

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВЕРА БОЙКОВА

Руководитель направления по работе с клиентами,
ASTERA в альянсе с BNP PARIBAS Real Estate



«Второй квартал характеризуется ростом спроса на высокочастотные складские помещения. Однако предполагаемый низкий объем ввода новых складских комплексов приведет к возникновению нереализованного спроса и, как следствие, дефициту складских помещений и росту арендных ставок на них».

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ →

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ ↘

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ↗

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ →

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Отсутствие прироста нового предложения складских помещений в первом полугодии 2011 г.;
- Рост спроса на складские помещения;
- Появление дефицита предложения на рынке складских помещений и, как следствие, рост уровня арендных ставок к концу 2011 г.;
- Высокая вероятность изменения «рынка арендатора» в сторону «рынка арендодателя» к концу текущего года;
- Рост девелоперской и инвестиционной активности на рынке складов, возобновление приостановленных проектов.

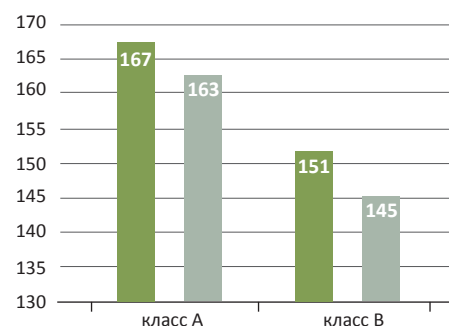
КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Ключевые показатели развития рынка складских помещений классов А и В в Санкт-Петербурге во 2 кв. 2011 г.

Ключевые показатели складской недвижимости	Класс А		Класс В	
	1 кв. '11	2 кв. '11	1 кв. '11	2 кв. '11
Общая площадь складских комплексов, введенных в соответствующем квартале, кв.м	0	0	0	0
Уровень вакантных площадей, %	12%	11%	10%	8%
Средняя арендная ставка предложения, USD / кв.м в год, без НДС, включая КУ и операционные расходы	161	167	148	151

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Цена предложения и цена спроса на складские комплексы классов А и В



- Цена предложения (арендные ставки по складским комплексам)
- Цена спроса (максимальные арендные ставки, которые готовы выплатить арендаторы)

* Арендные ставки указаны без учета НДС, включая КУ и операционные расходы

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Новые объекты складской недвижимости, введенные во 2 кв. 2011 г.

За 1-2 кв. 2011 г. в Санкт-Петербурге не было введено ни одного спекулятивного складского комплекса. Общая площадь складских помещений классов А и В Петербурга за прошедшие полгода не изменилась и по-прежнему составляет 1,3 млн. кв.м.

Новые объекты складской недвижимости, заявленные к вводу до конца 2011 г.

До конца 2011 г. предполагается ввод 65 тыс. кв.м, в том числе 59 тыс. кв.м складских комплексов класса А и 6 тыс. кв.м складских помещений класса В. Общая площадь высококлассных складских комплексов за 2011 г. увеличится лишь на 5%.

Заявленная до кризиса площадь всех строящихся и проектируемых спекулятивных складских комплексов превышала 2 млн. кв.м. Однако во время кризиса значительная часть проектов была «заморожена».

В настоящее время девелоперы постепенно объявляют о возобновлении работы по «замороженным» в период кризиса проектам (например, проект спекулятивного комплекса Nord Way компании Hanner, проект складского комплекса для собственных нужд компании Wuerth).

Складские комплексы класса А, заявленные к вводу в эксплуатацию до конца 2011 г.

Название	Дата ввода	Район	Класс	Общая площадь, кв.м	Девелопер
Осиновая роща, 2-я очередь	3 кв. 2011	Выборгский	А	15 000	Корпорация «Стерх»
Nord Way, 1-я очередь	4 кв. 2011	Пушкинский	А	44 250	Hanner
ИТОГО				59 250	

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

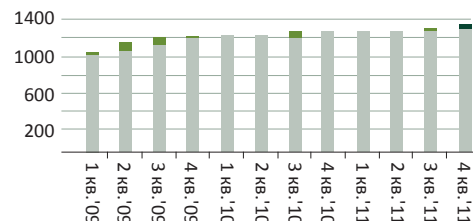
Возобновлению девелоперской активности на рынке складской недвижимости города будут способствовать планы по строительству в Петербурге заводов крупными национальными и международными компаниями, которые будут формировать вокруг себя производственно-складские кластеры, обслуживающих их предприятий.

