

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 1 ПОЛУГОДИЕ 2010

Для составления сводной картины рынка объектов офисной недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих ведущих консалтинговых компаний: [Knight Frank](#), [Colliers International](#), [GVA Sawyer](#), [Jones Lang LaSalle](#), [Maris Properties](#), [ASTERA](#), опубликованные в СМИ, в специализированных печатных изданиях, или размещенные в Интернете. Сводные показатели, полученные из этих источников, представлены ниже в таблицах и на диаграммах.

Таблица 1. Основные показатели складской недвижимости Санкт-Петербурга классов А и В - 1 полугодие 2010 г.

Основные показатели \ Источник		Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общий объем качественных складов классов А и В, кв.м		1 656 800	1 120 000	-	1 494 280	1 442 000	1 661 600
в том числе:	класс А:	951 900	-	-	971 740	935 000	1 125 600
	класс В:	704 900	-	-	522 540	507 000	536 000
в %:	класс А:	57	-	-	65	64	68
	класс В:	43	-	-	35	36	32
Введено в эксплуатацию складских площадей за 1-е полугодие 2010 г., кв.м		13 000	20 000	-	0	17 900	0
Прирост складских площадей за 1-е пол. 2010 г., %		0,8	1,8	-	0	1,3	0
Наполняемость складов в целом по рынку, %		75	76	-	85	69	-
Средние арендные ставки, triple net (без учета НДС и эксплуатационных расходов), \$/ кв.м / год:					95 - 105		
	класс А:	90-110	90-110	-	-	90-100	156
	класс В:	80-105	80-100	-	-	80-90	119
Изменение среднего уровня арендных ставок по сравнению с концом 2009 г., %		Без существенных изменений	Без существенных изменений	-	Рост ставок ~ на 17-19%	Без существенных изменений	Рост ставок

### Примечания:

По данным [Knight Frank](#), объем качественных площадей, сдаваемых в аренду (спекулятивные склады) – 909,6 тыс.кв.м. Данные [Colliers](#) по площадям включают в себя логистические комплексы и спекулятивные склады, не включая склады, построенные для собственных нужд и холодильные склады.

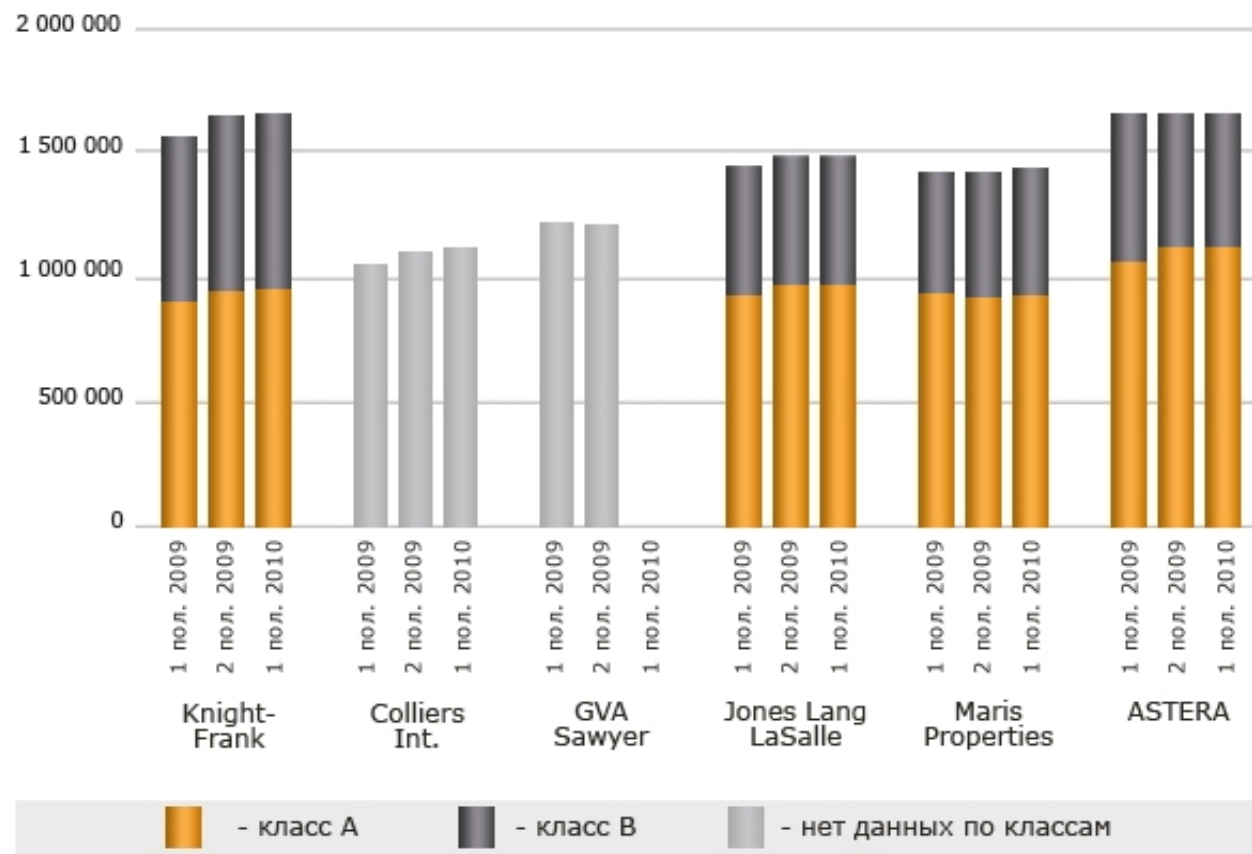
Приведенные данные ASTERA по площадям включают в себя склады классов А и В всех назначений (спекулятивные, логистические, под собственные нужды), включая склады на территории Ленинградской области вблизи КАД. Средняя наполняемость складов, введенных в эксплуатацию в 2008 г. - 92,5%, введенных в 2009 г. - 47,5%.

