics	логистическая компания	15 000	СК Уткина Заводь	аренда
Критц	зоотовары	5 000	LogIN	аренда
Светлана-К	логистические услуги	3 000	Nordway	аренда
Unior Professional Tools	производственное предприятие	2 900	Nordway	аренда

БАЛАНС СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

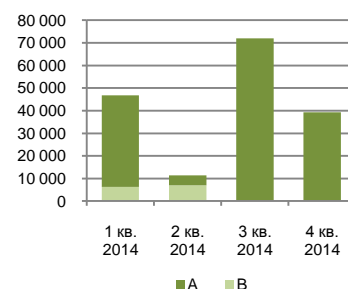
В течение года на рынке складской недвижимости наблюдался дефицит вакантных складских площадей, что привело к росту ставок.

В декабре 2013 года средневзвешенные годовые ставки предложения triple net в классах А и В составили соответственно 132 доллара США и 122 доллара США за кв.м. За год рост ставок в классе А достиг 10%, в классе В – 8%. Ставки операционных расходов – 25-35 долларов США за кв.м в год.

Согласно результатам исследования ASTERA, уровень вакансии к концу 2013 года составил 3,42% в складских комплексах класса А и 1,81% - класса В. Следует отметить, что за 4 квартал уровень вакансии в складских комплексах класса В понизился на 0,72 п.п., а в комплексах класса А, напротив, было зафиксировано увеличение на 1,33 п.п.

В 2014 году ожидается сравнительно высокий объем ввода нового предложения. При этом удельная доля складов класса В составит менее 10%. По мнению аналитиков ASTERA, в перспективе ситуация на рынке высококачественных складов стабилизируется, так как спрос на них сможет быть обеспечен соответствующим предложением. Однако спрос на менее дорогие складские комплексы останется по-прежнему неудовлетворенным.

График ввода складских площадей, запланированных к открытию в 2014 г.

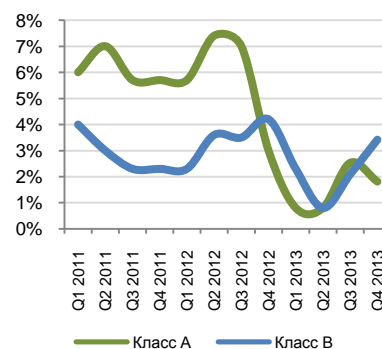


Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate



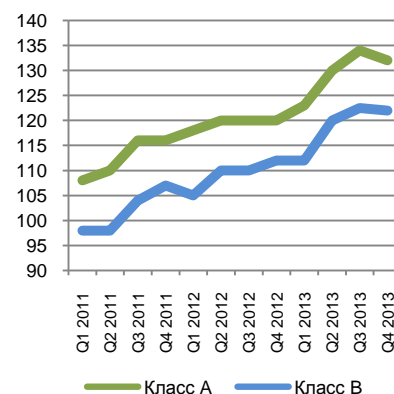
Складской комплекс «Армада Парк»

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

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 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 multifunctional 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