Структура предложения

Структура предложения с начала 2011 г. осталась неизменной, также не предвидится ее существенных изменений до конца 2011 г. В настоящее время на рынке высококлассных складских комплексов преобладают склады класса А (65%). Большая часть высококлассных складских помещений сконцентрирована в Пушкинском районе Санкт-Петербурга – 30% и Всеволожском районе Ленинградской области – 22%.

В долгосрочной перспективе доля класса А в общей структуре рынка будет увеличиваться. Доля Пушкинского района в общей структуре рынка высококлассных складских помещений вырастет с 30% до 40%. Потенциал значительного увеличения складской недвижимости имеет также Петродворцовый район за счет ввода производственно-складских площадей, в том числе в индустриальном парке «Марьино».

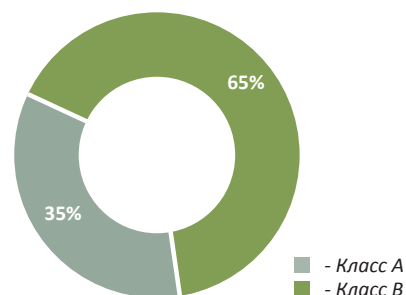
Динамика общей площади спекулятивных складских объектов класса А и В Санкт-Петербурга и Ленинградской области (вблизи КАД), без учета температурных складов



- - Общая площадь спекулятивных складских комплексов, тыс. кв.м.
- - Площадь новых спекулятивных складских комплексов, введенных в соответствующий период, тыс. кв.м.
- - Прогнозируемый объем ввода новых спекулятивных складских площадей, тыс. кв.м

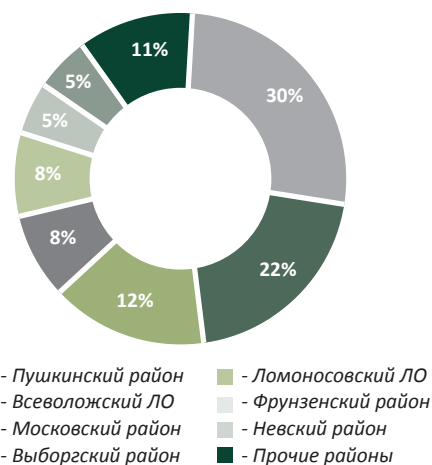
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Структура рынка складских помещений классов А и В



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Распределение качественных складских площадей по районам Петербурга и ЛО



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

СПРОС

Спрос на складские площади растет, что выражается в сокращении срока экспозиции складских помещений. Если в 2010 г. срок экспозиции по складам классов А и В составлял 3-6 месяцев, то в первом полугодии 2011 г. он сократился до 1-3 месяцев.

В период кризиса сформировался большой объем отложенного спроса, который реализуясь в настоящее время, создает дефицит на рынке складских помещений классов А и В. В силу данного дефицита арендаторы вынуждены более гибко подходить к вопросам аренды складских помещений, включая требования к локации и техническим параметрам.

Основной спрос на складские помещения формируют ритейлеры FMCG* и DIY.

Сделки по аренде на рынке складских помещений Санкт-Петербурга и Ленинградской области во 2-м квартале 2011 г.

Арендатор	Профиль арендатора	Арендо-пригодная пл, кв.м	Складской комплекс
Империя-Фарма	Фармацевтика	8 500	Гориго
Метрика	DIY	5 000	Евросиб-Терминал-Шушары
Алиди	Логистика	5 000	Кулон-Пулково
ГК «Лудинг»	FMCG	3 100	Кулон-Пулково
Coffeeshop company	FMCG	1 246	Парнас, Домостроительная ул.
Симпл	FMCG	1 230	Кулон-Пулково

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Основная часть заявок клиентов (60%) приходится на складские помещения площадью до 1000 кв.м. В то же время, складских комплексов высокого класса А и В, которые могли бы удовлетворить данный спрос – крайне мало. В основном складские комплексы предлагают потенциальным арендаторам крупные блоки от 2,5 до 5 тыс. кв.м, которые технически невозможно разделить на блоки площадью до 1 тыс. кв.м. Важно отметить существование дефицита специализированных складов, например: складов с пандусами для мелкой дистрибуции, температурных складов.

