

Обзор рынка складской недвижимости
Санкт-Петербурга
2 кв. 2014 г.;
выводы за I полугодие 2014 г.



Особое мнение

Вопрос эксперту:

Самые ожидаемые проекты на рынке складской недвижимости, выход которых назначен на вторую половину 2014 года?

На рынке складской недвижимости Петербурга в первой половине года не произошло увеличение качественного складского предложения, так как все строящиеся объекты анонсированы к вводу в III и IV кварталах 2014 года. Среди наиболее крупных складских помещений: Логистический терминал «Армада Парк», III фаза терминала Nordway, 2-я очередь логопарка «Осиновая роща», терминал «ПНК-КАД».

Также следует отметить активное развитие индустриальных парков. В Санкт-Петербурге и ЛО в настоящее время уже существуют порядка 10-15 таких объектов. Открытие еще нескольких планируется уже в текущем году.



Александр Ковалев

*Генеральный директор
ООО «Осиновая роща»*



СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	А	В
Общий объем складских помещений по итогам 2Q 2014 г., GLA	1 585 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению с 1Q 2014 г.	0%	
Объем по классам, GLA	1 080 тыс.кв.м	505 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию во 2Q 2014 г., GLA	0 кв.м	
Введено по классам, GLA	0 кв.м	0 кв.м
Динамика ввода по сравнению с 1Q 2014 г.	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 2Q 2014 г.	8,5%	1,9%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1Q 2014 г.	+64% (3,3 п.п. ↑)	+58% (0,7 п.п. ↑)
Арендные ставки во 2Q 2014 г., \$/кв.м/год	125-135	95-120
Динамика арендных ставок по сравнению с 1Q 2014 г.	+7% ↑	-2% ↓
Обеспеченность складскими помещениями на 1 000 чел. на конец 2Q 2014 г.	315 кв.м	

Общая ситуация на рынке



Политико-экономическая обстановка, сложившаяся в начале 2014 г., привела к спаду во многих отраслях экономики. По данным Петростата, за период январь-май 2014 г. индекс промышленного производства относительно аналогичного периода прошлого года составил 92,1%; обороты оптовой торговли - 89,4%, обороты розничной торговли - 99,0%, обороты общественного питания - 90,3%

За два первых квартала 2014 г. не было введено новых складских площадей в аренду.

Во 2 кв. 2014 г. не отмечено крупных инвестиционных сделок по покупке складских объектов.

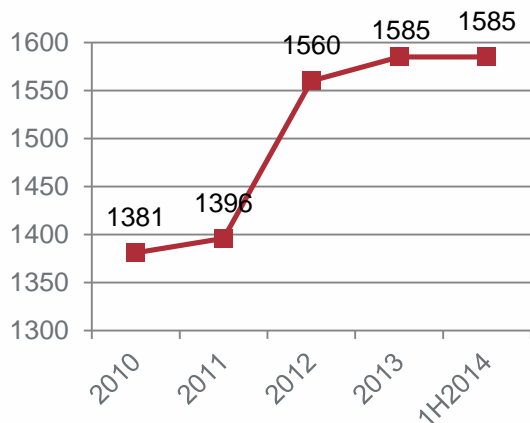
В условиях нестабильной экономической ситуации инвесторы настороженно относятся к данному сегменту недвижимости, так как уже имеется опыт 2008-2009 гг., когда в связи с кризисом склады стояли полупустыми.

2-й квартал 2014 г.

Объем ввода новых объектов
в I полугодии



Объем предложения,
тыс.кв.м



Основные события рынка

- Заявлено о начале строительства на севере города в районе п. Новое Девяткино **складского комплекса «Октавиан»**. Застройщик - компания, входящая в московскую ГК «МСД». Комплекс будет состоять из 6 корпусов, **общей площадью 55,4 тыс.кв.м (GVA)** или 37,5 тыс.кв.м (GLA). Завершить первые три корпуса планируется во 2-3 кв. 2015 г.

