

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Вера Бойкова

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



“Во 2 кв. 2012 г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга характеризовался стабильностью. Спрос на складскую недвижимость, как и в 1 кв. 2012 г., был высок, арендные ставки и уровень вакансии остались практически на том же уровне. На рынке по-прежнему ощущается дефицит качественных складских помещений в аренду, высок спрос на производственные помещения”.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Спрос на складские помещения остается стабильно высоким, как и спрос на производственные помещения, в особенности под пищевое производство
- Несмотря на увеличение объема предложения спекулятивных складских комплексов, на рынке сохраняется дефицит помещений в аренду. Объем ожидаемых к вводу до конца года объектов незначителен, операторы рассматривают варианты покупки и строительства объектов
- Арендные ставки в течение второго квартала не изменились
- Во 2 кв. 2012 уровень вакансии в спекулятивных складских комплексах вырос примерно на 1,5% и составили 7,4% по классу А и 3,6% по классу В. Это вызвано выходом на рынок большого объема нового предложения, хотя некоторые новые комплексы уже почти заполнены
- Срок экспозиции ликвидных помещений составляет 1 - 3 мес.
- Основной спрос на склады формируют российские торговые и производственные компании (легкая и пищевая промышленность), а также логистические операторы

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Ключевые показатели рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга класса А и В, 1 полугодие 2012 г.

Показатель	Класс А		Класс В	
	1 кв. 2012	2 кв. 2012	1 кв. 2012	2 кв. 2012
Арендопригодная площадь складских центров, введенных в эксплуатацию в соответствующем периоде, кв. м	53 000	59 700	0	75 000
Уровень вакансии, %	5,7%	7,4%	2,3%	3,6%
Средняя арендная ставка предложения, USD/ кв. м/ год, без НДС, включая коммунальные и эксплуатационные услуги	183	183	138	138

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ



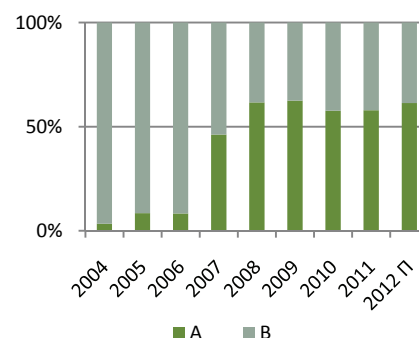
ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ



АРЕНДНЫЕ СТАВКИ



Динамика структуры качественных складских комплексов 2004-2012 гг.



Источник: ASTERA в альянсе с Paribas Real Estate



Логистический терминал Осиновая роща



Логопарк Nordway

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2012 г.

На конец 1 полугодия 2012 г. общий объем предложения на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга составляет более 5,2 млн. кв. м (включая территории Ленинградской области). Объем предложения спекулятивных складских комплексов оценивается в 1,5 млн. кв.м.

С начала года фактически не был введен в эксплуатацию ни один спекулятивный складской комплекс, однако предложение качественных площадей увеличилось, так как 3 объекта на стадии строительной готовности предлагают площади в аренду ещё до получения акта о вводе в эксплуатацию. Это первые очереди комплексов STC в промзоне Парнас, Орион Лоджистик в Выборгском районе, а также обе очереди логопарка Nordway. Предполагается, что эти комплексы будут официально введены в эксплуатацию в следующем квартале.

Новое предложение на рынке складских комплексов в 1 полугодии 2012 г.

Название	Район	Класс	ГБА, кв.м	Дата открытия
STC, 1 очередь	Выборгский	B	60 000	2 кв. 2012
Nordway, 1 очередь	Пушкинский	A	43 000	1 кв. 2012
Nordway, 2 очередь	Пушкинский	A	59 700	2 кв. 2012
Орион Лоджистик, 1 очередь	Выборгский	A	10 000	1 кв. 2012
ИТОГО			172 700	

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Несмотря на появление нового предложения на рынке по-прежнему ощущается дефицит складских помещений в аренду, операторы рассматривают вариант покупки объектов. Многие собственники планируют или уже реализуют развитие формата built-to-suit – строительство под заказ конкретной компании-арендатора. В таком формате запланировано развитие следующей очереди комплекса Кулон-Пулково (участок 10 га), а также некоторые проекты других крупных девелоперов. Этот формат интересен для собственников как способ создания проектов с предсказуемыми сроками заполнения и финансовой эффективностью.

Во 2 кв. 2012 г. «А+ Девелопмент» объявила о планах создания логистического комплекса общей площадью 100 000 кв. м на участке в зоне Пулково для компаний, предоставляющих логистические услуги и осуществляющих отправку грузов. Это первый подобного рода проект built-to-suit в Санкт-Петербурге, который соединяет в себе элементы built-to-suit и спекулятивной схемы и при этом ориентирован на арендаторов одного профиля.

Складские комплексы, ввод которых ожидается до конца 2012 г.

