

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Вера Бойкова

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



“В условиях отсутствия площадей в качественных складских комплексах все более востребованными со стороны компаний становятся земельные участки, что может способствовать дальнейшему развитию формата built-to-suit”.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ➔

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ ➔

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ➔

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Объем ввода площадей в качественных складских комплексах сохраняется на низком уровне – в текущем году планируется к вводу около 60 тыс. кв.м. Таким образом, к концу 2013 года общий объем площадей на рынке Санкт-Петербурга может составить 1 518 тыс.кв.м.
- Дефицит свободных складских площадей классов А и В усиливается. Наиболее востребованными на рынке являются площади от 500 до 3 000 кв.м, при этом основное предложение по площади составляет от 3 000 до 4 000 кв.м.
- В конце 1 кв. 2013 г. уровень вакансии в складских комплексах класса А составил 3%, в классе В – менее 1%.
- В 2013 году арендные ставки в качественных складских комплексах продолжают рост в рамках ежегодной индексации.
- В готовящихся к открытию складских комплексах на конец отчетного квартала уже заключены предварительные договоры аренды на большинство помещений.
- Логистические операторы продолжают сдавать в аренду часть своих площадей, предназначенных для ответственного хранения, в связи с ограниченным спросом на их услуги и высокой конкуренцией.

Ключевые показатели рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга в классе А и В в 1 кв. 2013 г.

Показатель	Класс А	Класс В
Арендопригодная площадь складских центров (GLA), введенных в эксплуатацию в рассматриваемом периоде, кв.м	5 700	–
Уровень вакансии, %	3%	0,8%
Средняя арендная ставка предложения, USD/ кв.м/ год, без НДС, включая коммунальные и эксплуатационные услуги	184	147
Средняя арендная ставка предложения на основе triple net, USD/ кв.м/ год	120-125	–

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Динамика ввода качественных складских комплексов



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2013 г.

Название	Класс	GBA/GLA, кв.м
Логопарк Осиновая роща, Новый складской комплекс, 1-я очередь	А	28 420 / 5 700
ИТОГО		5 700

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В январе 2013 года было завершено строительство первой очереди нового складского комплекса «Осиновая Роща», специализирующегося на предоставлении услуг ответственного хранения. Логистическим оператором было отведено под аренду 20% площадей комплекса. В результате общий объем складских площадей на рынке увеличился на 5 700 кв.м. При этом уже в период строительства на данные площади были подписаны предварительные договоры аренды.

До конца 2013 года ожидается ввод вторых очередей в складских комплексах «Орион Лоджистик», «Осиновая Роща» (новый комплекс) и «NordWay». В связи с этим общий объем складских площадей на рынке Санкт-Петербурга увеличится на 4,1% по сравнению с итоговым показателем за 2012 год и составит 1 518 тыс. кв.м.

Территориально, как существующие складские комплексы, так и новые крупные проекты, преимущественно располагаются в южном направлении города.

В том случае, если девелоперами не будут внесены изменения в текущие планы развития, в период с июля 2013 г. по июнь 2014 г. будет введено более 80 тыс. кв.м арендопригодных площадей в складских комплексах класса А (например, PNK-КАД, А+ Park Pulkovo и др.).

Объекты, планируемые к открытию до конца 2013 г.

Название	Класс	GBA, кв.м	GLA, кв.м*	Дата открытия
Орион Лоджистик, 2-я очередь	A	16 000	10 000	2 кв. 2013
Осиновая роща, Новый складской комплекс, 2-я очередь	A	20 000	Около 6 900	3 кв. 2013
Nordway, 2-я очередь	A	59 700	40 000	4 кв. 2013
ИТОГО			56 900	

* часть площадей в складских комплексах предназначена для оказания услуг ответственного хранения и не сдается в аренду

СПРОС

Основной спрос на складские и производственные помещения, по данным компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, в 1 кв. 2013 г. формировали российские производственные компании (машиностроение, легкая промышленность) и предприятия торговли.

В течение отчетного периода наибольшим спросом пользовались складские помещения площадью от 1 000 до 3 000 кв.м, на их долю пришлось чуть менее 50% заявок. Арендаторами также были высоко востребованы площади от 500 до 1 000 кв.м (42%). Аренду помещений более 3 000 кв.м готовы были рассматривать около 4% от общего числа обратившихся компаний.

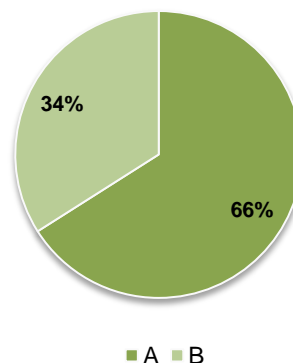
Примеры крупных сделок на рынке складских помещений, 1 кв. 2013 г.

Арендатор	Специализация	Площадь, кв.м	Складской комплекс
Ставрополь	Комплекующие	3 500	Конфиденциально
Три российские компании	Торговля	13 000	Астрос Логистик Центр (терминал Альфа)
Трев-Эргон	Автотовары	4 200	ИП Звезда

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

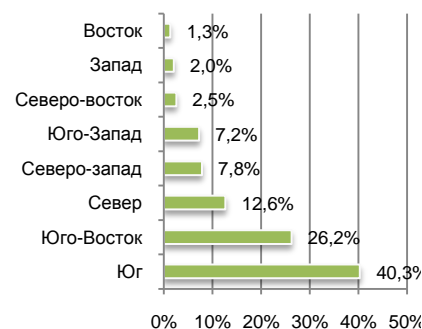
Специалисты ASTERA продолжают отмечать рост спроса на земельные участки под строительство складских объектов, наметившийся в 2012 году. Эта тенденция отражается в активном развитии формата «индустриальные парки», в рамках которого предоставляется воз-

Структура качественного предложения по классам, 2013 г.



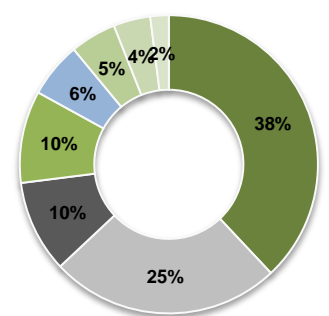
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Распределение действующих качественных складских комплексов по направлениям на конец 2012 г., GLA



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Распределение спроса арендаторов складских помещений по специализации



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

возможность размещения как производственных, так и складских помещений. Так, например, в 2012-2013 гг. в индустриальном парке «Уткина Заводь» при содействии компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate было реализовано два земельных участка, предназначенных для размещения производства.

Низкий спрос на услуги ответственного хранения и высокая конкуренция на рынке логистических услуг вынуждают операторов предлагать часть своих помещений в аренду. Примером может служить компания «Ahlers», которая полностью сдала терминал «Альфа» в своем комплексе «Астрос Логистик Центр» в аренду трем крупным торговым компаниям.

УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ И КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

На рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга сложилась критическая ситуация в связи с отсутствием свободных помещений. Средневзвешенный уровень вакансии в складских комплексах составляет 2,3% (в классе А – 3%, в классе В – менее 1%).

Объем поглощения площадей в 1 кв. 2013 г. оценивается не более чем в 25-30 тыс. кв.м.

В 1 кв. 2013 г. арендные ставки в складских комплексах класса А в среднем составили 120-125 долларов США за кв.м в год по схеме triple net, однако, уже встречаются предложения на заключение предварительных договоров аренды в размере 130 долларов США за кв.м в год. Учитывая операционные расходы в размере 35-45 долларов США и коммунальные платежи в размере 13-15 долларов США за кв.м в год, итоговая средняя арендная ставка составила 184 доллара США за кв.м в год без учета НДС. В складских комплексах класса В по итогам текущего квартала средняя арендная ставка составила 147 долларов США за кв.м в год с учетом коммунальных услуг и операционных расходов.

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

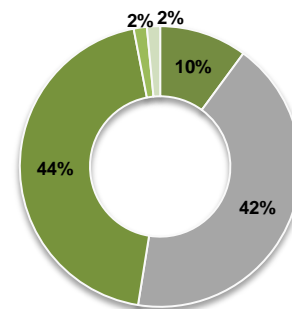
ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ

Вследствие того, что к концу 2013 - началу 2014 гг. будет введен ряд объектов складского назначения (например, РНК-КАД, вторые очереди: Руслан, Nordway) острый дефицит площадей может незначительно снизиться. При этом, учитывая, что всплеск спроса со стороны арендаторов приходится на осень, существует вероятность, что все вводимые складские площади будут сданы еще на этапе строительства.

В соответствии с принятой классификацией, большинство новых проектов относится к классу А. Следовательно, в ближайшей перспективе рынок будет испытывать более глубокий дефицит в складах класса В, что уже сейчас подтверждается критически низким уровнем вакансии в этом классе.

Что касается помещений производственно-складского назначения, то в настоящий момент выбор готовых решений для производственных компаний на рынке крайне ограничен. Данная ситуация вызывает рост спроса на земельные участки и, вероятно, приведет к дальнейшему развитию формата built-to-suit.

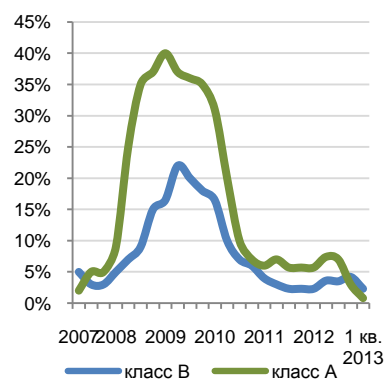
Структура спроса на складские помещения по площади



■ 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

Уровень вакансии в складских комплексах класса А и В



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate



Логистический парк «Шушары»

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
marketingspb@asteragroup.com