

Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга

1 кв. 2017 г.

1 квартал 2017



1-й квартал 2017 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	А	В
Общий объем складских помещений по итогам 1Q 2017 г., GLA	2 232 тыс. кв. м	
Динамика объема по сравнению с 4Q 2016 г.	+0,45% ↑	
Объем по классам, GLA	1 615 тыс. кв. м	617 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в 1Q 2017 г., GLA	10 тыс. кв.м.	
Введено по классам, GLA	10 000 кв. м.	0 кв. м.
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2016 г.	- 60% ↓	0%
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2017 г.	15,7%	14,0%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2016 г.	+8,2% ↑	-8,5% ↓
Арендные ставки в 1Q 2017 г., руб./кв. м/год (без учета НДС и эксплуатационных расходов)	4 080	3 600
Динамика арендных ставок по сравнению с 4Q 2016 г.	-1% ↓	-1,5% ↓
Обеспеченность складскими помещениями на 1 000 чел. на конец 1Q 2017 г.	423	

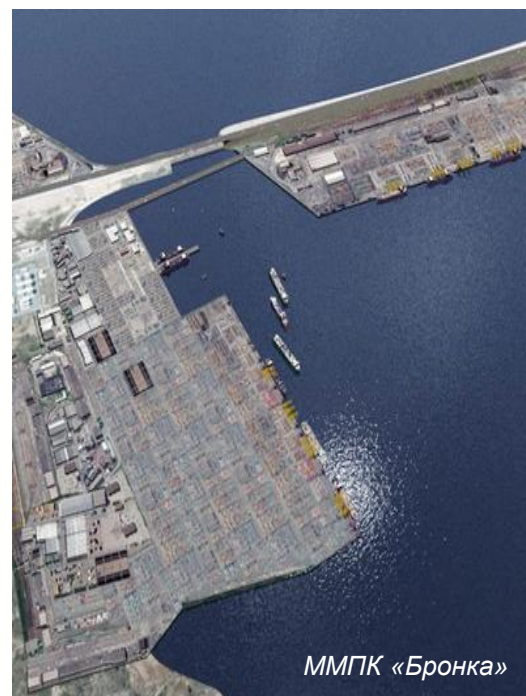
Общая ситуация на рынке

В 1 квартале 2017 г. на рынке стала заметна тенденция стабилизации экономики.

Курс рубля к доллару составил 56,94 руб., снизившись на 6,1% или 3,72 руб. в сравнении с концом 2016 г.

По итогам 2016 года, Минэкономразвития прогнозирует снижение инфляции до 4,5% по сравнению с показателем второго полугодия 2016 года. Общий объем рынка складской недвижимости за год (по сравнению с 1 кв. 2016 г.) вырос на 12,5%.

За первый квартал текущего года в эксплуатацию введен только один объект – это склад комплектации на территории многофункционального морского перегрузочного комплекса «Бронка».



ММПК «Бронка»

1-й квартал 2017 г.

Предложение



В 1 квартале 2017 г. объем складской недвижимости не претерпел сильных изменений и составил более 2,2 млн. кв.м., увеличившись на 0,45% к 4 кварталу 2016 г.

На конец первого квартала общий объем класса А составляет 1,6 млн. кв.м., а класса В - 0,6 млн. кв.м.

Объем ввода складских площадей, тыс. кв. м



За 1 квартал 2017 года в эксплуатацию был введен складской комплекс для комплектации груза на территории ММПК «Бронка». Общая площадь помещения составила 10 тыс. кв.м.

Увеличение общего объема приходится на долю класса А, увеличивая его до 73% от общего объема складской недвижимости на рынке.

Объекты, введенные в 1 кв. 2017 г.

Объект	Класс	Инвестор / Девелопер	Направление (шоссе)	Объем площадей тыс. кв. м
ММПК «Бронка», (склад комплектации)	А	ММПК «Бронка»	Краснофлотское ш., 49, Ломоносов	10,0

Средние арендные ставки на конец 1 кв. 2017 г. (без учета НДС, КУ и ЭР)

класс	руб./кв.м./мес	руб./кв.м/год	Динамика, к 4Q2016
А	340	4 080	-1%
В	300	3 600	-1,5%

Коммерческие условия

В 1 квартале 2017 года в классе А ставки аренды снизились на 1%, в классе В на 1,5%.

Арендные ставки, снизившись, достигли уровня 1 полугодия 2016 года.

1-й квартал 2017 г.