Компания GVA Sawyer не представила в открытом доступе обзор рынка складской недвижимости за 1 полугодие 2010 г.

Динамика роста складских площадей и их разбивка по классам представлены в графическом виде на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

**ОБЩИЙ ОБЪЁМ ФУНКЦИОНИРУЮЩИХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, м<sup>2</sup>**  
Санкт-Петербург, конец 1-го полугодия 2010 г.

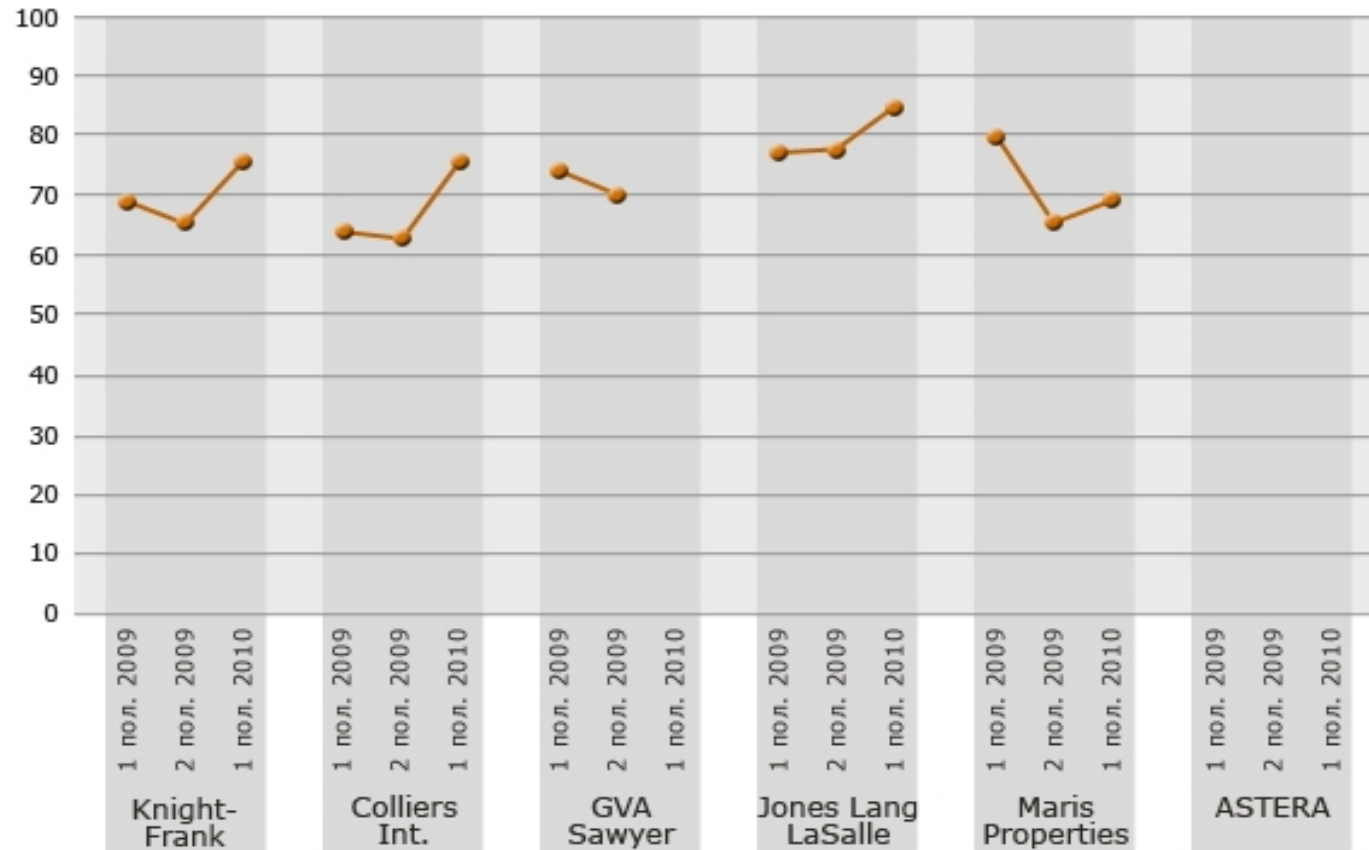


Динамика изменения средней наполняемости складов за три последних полугодия представлена в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2

## ОБЩАЯ НАПОЛНЯЕМОСТЬ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, %

Санкт-Петербург, конец 1-го полугодия 2010 г.