- Анонсированы планы девелоперской компании «Группа Прайм» по возведению логистического комплекса класса А в п. Парголово Ленинградской обл. Общая площадь объекта составит **43,5 тыс.кв.м**.

В сегменте **неспекулятивной складской недвижимости** можно отметить:

- Открытие в Гатчине инновационного логистического комплекса ГК «Галактика» (молочный комбинат «Галактика») - полуавтоматического склада площадью 5 тыс.кв.м., предназначенного для собственных нужд компании.

- Подписание соглашения о сотрудничестве между «X5 Retail Group» и правительством Ленинградской обл., которое подразумевает инвестиции в строительство двух логистических комплексов к 2017 г.

- В рамках ПМЭФ-2014 было подписано соглашение между правительством города и руководством компании «Юлмарт» о строительстве до конца 2015 г. четырех логистических центров совокупной площадью около 116 тыс.кв.м. Наиболее крупный ЛК (61 тыс.кв.м) будет расположен в Купчино.

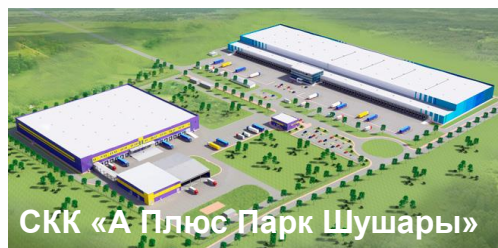
Предложение

За I полугодие 2014 г. предложение на рынке спекулятивной складской недвижимости Санкт-Петербурга не пополнилось новыми объектами.

Таким образом, общий объем качественного предложения на конец 2 кв. 2014 г. составляет по-прежнему порядка 1,6 млн.кв.м складских площадей в аренду.

Во II полугодии ситуация должна измениться, так как ожидается ввод сразу нескольких крупных комплексов, относящихся к классу А.

В настоящий момент класс А составляет уже свыше 60% от общего объема предложения.



СКК «А Плюс Парк Шушары»

ЦентрОбувь

Арендные ставки на конец 2 кв. 2014 г.
(без учета НДС, коммунальных услуг и
эксплуатационных расходов)

класс	\$/кв.м/год	руб./кв.м/ год ¹	руб./кв.м/ мес.
A	125-135	4204-4540	350-378
B	95-120	3195-4036	266-336

¹ По курсу USD на 30.06.2014 USD 33,6306

Спрос

Несмотря на отсутствие ввода новых спекулятивных складских площадей, во 2-м квартале наблюдается повышение уровня вакансии, которое в классе А оказалось более значительным.

На конец 2 кв. 2014 г. доля вакантных площадей в классе А составляет 8,5%, в классе В – 1,9%.

Тем не менее, за прошедшие 3 месяца в сегменте состоялось несколько крупных сделок по аренде в таких Складских комплексах, как ЛП «Осиновая роща», ЛП «Шушары», ПЛК «Орион».

Наиболее крупная сделка в отчетном периоде: аренда сетевым оператором «ЦентрОбувь» помещений площадью порядка 6,5 тыс.кв.м в СК «А Плюс Парк Шушары»

Коммерческие условия

На конец 2 кв. 2014 г. арендные ставки в классе А составляют 125-135 \$/кв.м/год; в классе В 95-120 \$/кв.м/год.

Размер средних арендных ставок в отчетном периоде в целом не изменился. Можно отметить некоторое повышение нижней границы в классе А.

Примеры крупных сделок по аренде складов во 2 кв. 2014 г.

