

III КВАРТАЛ 2017 Г.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Основные выводы

В течение III квартала 2017 г. в эксплуатацию было введено 44 тыс. м². Доля спекулятивного сегмента составила 21% от ожидаемого годового ввода.

Объем сделок аренды и продажи складской и промышленной недвижимости по итогам III квартала 2017 г. составил 36 тыс. м².

При участии Knight Frank St. Petersburg заключена сделка по продаже 9 тыс. м² складской недвижимости между PNK Group и VICTORIA STENOVA. Сделка осуществлена по схеме built-to-suit.

Основные показатели. Динамика		
	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь, тыс. м ²	3 191	
в том числе, тыс. м ²	2 028	1 163
Изменение в сравнении с II кварталом 2017 г., %	↑ 0,5%	↑ 3%
Введено в эксплуатацию в III квартале 2017 г., тыс. м ²	44	
в том числе, тыс. м ²	9	35

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Предложение

По итогам III квартала 2017 г. суммарный объем качественных складских площадей Санкт-Петербурга и Ленинградской области составил около 3,2 млн м². В течение III квартала в эксплуатацию было введено 44 тыс. м², при этом стоит отметить существенное увеличение нового спекулятивного предложения по сравнению с итогами I полугодия 2017 г. – на рынок поступило 26 тыс. м². Среди новых объектов можно выделить многофункциональный комплекс «КУБа» на Кубинской улице, в составе которого открылся 4-х этажный склад общей складской площадью 12 тыс. м², а также 4 тыс. м² качественной складской площади для собственных нужд СТД «Петрович» в одноименном торгово-складском комплексе на Таллинском шоссе.

Склады арендопригодной площадью более 4 тыс. м², введенные в эксплуатацию в III квартале 2017 г.

Название	Адрес	Район	Класс	Арендопригодная площадь складских помещений, тыс. м ²
«КУБа»	Кубинская ул., 76, к.7, стр. 1, стр.2	Московский	В	12
«Совавто-С. Петербург»	п/з Шушары, 2-й Бадаевский проезд, 8, стр.2	Пушкинский	А/В	7,6
«Скрап» (2 оч.)	п/з Парнас, 8-й Верхний пер., 4, лит. К	Выборгский	В	7,3
«Форум Электро»	Шушары, Пушкинская ул., 25, к.5, стр.1	Пушкинский	В	7
«Петрович»	Старо-Паново, Таллинское ш., 155, к.1., стр.1	Красносельский	А	4

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Спрос

Совокупный объем сделок аренды за период с I по III квартал 2017 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составил 120 тыс. м², что на 28% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Объем сделок аренды и продажи складской и промышленной недвижимости, заключенных в III квартале 2017 г., составил 36 тыс. м². Среди наиболее крупных сделок квартала стоит выделить сделку между ведущим девелопером промышленных объектов в России PNK Group и контрактным производителем обоев ТПК «Стенова». Сделка заключена по схеме built-to-suit и включает в себя строительство объекта площадью 9000 м² и его последующую продажу в промышленном PNK-парке «Софийская-КАД». Сделка состоялась при участии Knight Frank St.Petersburg.

В структуре запросов на помещения производственного назначения, поступивших в Knight Frank St. Petersburg в течение III квартала 2017 г., среди видов деятельности предприятий лидировала сфера оптовой торговли, при этом потенциальные арендаторы преимущественно запрашивали помещения площадью в диапазоне от 1 до 2 тыс. м² и были ориентированы на долгосрочный период аренды.

Сделки аренды и продажи складской и индустриальной недвижимости площадью более 2 тыс. м², заключённые в III квартале 2017 г.

Арендатор/Покупатель	Профиль	Объект	Класс	Площадь, тыс. м ²	Тип сделки
VICTORIA STENOVA	Производство	PNK KAD (2)	A	9	продажа
«Южный гриб»	Производство	Шампиньонный комплекс в Тихвине	-	5	продажа
ГК «Невские весы»	Производство	Индустриальная площадка ЛОМО	-	4,2	аренда
ПТО «Тех-КРЕП»	Дистрибуция	Nordway	A	4	аренда
«Бобров»	Дистрибуция	Nordway	A	2	аренда

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

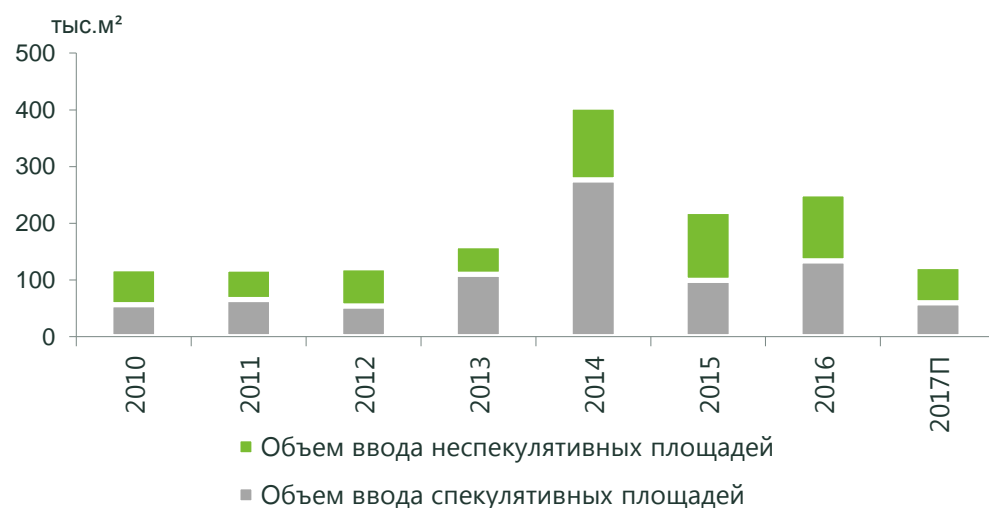
Ключевые события на рынке за III квартал 2017:

- ❖ В рамках торгов на электронной торговой площадке РАД компания «Южный гриб» приобрела шампиньонный комплекс в Тихвине, включающий два земельных участка общей площадью 12 га и комплекс зданий общей площадью 5 тыс. м² общей стоимостью 25,1 млн руб. Компания является профильным инвестором и известна в Южном и Северо-Кавказском федеральных округах.
- ❖ ГК «Норд-Овощ» проектирует новый продовольственный оптово-распределительный центр во Всеволожском районе. Возведение комплекса общей площадью 100 тыс. м² будет реализовано в 3 очереди на земельном участке 30 Га. К строительству первой очереди «Норд-Овощ» планирует приступить в конце лета 2018 г., а ввести её в эксплуатацию в 2019 г. - начале 2020 г. Первый этап проекта предполагает строительство 30 тыс. м² качественной складской недвижимости, включая 15 тыс. м² холодильных, 8 тыс. м² низкотемпературных и 7 тыс. м² сухоклиматизированных складских площадей для хранения, складирования, обработки, поставки и сбыта сельскохозяйственной продукции с применением высокотехнологичных решений.
- ❖ Компания «Тандем-Истейт» заявила о проекте строительства нового оптово-распределительного центра в Угольной гавани, являющегося частью проекта по созданию сети оптово-распределительных центров «Ромб».

Прогноз

Согласно заявленным планам, до конца 2017 г. прирост складской недвижимости составит около 46 тыс. м² качественных складских площадей, в большинстве своём предназначенных для рынка аренды.

Динамика ввода качественных складских площадей в эксплуатацию



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017