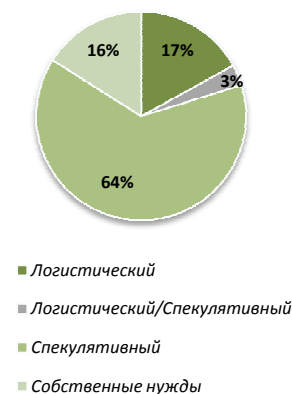
До конца 2012 г. заявлены к вводу 1 логистический и 1 спекулятивный складской комплекс. В случае, если оба проекта будут реализованы, общий объем рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга увеличится на 94 300 кв.м. Строительство складского комплекса, анонсированного к вводу в 2012 году – PNK-КАД компании PNK Group ещё не началось и его ввод в эксплуатацию, очевидно, перенесется на 2013 г.

Динамика ввода качественных спекулятивных складских комплексов 2006-2012 гг.



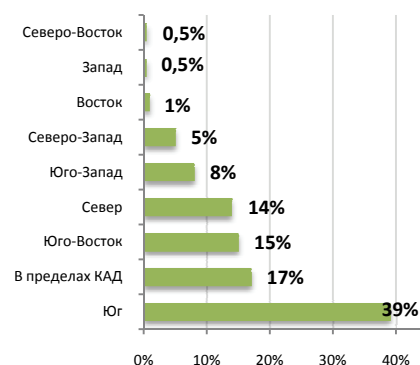
Источник: ASTERA в альянсе с Paribas Real Estate

Структура предложения на рынке складской недвижимости во 2 кв. 2012



Источник: ASTERA в альянсе с Paribas Real Estate

Распределение действующих качественных складских комплексов по направлениям



Источник: ASTERA в альянсе с Paribas Real Estate

Складские и логистические комплексы, заявленные к открытию до конца 2012 г.

Название	Район	Класс	ГВА, кв.м
Осиновая роща, 3 очередь	Выборгский	A	Ок. 50 000
Теорема-Терминал	Невский	A	44 300
ИТОГО			Ок. 94 300

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Все заявленные ко вводу в эксплуатацию складские площади относятся к классу А, и в случае ввода всех запланированных объектов площадь складов класса А составит более 75% в структуре предложения.

Стоит отметить активное развитие сегмента индустриальных парков. Земельные участки под логистические и складские комплексы предоставляют индустриальные парки «Марьино», «Промышленный парк Тосно», Greenstate, «Мариенбург», «Дони-Верево», «Принева» и др.

Несмотря на активный спрос инвесторы пока не планируют новые проекты, занимая выжидательную позицию. Этот фактор стимулирует арендаторов к строительству объектов built-to-suit.

СПРОС

Спрос на рынке складской недвижимости по-прежнему опережает предложение. Во 2 кв. 2012 г. спрос на складские площади был стабилен и оставался на высоком уровне, новые комплексы вышли на рынок уже с высокими показателями заполняемости. Срок экспозиции наиболее ликвидных помещений остался коротким – 1-3 месяца.

Примеры крупных сделок на рынке складских помещений, 2 кв. 2012 г.

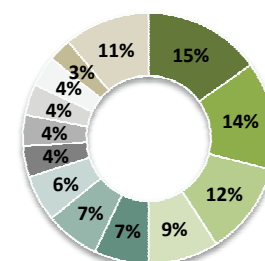
Арендатор	Специализация компании арендатора	Площадь, кв. м	Складской комплекс
FJ Group Russia Production	Тяжелая промышленность	7 000	А Плюс Колпино
SOK Retail	FMCG	5 000	Nordway
Бестекс	Легкая промышленность	6 000	Производственно-складской комплекс, Парнас
Truck Empire	Транспортная компания	4 000	А Плюс Колпино
Центр кадровых решений	Дистрибуция/производство товаров народного потребления	4 000	Nordway
Вэлко-2000	Строительство	3 500	Производственно-складской комплекс, Евпаторийский пер.
ООО Ай-шин	Автотовары	1 400	Производственно-складской комплекс, Колпино
ТД «Борис и Павел»	Пищевое производство	1 150	Осиновая Роща

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Структура спроса изменилась незначительно – основной спрос на складскую недвижимость генерируют российские производственные (легкая и пищевая промышленность), торговые и строительные компании. Высока активность логистических операторов. Возрос спрос со стороны компаний, реализующих DIY/строительные товары, он составил 15% спроса. 14% в структуре спроса пришлось на тяжелую промышленность, 12% - на автосалоны и автотовары, 9% - на продуктовых операторов и по 7% - на пищевое производство и транспортные компании.

