

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Вера Бойкова

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



“Уровень вакансии в складских комплексах по-прежнему остается на низком уровне, что в том числе приводит к росту арендных ставок”.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- В 3 кв. 2013 г. были введены в эксплуатацию два складских комплекса суммарной арендопригодной площадью 27 тыс. кв.м. В результате рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга на конец отчетного квартала насчитывает 1 487,7 тыс. кв.м качественных площадей. Прирост за квартал составил 1,8%.
- До конца года на рынке заявлен ввод 88,7 тыс. кв.м. В случае реализации планов в полном объеме, прирост за год составит 8,3%, что в абсолютных цифрах сопоставимо с объемом ввода 2012 г.
- По итогам отчетного квартала, согласно исследованию ASTERA, уровень вакансии в складских комплексах класса А составил 2,09%, класса В – 2,53%. Объем чистого поглощения за три квартала 2013 г. оценивается в 54,8 тыс. кв.м.
- Основной спрос в отчетном квартале формировали компании производственного направления, удельный вес заявок которых составил 35%. Наиболее востребованные площади варьировались в диапазоне от 1 000 до 3 000 кв.м.
- В течение 3 кв. 2013 г. был зафиксирован трехпроцентный рост арендных ставок в классе А, в классе В ставки выросли на 6,4% за квартал.

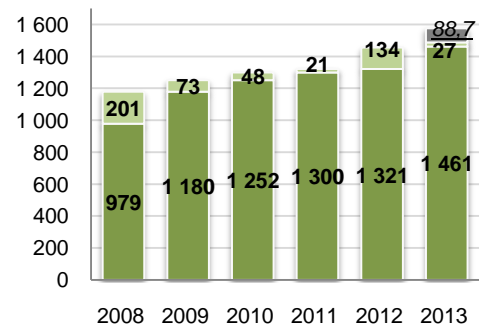
### Ключевые показатели рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга в классах А и В, 3 кв. 2013 г.

Показатель	Класс А	Класс В
Арендопригодная площадь складских центров (GLA), введенных в эксплуатацию в рассматриваемом периоде, кв.м	27 000	–
Уровень вакансии, %	2,09 %	2,53 %
Средняя арендная ставка предложения без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных услуг (triple net), USD/ кв.м/ год	134	120-125*

\* расчетные данные

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

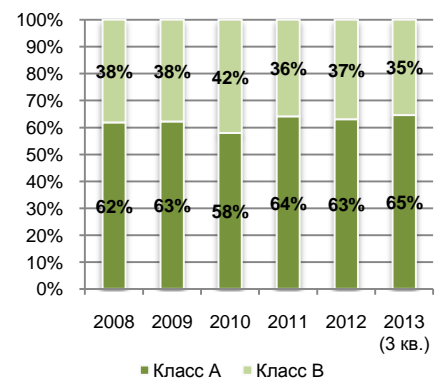
### Динамика ввода качественных складских комплексов



- Существующее предложение, тыс. кв. м
- Новое предложение, тыс. кв. м
- Прогноз до конца года, тыс. кв. м

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

### Динамика структуры качественного предложения по классам, 3 кв. 2013 г.



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Заявленные на 3 кв. 2013 г. планы девелоперов по вводу в эксплуатацию спекулятивных складских комплексов были выполнены в полном объеме.

В течение отчетного квартала на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга были введены в эксплуатацию два комплекса совокупной арендопригодной площадью 27 тыс. кв.м. В результате предложение качественных арендопригодных складских площадей на рынке Санкт-Петербурга выросло на 1,8% и составляет на конец отчетного квартала 1 487,7 тыс. кв.м.

В августе логотарком «Осиновая Роща» была запущена 2-я очередь в новом складском корпусе №2 площадью 45 тыс. кв.м, из которых большая часть площадей предназначалась для 3pl услуг (ответственное хранение, кросс-докинг, обработка грузов). Под сдачу в аренду складских площадей логистический оператор предусмотрел около 30% от общей площади. Следует отметить, что уже за несколько месяцев до открытия вся вводимая площадь была сдана в аренду по предварительным договорам.

