

# I ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург



## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I полугодии 2017 г. в эксплуатацию было введено 33 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, при этом поступление на рынок спекулятивных площадей было минимальным.

Чистое поглощение качественных складских площадей по итогам полугодия составило 23 тыс. м<sup>2</sup>.

В связи с ротацией арендаторов произошел рост вакансий в классе А.

Запрашиваемые ставки аренды качественных складских комплексов в среднем стабильны и остаются на уровне конца 2016 г.

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



**Михаил Тюнин**

Заместитель генерального директора,  
Knight Frank St. Petersburg

«Несмотря на то, что на рынке вакантно 190 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей классов А и В, найти свободную площадь больших форматов от 10 тыс. м<sup>2</sup> сложно. А спрос на такие помещения есть. Этим объясняется рост интереса клиентов к формату built-to-suit с последующей покупкой построенного объекта. Сейчас ведущие девелоперы способны предложить высочайшее качество строительства объекта, сохранив при этом доступную для потребителя цену. И это важный момент в развитии складского рынка: сделки по аренде начинают уступать преимущество сделкам по продаже».

## Основные показатели. Динамика\*

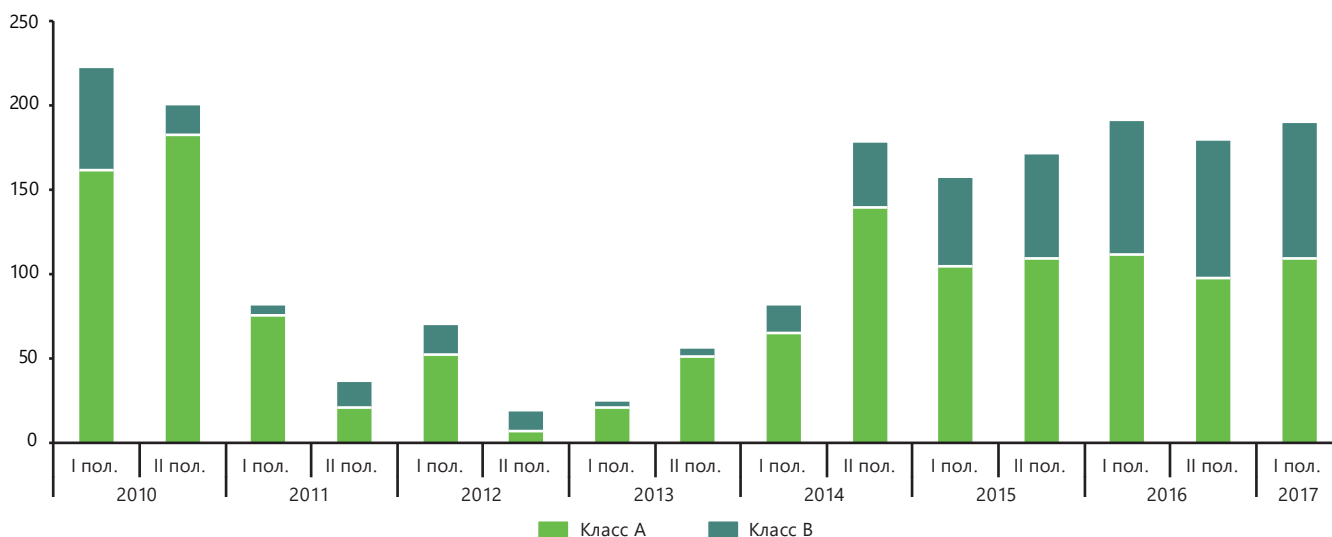
Показатель	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь качественных складских комплексов, тыс. м <sup>2</sup>	3 147 ▲	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	2 018	1 129
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2017 г., тыс. м <sup>2</sup> **	33 ▼	
Суммарная площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м <sup>2</sup>	1 730	
Суммарная площадь вакантного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	190 ▲	
Чистое поглощение качественных складских площадей, за I полугодие 2017 г., тыс. м <sup>2</sup> **	23 ▼	
Доля свободных площадей, %	5,4 ▲	7,1 ▼
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой ставки аренды, %	+1	+3
Запрашиваемые арендные ставки, руб./м <sup>2</sup> /мес., включая НДС и операционные расходы	450–550	350–500

\* Сравнение с показателями IV квартала 2016 г.

\*\* Сравнение с I полугодием 2016 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

## Динамика структуры вакантного предложения по классам, тыс. м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

## Ключевые события

В течение полугодия на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области завершилось строительство семи промышленных предприятий.

Компания Raven Russia приобрела логистический парк «Гориго» общей площадью 85 тыс. м<sup>2</sup>, расположенный в Ломоносовском районе Ленинградской области.