Примеры индустриальных парков Петербурга и Ленинградской области

Название	Площадь, га
Кировский технопарк	1056
Уткина Заводь	240
Логопарк Колпино	188
Дони-Верево	183
Индустриальный парк Ренессанс	150
Марьино	130
Федоровское	121
Greenstate Гопелово	112

Распределение спроса арендаторов складских помещений по специализации

- DIY/строительные товары
- Тяжелая промышленность
- Автосалон/товары
- Продукты
- Общепит/Пищевое производство
- Транспортная компания
- Оборудование
- Издательство и типография
- Мебель
- Оргтехника
- Химическая промышленность
- Рекламная деятельность
- Прочее

Источник: ASTERA в альянсе с Paribas Real Estate

Прогноз развития рынка складских помещений во 2 полугодии 2012 г.**Класс А:**

Уровень вакантных площадей – 4-7%
Арендные ставки – 180-190 долл. США / кв. м в год, без НДС, с учетом коммунальных и эксплуатационных услуг

Класс В:

Уровень вакантных площадей – 1-3%
Арендные ставки – 140-150 долл. США / кв. м в год, без НДС, с учетом коммунальных и эксплуатационных услуг

По-прежнему высок спрос на производственные помещения, в особенности под пищевое производство. В этом сегменте существует значительный дефицит помещений, как в аренду, так и в продажу в связи со специфическими требованиями и ограниченным предложением, соответствующим этим требованиям.

Наибольшим спросом у клиентов пользуются помещения небольшого формата - от 700 до 3 000 кв.м. Продолжает расти спрос на крупноформатные складские площади более 5 000 кв.м. Основной спрос на крупные складские блоки (5 - 10 тыс. кв. м) формируют производственные компании, крупные розничные сети, строительные компании.

Уровень вакансии и коммерческие условия

Несмотря на ввод новых спекулятивных площадей в 1-2 кв. 2012 г. на рынке существует дефицит качественных помещений, среднерыночный уровень вакансии остается на низком уровне – 7,4% в классе А и около 3,6% в классе В. Объем чистого поглощения во 2 кв. 2012 г. составил 92,5 тыс. кв.м. Учитывая малый объем новых площадей, запланированных ко вводу во втором полугодии 2012 г., а также то, что многие планируемые к сдаче объекты уже практически заполнены, можно ожидать снижения уровня вакансии.

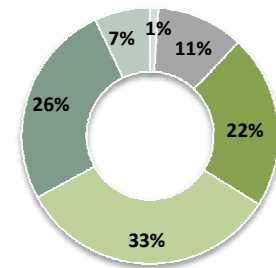
Уровень арендных ставок на складские помещения во втором квартале остался стабильным. Повышения уровня арендных ставок не происходит, так как большая часть договоров носит долгосрочный характер, со средним размером годовой индексации 3-5% в договорах, номинированных в долларах, и 5-10% в рублевых договорах. На 2 кв. 2012 г. уровень арендных ставок на складские помещения класса А составил около 183 долл. США / кв. м в год, без НДС, с учетом коммунальных и эксплуатационных услуг. В классе В ставки по итогам 2 квартала составили около 138 долл. США / кв. м в год, без НДС.

Операционные расходы в складских комплексах класса А составляют около 30-40 долл./кв. м/год и начисляются по схеме «открытая книга» плюс к арендной ставке, так же как и коммунальные платежи. Однако в некоторых комплексах операционные расходы входят в арендную ставку. В складских комплексах класса В операционные расходы обычно не выделяются, коммунальные платежи оплачиваются по факту использования ресурсов. Средний размер коммунальных платежей в комплексах класса А составляют 10 долл./кв. м/год.

Арендные ставки в договорах аренды в складских комплексах класса А чаще всего номинированы в долларах, тогда как в комплексах класса В – в рублях.

Типичный срок договора аренды для складских комплексов класса А составляет 3-7 лет. В комплексах класса В зачастую предлагается краткосрочная аренда.

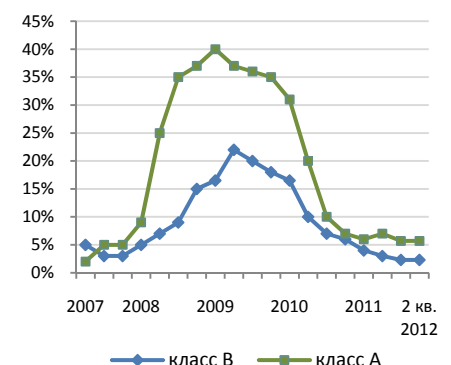
Структура спроса на складские помещения по площади



- 100-200 кв.м
- 201-500 кв.м
- 501-1000 кв.м
- 1001-3000 кв.м
- 3000-5000 кв.м
- Более 5000 кв.м

Источник: ASTERA в альянсе с Paribas Real Estate

Уровень вакансии в складских комплексах класса А и В



Источник: ASTERA в альянсе с Paribas Real Estate

О КОМПАНИИ ASTERA



АЛЕКСЕЙ ФИЛИМОНОВ
Генеральный директор
a.filimonov@asteragroup.ru



ЛЮДМИЛА РЕВА
Директор
l.reva@asteragroup.com



ВЕРА БОЙКОВА
Руководитель отдела складской и
индустриальной недвижимости
v.boikova@asteragroup.com



ОЛЬГА АТКАЧИС
Руководитель отдела торговой не-
движимости
o.atkachis@asteragroup.com



СВЕТЛАНА ЧЕРНЫШЕВА
Руководитель отдела проектного
брокериджа
s.chernysheva@asteragroup.com



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



ЗЕМЦОВА ОЛЬГА
Руководитель отдела консалтинга
o.zemtsova@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 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 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