

ДАЙДЖЕСТ СКЛАДСКАЯ И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

III КВАРТАЛ 2018 Г.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

- В течение I-III кварталов 2018 г. было введено в эксплуатацию 29 тыс. м² качественных складов, что на 63% меньше, чем за соответствующий период 2017 г. В III квартале 2018 г. введён в эксплуатацию один объект класса В, предназначенный для собственного использования.
- На фоне низкого уровня вакантных площадей, с I по III кв. 2018 г. объём сделок аренды и продажи складов классов А и В на 5% превысил показатель аналогичного периода 2017 г. и составил 140 тыс. м²*. Значение суммарного объёма сделок на всем рынке, включая некачественные объекты, к концу III квартала 2018 г. соответствовало уровню аналогичного периода 2017 г., но на 5% превысило итоговый результат 2016 г.
- Одной из наиболее крупных сделок аренды стал выбор 3 тыс. м² складских и офисных площадей компанией «ЖелДорЭкспедиция» в СК «Raum Парнас». Сделка состоялась при участии брокеров компании Knight Frank St Petersburg.



Актуальное предложение: 7 200 м², отдельно стоящее здание в СК «Пауэр Фрост»

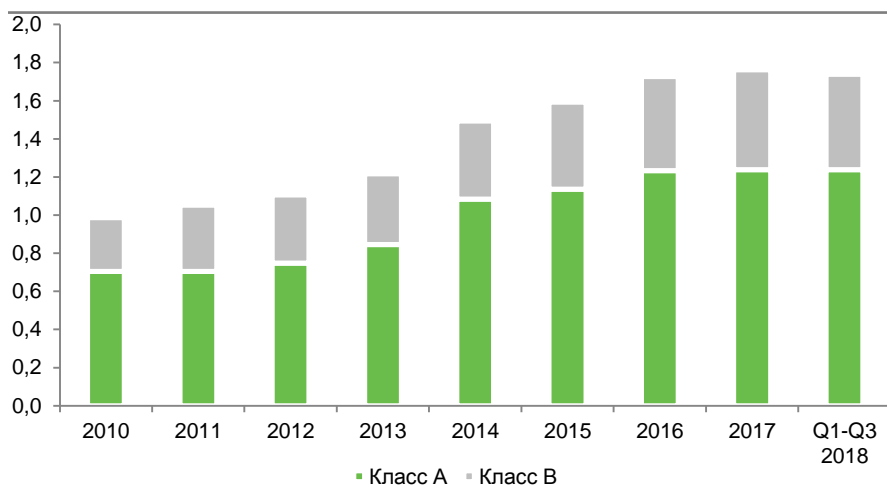
Пушкинская ул. 27/3

Девелопер: «Пауэр Фрост»

*Без учёта продажи «Гориго» в I полугодии 2017 г. и «АКМ Лоджистикс» в I полугодии 2018 г.

Инфографика 1

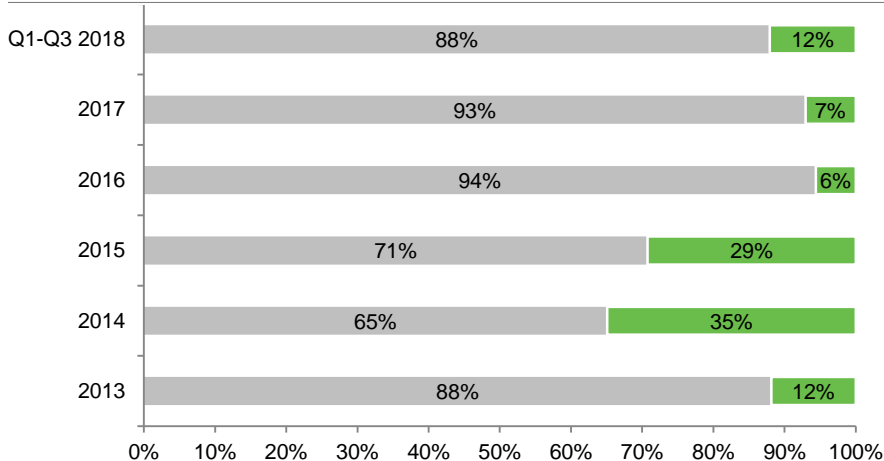
Объём складских площадей, предназначенных для аренды, млн м²
2010-Q3 2018



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Инфографика 2

Доля сделок built-to-suit в общем объёме сделок на рынке Петербурга и области
2013-Q3 2018



■ Доля сделок других форматов, % площадей ■ Доля сделок built-to-suit, % площадей
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

СКЛАДСКАЯ И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

• Крупнейшей сделкой III квартала 2018 г. в складском сегменте стала покупка 100% акций компании «Логистика-Терминал» российским интермодальным контейнерным оператором «ТрансКонтейнер».