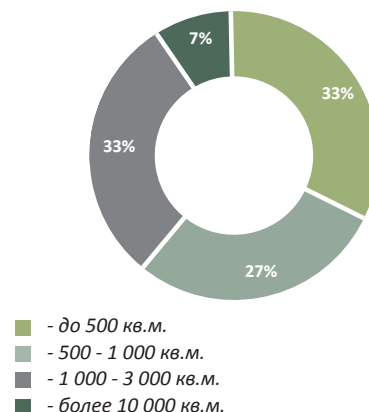
Вакантные площади и коммерческие условия

Во 2 кв. 2011 г. уровень вакантных площадей по складским комплексам класса А снизился с 12% до 11%, по комплексам класса В – с 10% до 8%.

Уровень арендных ставок на складские помещения классов А и В по сравнению с 1 кв. 2011 г. изменился незначительно.

Незначительный ввод новых складских площадей в 2011 г. будет стимулировать дальнейшее сокращение уровня вакансии на рынке и, как следствие, рост арендных ставок на складские площади.

Структура спроса на складские помещения по площади



- - до 500 кв.м.
- - 500 - 1 000 кв.м.
- - 1 000 - 3 000 кв.м.
- - более 10 000 кв.м.

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Цена спроса

Основная доля арендаторов складов класса В готова платить за складское помещение не более 145 USD/кв.м в год, без учета НДС, включая КУ и операционные расходы, класса А - 163 USD/кв.м в год.

Таким образом, цена спроса и предложения по складам класса А и В в целом соответствует друг другу.

Сроки заключения договоров аренды в складских комплексах

Класс	Стандартный срок заключения договоров аренды
А	Долгосрочные контракты сроком от 3-7 лет
В	Краткосрочные договоры до 11 месяцев

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

* FMCG - продукты питания и товары повседневного спроса и потребления

О КОМПАНИИ ASTERA



АЛЕКСЕЙ ФИЛИМОНОВ
Генеральный директор
a.filimonov@asteragroup.ru



ЛЮДМИЛА РЕВА
Директор по развитию
бизнеса в Санкт-Петербурге
l.reva@asteragroup.com



РОБИН РОУЛИНГС
Директор инвестиционного
департамента
r.rawlings@asteragroup.com



ВЕРА БОЙКОВА
Руководитель направления
по работе с клиентами
v.boikova@asteragroup.com



АЛЕКСАНДРА СМИРНОВА
Руководитель отдела
офисной недвижимости
a.smirnova@asteragroup.com



ОЛЬГА АТКАЧИС
Руководитель направления
по работе с собственниками
o.atkachis@asteragroup.com



АЛЕКСАНДР ВОЛОШИН
Руководитель отдела
инвестиционного консалтинга
a.voloshin@asteragroup.com



АННА БРУН
Руководитель отдела
элитной жилой недвижимости
a.brun@asteragroup.com

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 2009 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.

ASTERA – ЛИДЕРСТВО, ОСНОВАННОЕ НА КАЧЕСТВЕ И ПРОФЕССИОНАЛИЗМЕ:

- Более 500 реализованных проектов стратегического и инвестиционного консалтинга;
- Собственная эксклюзивная база из 30 000 объектов в торговой, офисной, складской и элитной жилой недвижимости;
- Более 6 000 000 кв.м коммерческих площадей реализовано консультантами компании ASTERA с 1992 года;
- Заключено более 8 500 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 недвижимости:

Брокерские услуги
Консалтинговые услуги
Инвестиционный консалтинг
Оценка недвижимости

Предброкеридж
Юридические услуги
Представление интересов клиента
Продвижение объектов недвижимости

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

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

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

www.asteragroup.ru
marketingspb@asteragroup.com



Это отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен командой экспертов рынка коммерческой недвижимости с использованием материалов компании, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании ASTERA в отношении убытков третьих лиц в следствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием ASTERA как источника.

2011 / ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate