



PROFESSIONAL  
REAL  
ESTATE  
SERVICES



Обзор рынка складской  
недвижимости Санкт-Петербурга  
**3 квартал 2009 года**

Ноябрь 2009



Alliance member of the Atisreal international real estate group

**В течение третьего квартала 2009 года не произошло значительных изменений в сегменте складской недвижимости Санкт-Петербурга по сравнению с первым полугодием 2009 года.**

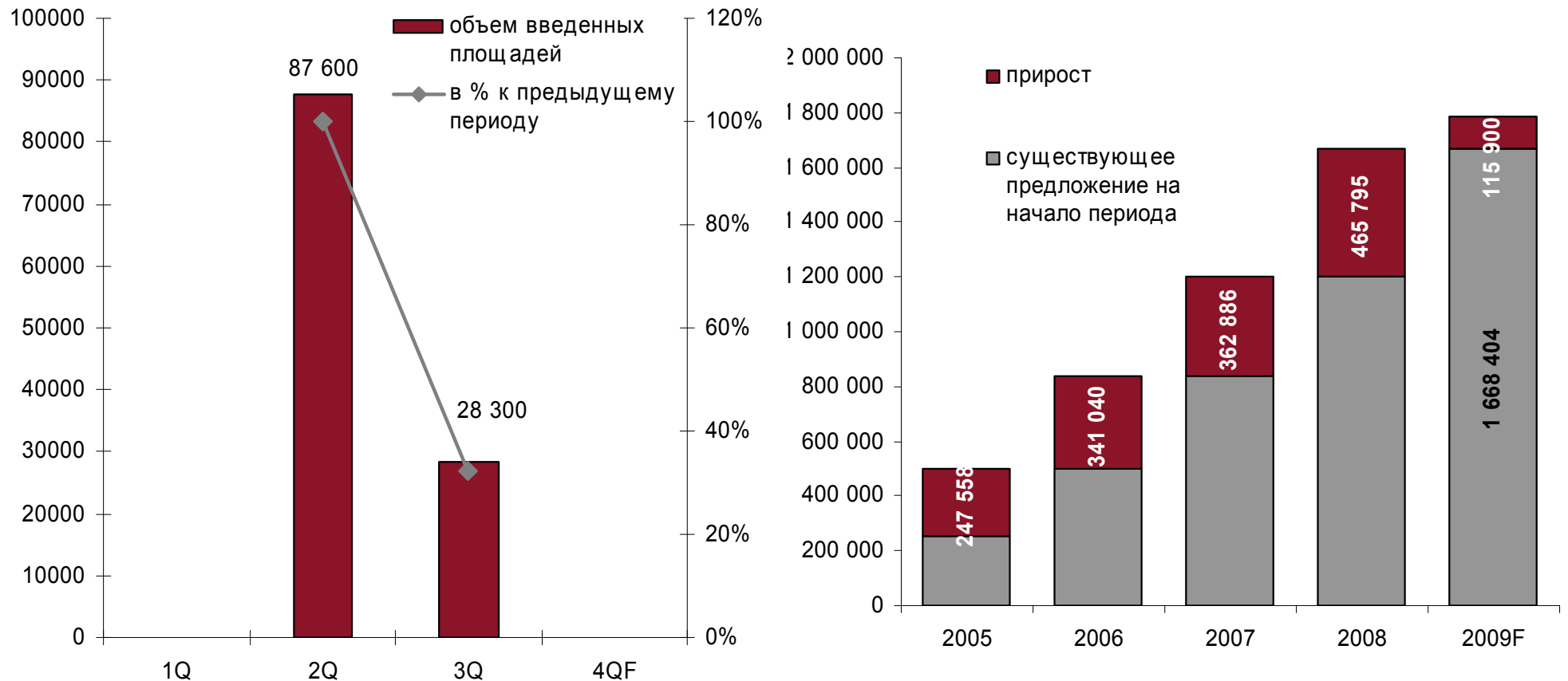
**В общей сложности в течение первых трех кварталов 2009 года было введено 115 900 кв.м качественных складских площадей, из которых около 80% было введено во втором квартале 2009 года.**

**По-прежнему наиболее востребованными остаются складские площади класса «В» размером 500 – 2 500 кв.м.**

**Продолжилась отрицательная динамика изменения арендных ставок, тем не менее, по сравнению с 1 кварталом 2009 года темпы снижения ставок аренды на складские площади в 3 квартале 2009 года замедлились.**

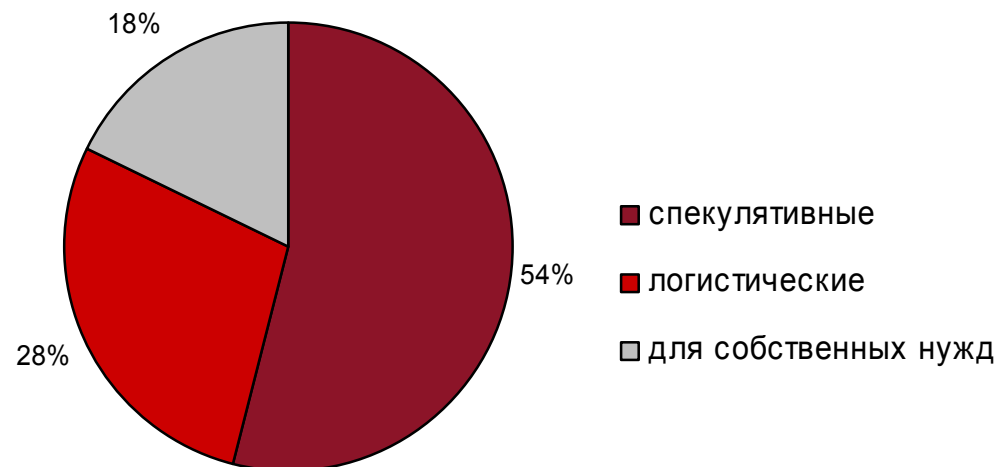
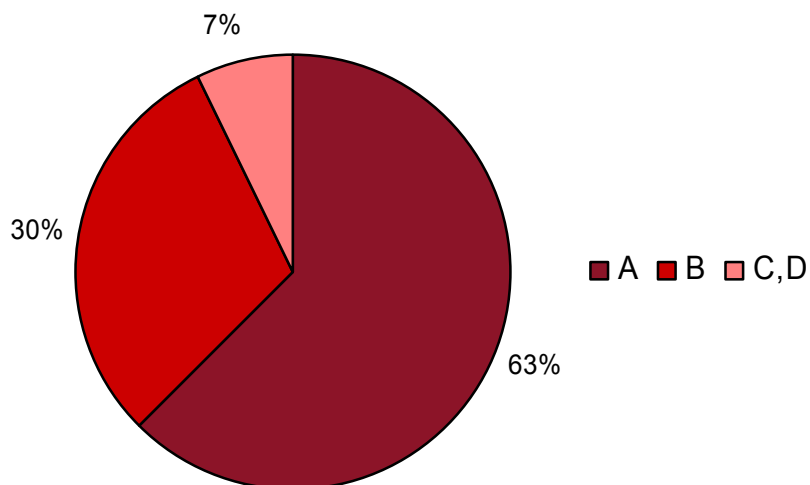
**К концу 3 квартала 2009 года были в значительной степени скорректированы планы по объему ввода складских площадей до конца 2009 года. Так, на данном этапе, до конца года не ожидается появление новых складских площадей на рынке Санкт-Петербурга, в то время как на начало 2009 года к вводу в эксплуатацию в 4 квартале 2009 года было заявлено более 150 000 кв.м качественных складских площадей.**

С учетом складских площадей, введенных в эксплуатацию в течение первых трех кварталов года, общий объем предложения складских площадей классов «А» и «В» в Санкт-Петербурге (включая территории Ленинградской области вблизи КАД) составляет 1 784 304 кв.м



Динамика прироста складских площадей Санкт-Петербурга, кв.м

## Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга Структура существующих складских площадей по итогам 3 квартала 2009 года



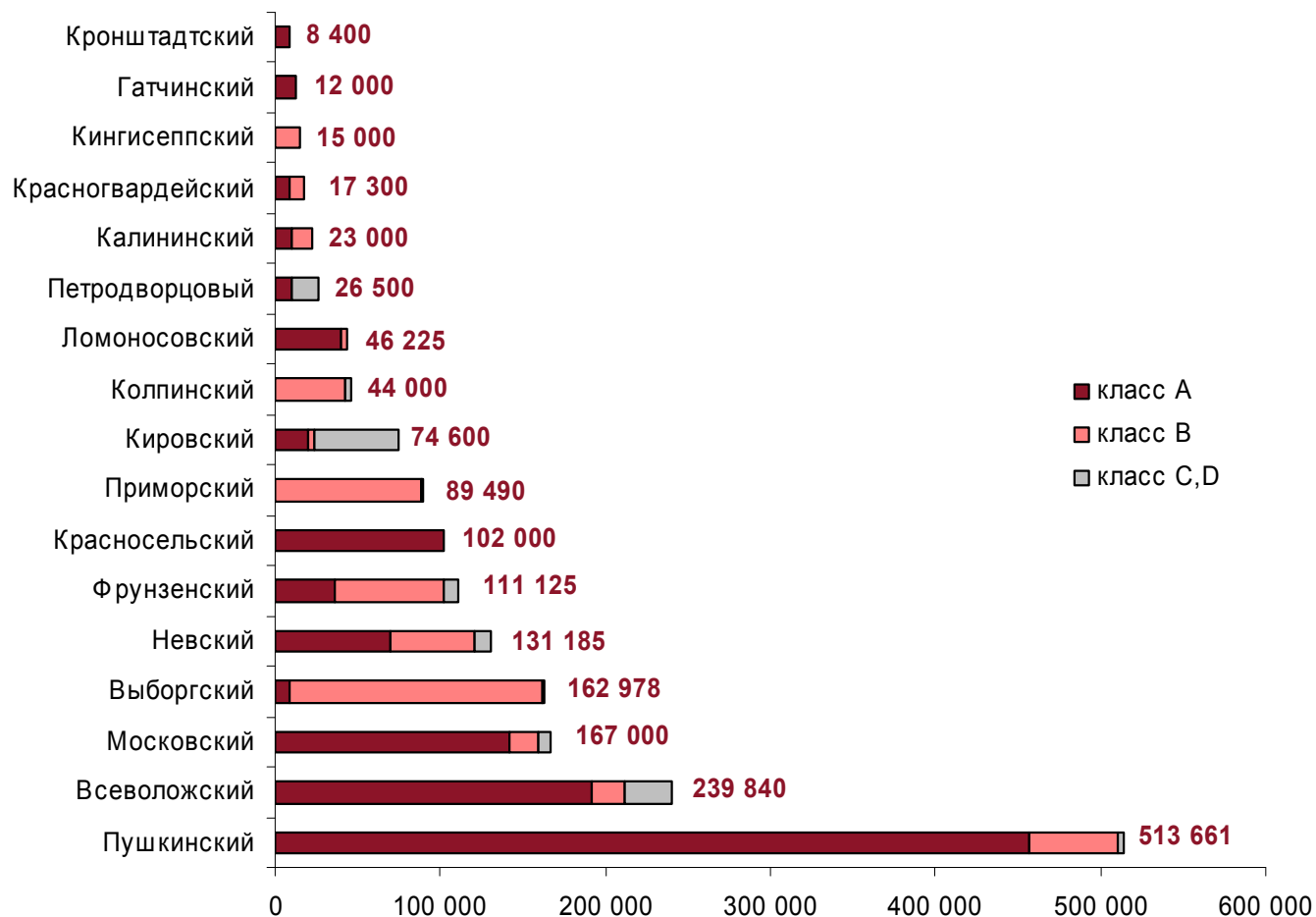
Структура складских площадей Санкт-Петербурга по состоянию на конец 3 квартала 2009 года:  
по классам складских объектов (слева) и по назначению (справа)

Наибольшая доля всех складских объектов, представленных на рынке Санкт-Петербурга, относится к классу «А» (63%).

По назначению наибольшую долю предложения складских комплексов составляют складские площади, предназначенные для сдачи в аренду (45%), что говорит об усилении коммерческой функции рынка.

С учетом складских площадей, введенных в эксплуатацию в течение первых трех кварталов 2009 года, увеличилась доля складских комплексов класса «А» и складских комплексов, предназначенных для сдачи в аренду.

В распределении складских площадей по районам Санкт-Петербурга и Ленинградской области по-прежнему с большим опережением лидирует Пушкинский район, на долю которого приходится почти треть всего складского предложения



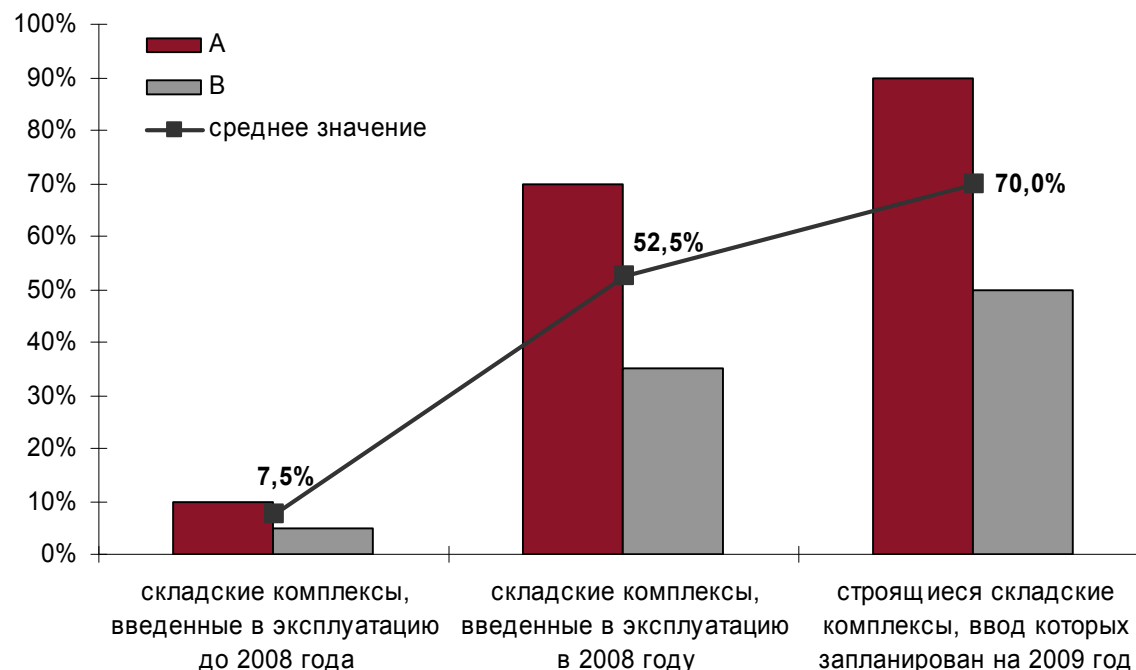
В течение 3 квартала 2009 года в эксплуатацию был введен офисно-складской комплекс класса «А» «Кулон-Пулково» компании «Эспро». Общая складская площадь объекта составляет 28 300 кв.м. Появление этого объекта на рынке Санкт-Петербурге не изменило в значительной степени структуру распределения складских площадей по районам Санкт-Петербурга. До конца 2009 года не ожидаются к вводу в эксплуатацию новые складские объекты в связи с переносом сроков строительства.

Распределение общего предложения складских площадей по районам Санкт-Петербурга на конец 1 полугодия 2009 г.

В течение третьего квартала 2009 года продолжилась тенденция снижения спроса на складские помещения классов «А» и «В» в связи с финансовыми сложностями некоторых арендаторов. Спрос на складские площади класса «В» поддерживается производственными компаниями, торговыми компаниями, реализующими товары народного потребления, спрос на которые не упал в связи с кризисом.