## Предложение

В I полугодии 2017 г. в эксплуатацию было введено 33 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, из них в спекулятивном сегменте рынок пополнился минимальным объемом – 1,5 тыс. м<sup>2</sup>. Ключевым объектом, поступившим на рынок в течение полугодия, является складской комплекс логистической группы «Адмирал-ТСВ», расположенный на территории индустриального парка «Марьино». Складская площадь комплекса класса А составляет 18 тыс. м<sup>2</sup>.

По итогам полугодия суммарный объем качественных складских площадей Санкт-Петербурга и Ленинградской области составил 3,15 млн м<sup>2</sup>. Суммарное свободное предложение на рынке качественной складской недвижимости составило 190 тыс. м<sup>2</sup>. В течение рассматриваемого периода суммарная вакантная площадь увеличилась на 10 тыс. м<sup>2</sup> преимущественно в классе А. Доля свободных площадей в классе А составила 5,4%, в классе В – 7,1%.

Сделки аренды качественных складских помещений площадью более 4 тыс. м<sup>2</sup>, заключенные в I полугодии 2017 г.

Арендатор	Профиль	Объект	Класс	Площадь, тыс. м <sup>2</sup>
Confidential	Логистика	«Октавиан»	A	15,1
Fix Price	Розничная торговля	PNK-2	A	13,7
Confidential	Логистика	«А Плюс Парк Санкт-Петербург-2»	B	14
Confidential	Производство	ИП «Ладога»	A	4,7
Confidential	Дистрибуция	Nordway	A	4,5
«ЛогЛаб»	Логистика	«Интертерминал Пролоджис»	A	4,1

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

## Спрос

Ситуация в складском сегменте рынка недвижимости Санкт-Петербурга постепенно стабилизируется. На протяжении полугодия наблюдались положительные тенденции. В первую очередь отмечен рост спроса со стороны арендаторов, что подтверждается заключением целого ряда крупных сделок, в том числе по аренде строящихся складских площадей. Также отмечается активность компаний, оперирующих в сферах торговли, логистики и дистрибуции.

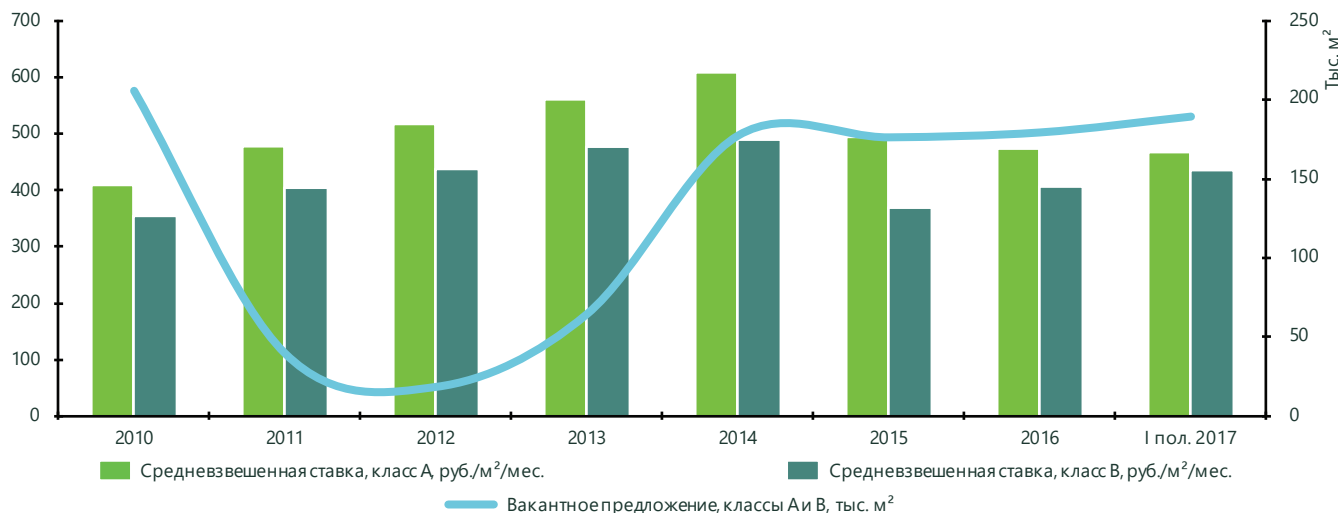
Общий объем сделок аренды по итогам полугодия превысил 95 тыс. м<sup>2</sup>, при этом с участием Knight Frank St.Petersburg заключены сделки аренды производственно-складских помещений суммарной площадью более 43 тыс. м<sup>2</sup>.