Название	Арендованная площадь (кв.м)	Класс	Арендатор
А Плюс Парк Шушары	6 500	A	ЦентрОбувь
ЛП Осиновая роща	3 579	A	Две алкогольные компании
ПЛК Орион	3 200	A	Kintetsu World Express (RUS), Inc. LLC
ЛП Осиновая роща	2 660	A	Импортер продуктов
ЛП Шушары	2 000	A	Риттал (представительство немецкого концерна Friedhelm Loh Group)

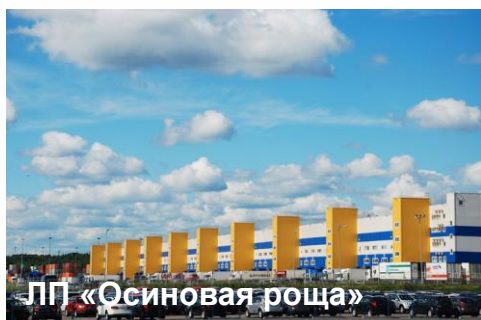
Выводы и прогноз развития



СК «Армада Парк»



СК «ПНК-КАД»



ЛП «Осиновая роща»

I полугодие 2014 г. для рынка спекулятивной складской недвижимости Санкт-Петербурга завершилось с нулевыми показателями ввода новых объектов.

На II полугодие запланирован ввод сразу нескольких крупных объектов, которые должны пополнить предложение на величину около 200 тыс.кв.м. складских площадей в аренду.

Прогнозы по динамике уровня вакантности до конца 2014 г. могут быть неоднозначны. С одной стороны, новые объекты выйдут на рынок с предварительными договорами аренды, то есть ввод новых площадей не должен вызвать существенного роста данного показателя.

С другой стороны, в случае ухудшения экономической ситуации объем вакантных площадей может увеличиться не только за счет ввода новых объектов, но также за счет высвобождения площадей в действующих объектах, вызванного сокращением товарных запасов арендаторов.

Можно ожидать, что создавшийся за счет этого уровень конкуренции, окажется достаточным для того, чтобы зафиксировать арендные ставки примерно на текущем уровне.

Основные объекты, планируемые к вводу во II полугодии 2014 г.

Название	Девелопер / Инвестор	Площадь в аренду, тыс.кв.м
СК «Армада Парк»	Холдинг «Адамант»	69,7
ЛП «Осиновая роща», 2 очередь (корп.3)	Корпорация «Стерх»	50,4
ЛП «Троицкий», 3 очередь	Resolute Asset Management LLP	36,9
STC (Санкт-Петербургский терминальный корпус), 2очередь	Инвест-Бугры	26,0
Nordway Logistics Park (корп. 4)	BSV (Hanner / Girteka)	17,5

Движение рынка за 2013-2014 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м		вакантные площади, %		средняя арендная ставка, \$/кв.м/год		
			А	В	А	В	А	В	
2013	1Q	факт	1576	16	0	4	1	115-125	100-120
		динамика	1,0%	100%	0	-33,3%	-66,6%	0	0
	2Q	факт	1576	0	0	3	1	115-125	100-120
		динамика	0	0	0	-25%	0	0	0
	3Q	факт	1585	9	0	2	1	115-125	100-120
		динамика	0,5%	100%	0	-33,3%	0	0	0
	4Q	факт	1585	0	0	1,5	1	120-125	107-122
		динамика	0%	-100%	0	-25%	0	2,1%	4,1%
2014	1Q	факт	1585	0	0	5,2	1,2	110-135	95-125
		динамика	0	0	0	н/д	н/д	8,0%	1,6%
	2Q	факт	1585	0	0	8,5	1,9	125-135	95-120
		динамика	0	0	0	63,5%	58,3%	6,8%	-2,0%

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Директор
Департамента маркетинга и консалтинга

o.sharygina@naibecar.com

Рыжкова Елена

Ведущий маркетолог
Департамента маркетинга и консалтинга

e.ryzhkova@naibecar.com

Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. По итогам 2012 года бренд NAI занял 5 место среди мировых брендов на рынке коммерческой недвижимости. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAIGlobal

NAIBescar



Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

Контакты:

Санкт-Петербург

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва

123242,

Б. Грузинская д. 12 стр. 2, 3.

Тел.: 8 (495) 225-23-35

www.naibecar.com