• В структуре запросов, поступивших в компанию Knight Frank St Petersburg в течение I-III кварталов 2018 г., лидировали отапливаемые производственно-складские помещения сроком аренды на 3-5 лет. Южное направление остаётся наиболее приоритетным для арендаторов, однако по сравнению с итогами 2017 г. зафиксировано увеличение заявок на размещение в северных районах Санкт-Петербурга.

• Средняя площадь арендованного помещения в качественных складских комплексах увеличилась на 21% по сравнению с итоговим значением 2017 г. и составила 4,1 тыс. м².

• Средние ставки аренды на качественные складские помещения в III квартале находились в диапазоне от 450 до 500 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. В связи с минимальным объёмом нового ввода и низким уровнем вакантных площадей, мы прогнозируем увеличение ставок аренды в ближайшей перспективе.

• Согласно умеренно-оптимистичному прогнозу до конца 2018 г. девелоперами заявлены к вводу в эксплуатацию 14 качественных объектов складской площадью 146 тыс. м². По нашим оценкам, на 60% новых площадей, предназначенных для рынка аренды, найдены арендаторы, в связи с чем дефицит складских площадей класса А и В сохранился.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Инфографика 3

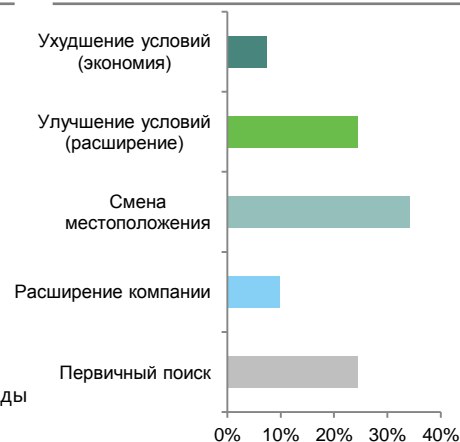
Распределение складских площадей, заявленных к вводу в эксплуатацию до конца 2018 г., по назначению, %



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Инфографика 4

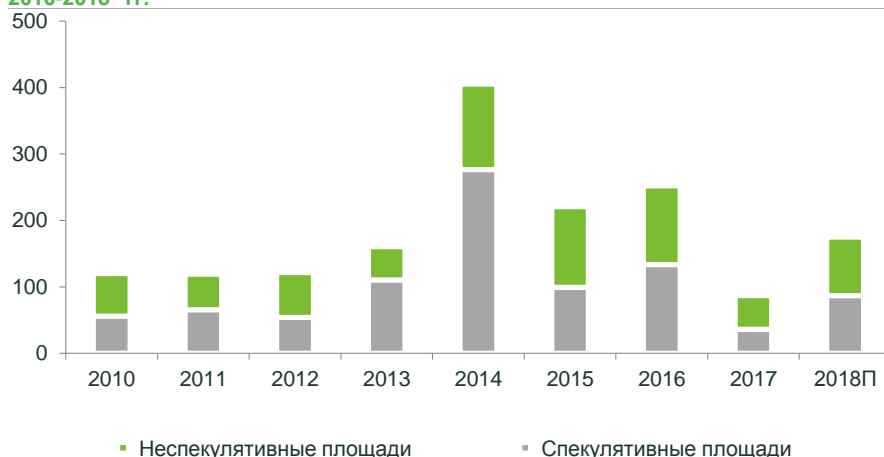
Основные мотивы обращения потенциальных арендаторов, %



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Инфографика 5

Динамика ввода складских площадей в эксплуатацию в зависимости от назначения, тыс. м² 2010-2018^П гг.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018



ИССЛЕДОВАНИЯ

Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора

Mikhail.Tyunin@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222

Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований

Svetlana.Moskovchenko@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222

© Knight Frank LLP 2018 – 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.