Среди сделок продажи стоит отметить крупнейшую – приобретение компанией Raven Russia логистического парка «Гориго» общей площадью 85 тыс. м<sup>2</sup>, расположенного в Ломоносовском районе Ленинградской области.

Чистое поглощение качественных складских площадей по итогам полугодия составило 23 тыс. м<sup>2</sup>, в сравнении с аналогичным периодом прошлого года показатель снизился на 79%. Стоит отметить, что основной объем поглощения I полугодия 2016 г. был достигнут за счет вывода на рынок площадей, реализованных по схеме built-to-suit или предназначенных под собственные нужды компаний. Динамика ввода в эксплуатацию площадей, ориентированных на данные схемы использования, в 2017 г. значительно ниже.

Хотя интерес к built-to-suit по-прежнему высок, изменился характер запросов: если ранее дистрибьюторские компании ориентировались в основном на долгосрочную аренду, то в текущий момент заказчики преимущественно нацелены на последующую покупку построенных под них складских площадей. В целом, наблюдается устойчивый рост интереса к формату, и, помимо дистрибьюторов, высокая заинтересованность отмечается у производственных компаний. Реализация данного объема прогнозируется после 2017 г.

Динамика объема предложения и уровня средневзвешенных заявленных арендных ставок\*



\* Включая НДС и операционные расходы  
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

## Коммерческие условия

Запрашиваемые ставки аренды качественных складских комплексов в среднем стабильны и остаются на уровне конца 2016 г., пообъектное изменение незначительно. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам полугодия в классе А составила 470 руб./м<sup>2</sup>/мес., включая НДС и ОР.

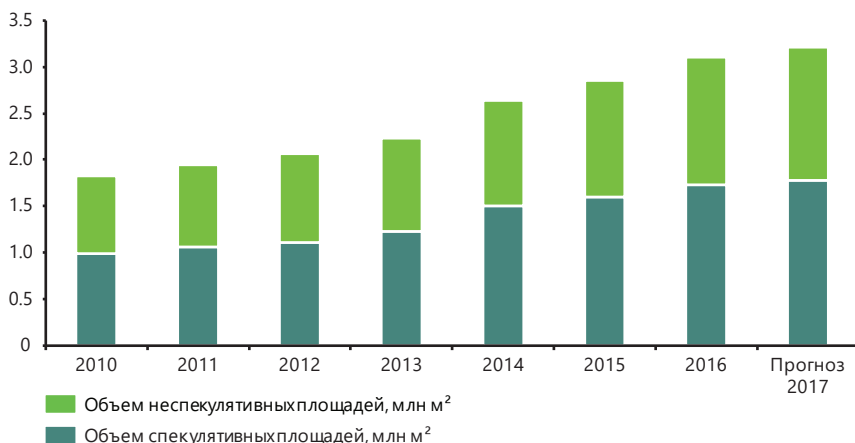
В классе В ставка аренды составила 436 руб./м<sup>2</sup>/мес., включая НДС и ОР. По сравнению с итогами 2016 г. уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в классе В увеличился в связи с изменением структуры предложения вакантных площадей.

Спрос на аренду помещений производственного назначения в основном ориентирован на объекты, расположенные в черте города. Наиболее интересными являются помещения, расположенные на 1-м этаже площадью от 1 до 2 тыс. м<sup>2</sup>. В структуре производственных запросов преобладают заявки на долгосрочную аренду со средним бюджетом 370 руб./м<sup>2</sup>/мес., включая НДС и ОР.

## Прогноз

Суммарный объем ввода по итогам года прогнозируется на уровне как минимум в 2 раза ниже в сравнении с аналогичным показателем 2016 г. Согласно заявленным девелоперами планам, до конца 2017 г. прирост площадей составит еще около 70 тыс. м<sup>2</sup>, из них половина предназначена для рынка аренды. Основными

Динамика увеличения суммарного объема качественных складских площадей



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

строящимися спекулятивными объектами, запланированными к вводу, являются 5-й и 6-й корпуса комплекса «Октавиан» во Всеволожском районе и 4-я очередь складского комплекса «Орион» в Выборгском районе.

Существенный рост девелоперской активности, в том числе в спекулятивном сегменте, ожидается в 2018 г.

Из ключевых проектов стоит отметить развитие логистических комплексов Armada Park и Nordway, где проектируются новые очереди, предназначенные для рынка аренды, их суммарная складская площадь превышает 80 тыс. м<sup>2</sup>.

Рост запрашиваемых арендных ставок качественных складских комплексов возможен в конце 2017 г. по мере поглощения объема вакантных площадей на фоне низкого годового ввода.

## ИССЛЕДОВАНИЯ

**Светлана Московченко**

Руководитель отдела  
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Михаил Тюнин**

Заместитель генерального директора  
mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222



© Knight Frank LLP 2017 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.