### Объекты, введенные в эксплуатацию в 3 кв. 2013 г.

Название	Класс	GVA, кв.м	GLA, кв.м	Направление
Осиновая роща, корпус № 2, 2-я очередь	A	45 000	14 000	Северо-Запад
Орион Лоджистик, 2-я очередь	A	16 000	13 000	Северо-Запад

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

До конца года заявлены к открытию четыре площадки совокупной арендопригодной площадью 88,7 тыс. кв.м. В случае реализации этих проектов, рынок складской недвижимости Петербурга будет насчитывать 1 576,4 тыс. кв.м качественных площадей, прирост за год составит 8,3%. При этом совокупный ввод складских площадей в текущем году будет сопоставим с объемом 2012 г.

### Объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в 4 кв. 2013 г.

Название	Класс	GVA, кв.м	GLA, кв.м	Направление
Орион Лоджистик, 3-я очередь	A	16 000	13 000	Северо-Запад
Руслан, 2-я очередь	A	28 000	9 500	Юг
Nordway, 2-я очередь	A	59 700	40 000	Юг
STC, 2-я очередь, корпус 3	B	28 500	26 200	Север

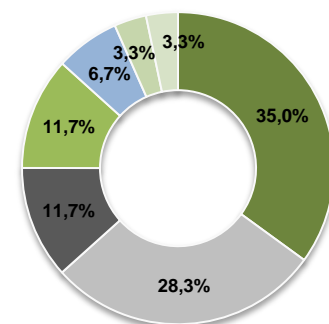
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

### Распределение действующих качественных складских комплексов по направлениям, GLA



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

### Распределение спроса на складские помещения по специализации арендаторов



■ Производство  
■ Торговля (непродовольственные товары)  
■ Строительство  
■ Услуги (включая логистические)  
■ Продукты  
■ Автосалон/-товары  
■ Другие

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

## СПРОС

Спрос в 3 кв. 2013 г. сохранялся на прежнем высоком уровне. По статистике обращений в компанию ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, наибольшая часть запросов поступила от производственных компаний, доля которых в общем объеме заявок составила 35%, доля предприятий торговли непродовольственными товарами составила 28,3%.

Наиболее востребованными среди арендаторов стали складские помещения от 1 000 до 3 000 кв.м, удельный вес которых в общем объеме запросов составил 43%. Помещения площадью от 500 до 1 000 кв.м также пользовались высоким спросом, частота таких запросов составила 26%.

Несмотря на появление в течение летнего периода вакантных площадей в качественных складских комплексах, окончательные решения по аренде складских площадей со стороны потенциальных арендаторов зачастую не принимались по субъективным причинам, что в результате привело к усилению отложенного спроса. Однако консультанты компании ASTERA прогнозируют, что уже в начале 4 кв. 2013 г. этот спрос будет удовлетворен.

### Примеры крупных сделок на рынке складской недвижимости, 3 кв. 2013 г.

Компания	Специализация	Площадь, кв.м	Объект
МД-Сервис	Металлоконструкции	25 000	«Уткина Заводь»
Автотрейдинг	Транспорт	8 700	РНК-Шушары 2
DHL Express	Услуги доставки	3 700	Орион Лоджистик

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Развитие формата складских комплексов по схеме «built-to-suit» продолжается на фоне дефицита качественного предложения складских площадей в аренду и роста арендных ставок.

Интерес к данному формату со стороны среднего бизнеса (особенно производственного направления) вызывает рост спроса на услуги консалтинговых и девелоперских компаний, предлагающих разработку концепции и строительство складских комплексов.