Спрос

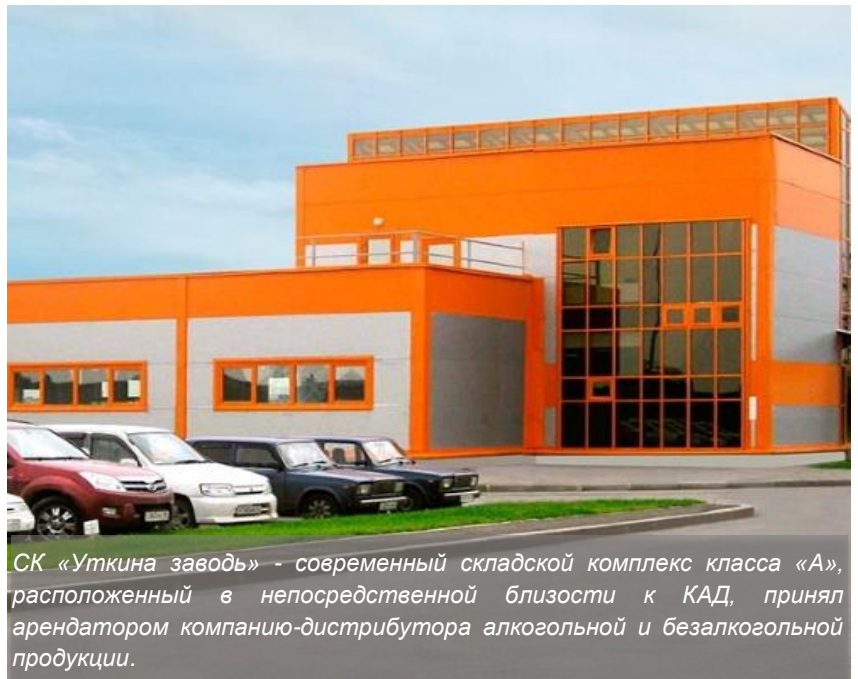
В 1 квартале 2017 года отмечается повышение рост уровня вакантных площадей в регионе.

В классе А уровень вакантности не более 16%, что на 8,2% выше предыдущего отчётного периода. В классе В, как и в предыдущих периодах, отмечается спад вакантности складских помещений. За анализируемый период вакантность снизилась на 8,5% к предыдущему периоду, и составила 14%.

За первый квартал текущего года было заключено несколько крупных сделок по аренде складских помещений, общей площадью около 18 тыс. кв.м.

Самым крупным из них является аренда 11,1 тыс. кв.м. компанией-дистрибутором алкогольной и безалкогольной продукции в складском комплексе «Уткина Заводь».

По данным арендатора, данный складской комплекс был выбран, прежде всего, по критерию соответствия всем требованиям Росалкогольрегулирования.

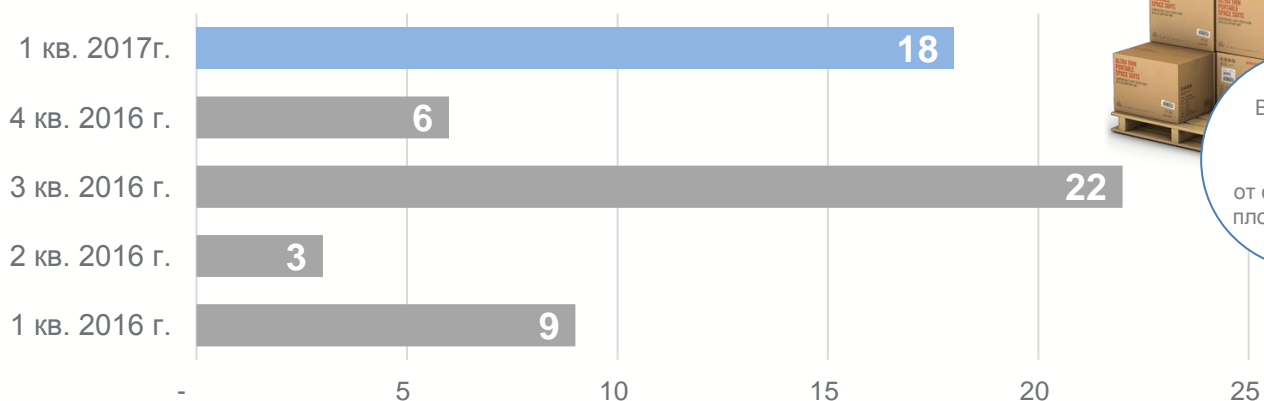


СК «Уткина заводь» - современный складской комплекс класса «А», расположенный в непосредственной близости к КАД, принял арендатором компанию-дистрибутора алкогольной и безалкогольной продукции.

Примеры сделок по аренде складов в 1 кв. 2017г.