**Сокращение уровня спроса на складские площади обусловлено снижением активности арендаторов, приостановкой или отказом от планов развития из-за снижения потребительского спроса, на что в свою очередь оказал влияние финансовый кризис. До конца 2009 года снижение спроса на складские площади продолжится.**

## Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга Общая характеристика спроса



### Уровень вакантных площадей в складских комплексах класса «А» и «В»

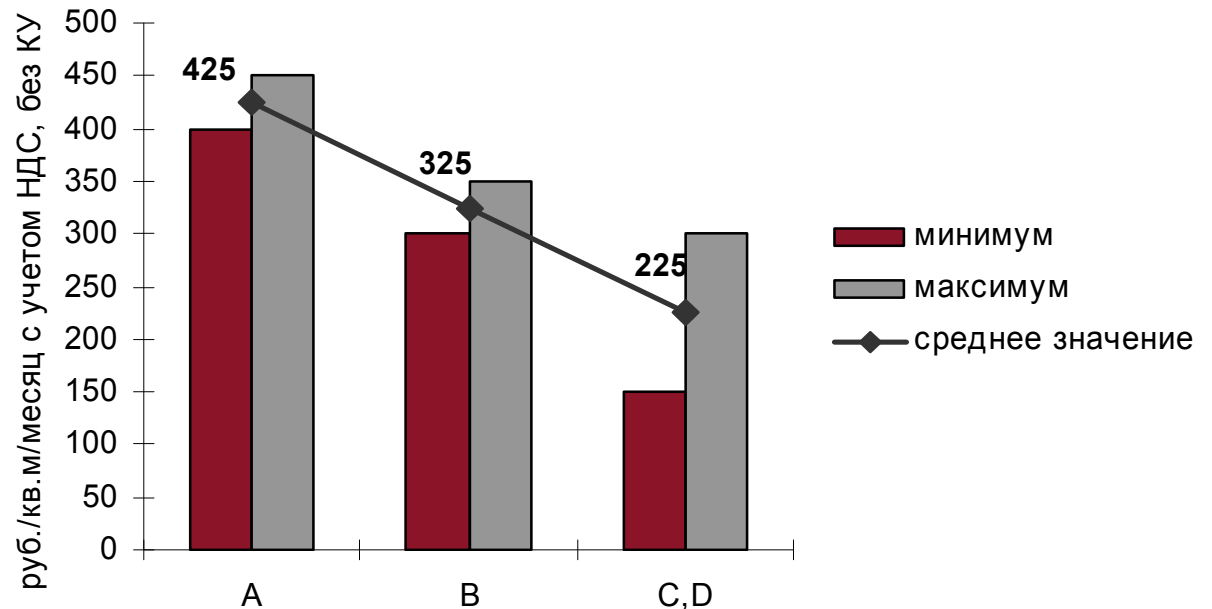
#### 3 квартал 2009

Диапазон наиболее востребованных площадей, кв.м	500 - 2 500
желаемая арендная ставка, руб./кв.м/месяц, вкл. НДС и КУ	«А» класс – 350-400 «В» класс – 300-350
срок заключения договора аренды	от 11 месяцев
валюта договора аренды	Рубли

## Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга Уровень арендных ставок

✓ В третьем квартале 2009 года продолжилась отрицательная динамика изменения арендных ставок. Тем не менее, темпы снижения ставок в 3 квартале замедлились.

✓ По сравнению с первым полугодием 2009 года в 3 кв. 2009 средний уровень арендных ставок на складские площади класса «А» снизился на 15%, арендные ставки на склады класса «В» практически не изменились.



Уровень арендных ставок в складских комплексах Санкт-Петербурга, руб./кв.м/месяц, вкл.НДС и КУ

По прогнозам специалистов компании ASTERA плавное снижение ставок на складские площади в Санкт-Петербурге продолжится до конца 2009 года – начала 2010 года, после чего на рынке наступит период стагнации.