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

**Примечания:**

Данные ASTERA по наполняемости складов не дают усреднённых характеристик, поэтому они не представлены на данной Диаграмме.

## **Тенденции и прогнозы:**

### ***Knight Frank***

- Складской рынок оказался наименее инертным, общий объем ввода высококачественных складских площадей в 2010 г. прогнозируется на уровне 70–80 тыс. кв. м, что близко к годовым результатам периода 2004–2006 гг.
- В 1-м полугодии 2010 г. объем поглощения складских площадей многократно превысил объем нового ввода. До конца года ожидается дальнейшее улучшение ситуации с средней заполняемостью на рынке, что обусловлено, в том числе, и отсутствием нового предложения.
- Существенных изменений коммерческих условий аренды в 1-м полугодии 2010 г. не произошло. Наблюдается оживление спроса со стороны арендаторов, увеличилась средняя площадь заявки.

### ***Colliers International***

- До конца 2010 г. к вводу в эксплуатацию планируется около 46 000 кв. м новых складских площадей.
- В связи с существующим уровнем вакантных площадей в действующих складских комплексах многие девелоперы отказались от реализации проектов в ближайшие год-два.
- На сегодняшний день на рынке Санкт-Петербурга дан старт проектам и сделкам, реализованным по схеме built-to-suit.

### ***Jones Lang LaSalle***

- Объем качественного складского предложения на рынке Санкт-Петербурга во 2 квартале 2010 года остался прежним. Число активно строящихся проектов невелико. Однако некоторые девелоперы возобновили строительные работы по приостановленным проектам.
- Спрос на качественные складские площади резко увеличился. Чистое поглощение по результатам 1-го полугодия 2010 года превысило 100 000 кв. м.
- Высокий объем чистого поглощения на фоне отсутствия новых проектов, выходящих на рынок, способствовал снижению доли вакантных площадей до 15%.
- Рост активности привел к небольшому увеличению ставок аренды до \$95-105 за кв. м в год.

### ***Maris Properties***

- В 1-м полугодии 2010 года прирост предложения составил всего 17 900 кв. м, прогноз на 2 половину 2010 года – не более 150 000 кв. м. На стадии строительства находится около 550 000 кв. м складской недвижимости, которая будет введена в ближайшие 3 года.
- Рынок складской недвижимости на данном этапе достиг насыщения, прирост предложения в дальнейшем будет происходить существенно более низкими темпами.
- Дальнейшее снижение арендных ставок в складских комплексах маловероятно. На ближайшие два-три года прогнозируется стагнация на рынке складской недвижимости, и арендные ставки меняться не будут.

---

## **ASTERA**

- На фоне общего снижения темпов ввода складских комплексов в эксплуатацию и насыщенности рынка Санкт-Петербурга складскими площадями, в 2010 году прирост сегмента складской недвижимости будет одним из самых низких за последние несколько лет – около 150 000 кв.
  - В первой половине 2010 года ставки аренды оставались на стабильном уровне. Единичные крупные сделки по аренде привели к незначительному сокращению уровня вакантных площадей. Постепенное увеличение ставок аренды ожидается к 4 кварталу 2010 года.
  - Последствия мирового финансового кризиса продолжают сказываться на рынке складской недвижимости, что будет проявляться в более гибких договорных условиях, в том, что собственники будут шире применять скидки и другие инструменты, способствующие согласованию условий, отвечающих требованиям сторон.
- 

**Таким образом, исходя из приведенных тенденций и прогнозов, можно сделать следующие выводы:**

- *Объем качественного складского предложения на рынке Санкт-Петербурга в 1-м полугодии 2010 года практически не изменился. Число активно строящихся проектов невелико. Некоторые девелоперы возобновили строительные работы по приостановленным проектам.*
- *Высокий объем чистого поглощения в 1-м полугодии 2010 года на фоне отсутствия новых проектов, выходящих на рынок, способствовал снижению доли вакантных площадей. До конца года ожидается дальнейшее улучшение ситуации со средней заполняемостью..*
- *В первой половине 2010 года ставки аренды оставались на стабильном уровне, в ряде объектов отмечен небольшой рост. Во второй половине 2010 года ожидается постепенное увеличение ставок аренды.*

**Оценивая прогнозы консультантов на 1-е полугодие 2010 г., высказанные в прошлый отчетный период (см. обзор за 2 полугодие 2009 г.), можно отметить, что основной ряд прогнозов *не оправдался*. Так, в 1-м полугодии 2010 г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга восстанавливался более быстрыми темпами, вектор изменения таких ключевых показателей, как заполняемость, арендные ставки, показал положительную динамику, что не соответствовало предположениям консультантов.**