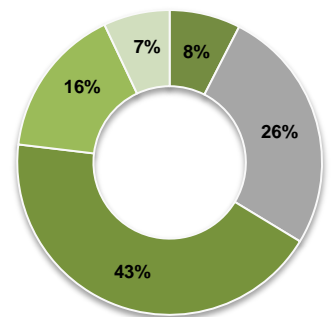
## УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ И КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Высокий спрос на качественные площади в современных складских комплексах приводит к тому, что договоры аренды заключаются еще на этапе строительства, и к моменту ввода в эксплуатацию, как правило, вакантные площади в новых складах отсутствуют. Несмотря на достаточно высокие объемы ввода складских площадей, заявленные на 4 кв. 2013 г., аналитики компании ASTERA не прогнозируют



Карта проекта «Уткина Заводь»

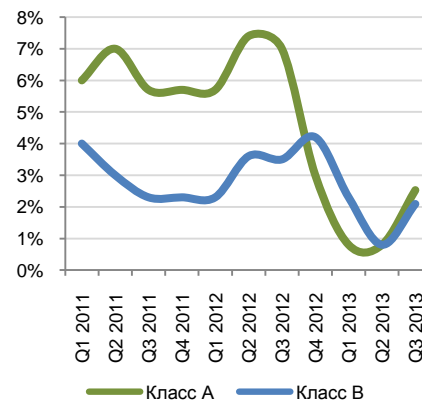
### Структура спроса на складские помещения по площади



■ 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 классов А и В



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

насыщения рынка в среднесрочной перспективе.

По итогам отчетного квартала, согласно исследованию ASTERA, уровень вакансии в складских комплексах класса А составил 2,09%, класса В – 2,53%.

Объем чистого поглощения складских площадей за 3 квартал 2013 г. составил 54,8 тыс. кв.м.

Предлагаемые арендные ставки на конец третьего квартала выросли по сравнению с итогами первого полугодия. Так, средняя ставка предложения triple net в складских комплексах составила:

- класс А - 134 доллара США за кв.м в год;
- класс В – 120-125\* долларов США за кв.м в год.

Предварительные договоры аренды в строящихся комплексах класса А на следующий год заключаются по ставке triple net на уровне 135-137 долларов США.

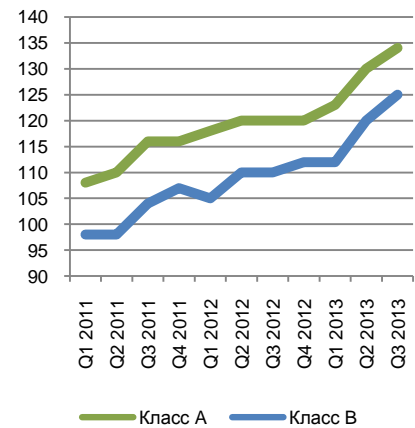
*\* Практически во всех складских комплексах класса «В» ставки «triple net» не выделяются. Для их расчета запрашиваемые ставки были предварительно «очищены» от НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов.*

## ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Высокий спрос на качественные промышленные площадки способствует активному развитию индустриальных парков (ИП). В Санкт-Петербурге и области насчитывается 12 реализуемых и реализованных проектов ИП. Среди проектов, планируемых к сдаче в течение II полугодия 2013 – I полугодия 2014 гг., 2-я очередь ИП «Марьино».

Примером одного из наиболее успешных индустриальных парков является «Уткина Заводь». Благодаря хорошей локации, оптимальному соотношению цены и качества, а также возможности выбора участка, «Уткина Заводь» пользуется популярностью у конечных пользователей. Так, например, компания «МД-Сервис», крупный российский производитель металлоизделий и металлоконструкций, приобрела в 3 кв. 2013 г. 2,5 га на территории индустриального парка. Территория будет использована для строительства собственной производственной площадки. Брокером сделки выступила компания ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate. Ранее, в 2012 году, при участии ASTERA резидентом «Уткиной Заводи» стала компания «ЗАО «Морская инжиниринговая компания «АКВА-СЕРВИС»».

**Динамика арендных ставок (triple net), USD/кв.м/год**



## Сделки с земельными участками

В начале 3 кв. 2013 г. было объявлено о сделке по приобретению логистической компанией «Адмирал» земельного участка в ИП «Марьино» под строительство складского комплекса класса «А» (20 тыс. кв.м), предназначенного для услуг ответственного хранения.