В течение трех кварталов 2009 года из-за снижения оборотов компаний-производителей, являющихся основными арендаторами складских комплексов, сократились объемы арендуемых ими площадей, в следствие чего увеличилась доля вакантных площадей по сравнению с концом 2008 года.

До конца 2009 года не заявлен к вводу новые складские площади в связи с переносом сроков завершения строительства ряда складских объектов на первую половину 2010 года.

В дальнейшей перспективе продолжится постепенное снижение арендных ставок на складские площади класса «А» и «В», после чего на рынке складской недвижимости наступит период стагнации.

Рынок недвижимости Санкт-Петербурга и складской сегмент в частности стал ориентироваться в большей степени на арендаторов (покупателей) и стал «рынком арендатора», в то время как в 2008 году это еще был «рынок продавца». Девелоперы и собственники продолжают применять более гибкую политику в отношении арендных ставок, и идут на уступки арендаторам и покупателям.

**Влияние мирового финансового кризиса продолжит сказываться на рынке складской недвижимости, влияние будет проявляться в снижении арендных ставок и сокращении числа реализуемых проектов. Это в дальнейшем приведет к накоплению отложенного спроса и появлению дефицита высококлассных складских площадей при восстановлении экономики**



PROFESSIONAL  
REAL  
ESTATE  
SERVICES

ASTERA СЕГОДНЯ



**ASTERA - международная консалтинговая компания,  
которая оказывает профессиональные услуги на рынке  
коммерческой недвижимости более 16 лет**

**Предоставляемые услуги:**

**стратегический консалтинг и создание концепций объектов**

**привлечение арендаторов и покупателей**

**анализ наилучшего использования объектов**

**инвестиционный анализ и юридическая поддержка**

**функциональное зонирование**

**оценка земельных участков и объектов коммерческой  
недвижимости**

**Офисы в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве**

Alliance member of the Atisreal international real estate group



**ASTERA является партнером международной компании Atisreal - лидера рынка европейской недвижимости, представляя ее интересы в России**

**Принадлежит банковской группе BNP Paribas**

**Основана в 2000 г.**

**Специализация – консалтинг и брокеридж**

**Команда 2 400 профессионалов**

**В 2006 г. рост прибыли составил – 20%, в 2007 – 30%**

**Общий оборот в 2007 г. – € 431 млн.**

**За 2006-2007 гг. оборот компании увеличился в 2 раза**

**№1 рынка коммерческой недвижимости Франции, Германии и Люксембурга**

**Этот альянс дает нам возможность представлять интересы наших клиентов за рубежом и привлекать зарубежные инвестиции в девелоперские проекты**



**Благодаря четырем сегментам, совместно работающим в интересах клиентов, Atisreal занимает уникальную позицию на рынке**



PROFESSIONAL  
REAL  
ESTATE  
SERVICES

**ATISREAL**  
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



## ОДНА ИЗ КРУПНЕЙШИХ СЕТЕЙ МИРА

- 2 400 сотрудников
- 62 офиса в 60 городах в 10 странах Европы
- 2 представительства на Ближнем Востоке
- 2 представительства в Индии
- Представительство в Нью-Йорке
- Представлена в 53 городах через партнеров по альянсам



Alliance member of the Atisreal international real estate group



PROFESSIONAL  
REAL  
ESTATE  
SERVICES

КОНТАКТЫ

### Москва

ул. Никольская, д.10

Тел.: +7 (495) 925 00 05

e-mail: [reception@asteragroup.ru](mailto:reception@asteragroup.ru)

### Санкт-Петербург

ул. Рылеева, д.14

Тел.: +7(812)703-00-03

Факс: +7(812)703-00-04

e-mail: [spb@asteragroup.com](mailto:spb@asteragroup.com)

### Киев

ул. Константиновская, д. 2а

Тел.: +38 (044) 501 50 10

e-mail: [kiev@asteragroup.ua](mailto:kiev@asteragroup.ua)



Alliance member of the Atisreal international real estate group