Название	Арендованная площадь (тыс.кв.м)	Класс	Арендатор
Шушары	3,5	A	н/д
А Плюс Парк Санкт-Петербург-1	3	A	Ревада
Уткина Заводь	11,5	A	н/д

ДИНАМИКА ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК ЗА ПЕРИОД 2016-2017 ГГ., ТЫС.КВ.М.



В 1Q 2017 г.
31%
от общей суммы площадей за год

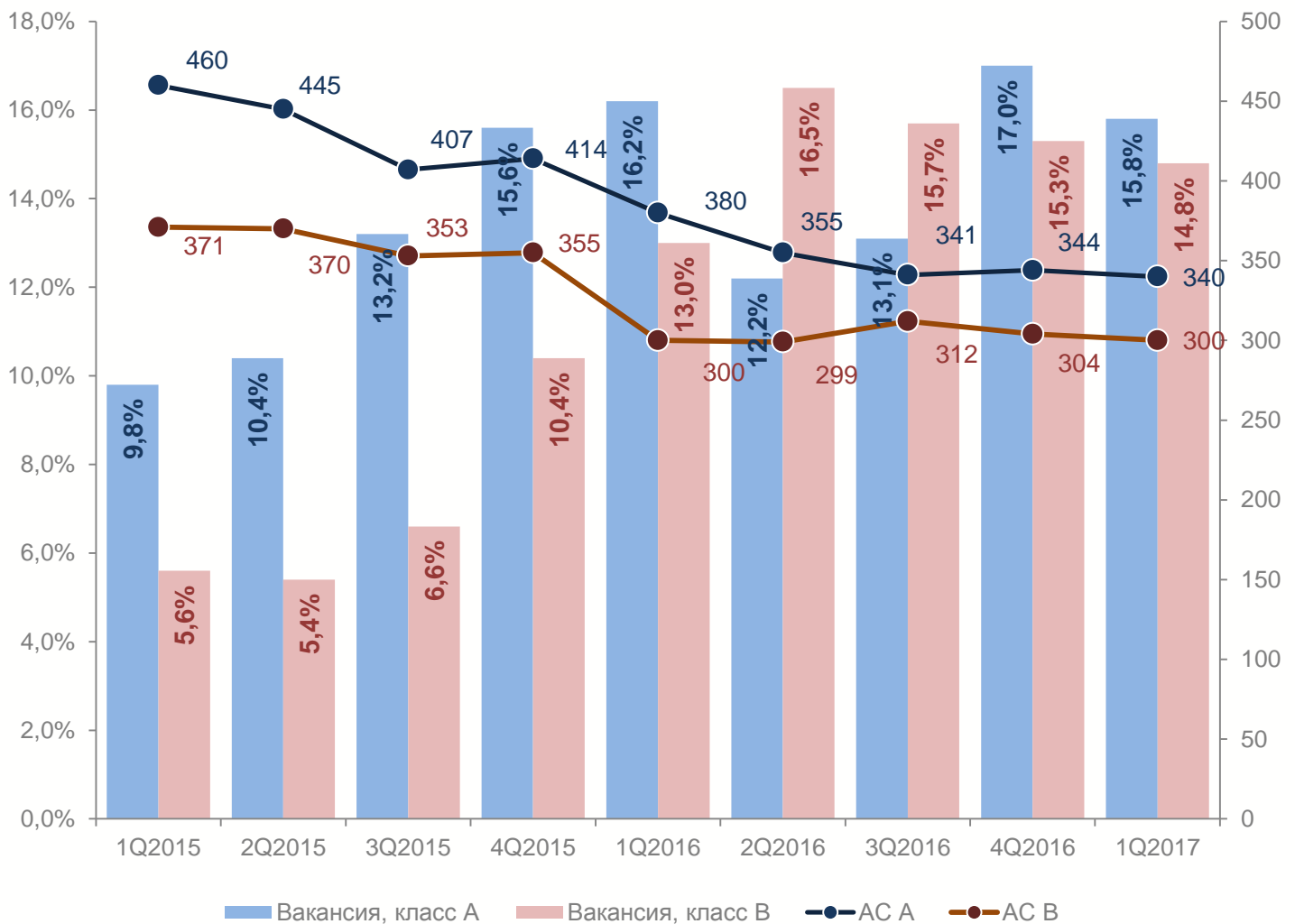
1-й квартал 2017 г.

Выводы и прогноз развития

К концу 1 квартала 2017 года объем складской недвижимости Санкт-Петербурга составляет 2,23 млн. кв.м. Снижение объемов ввода связано с усилением присутствия на рынке built-to-suit.

Соответственно, на рынке оптимизируются условия аренды, стабилизируя уровень вакантности и арендой ставки. Такой принцип выгоден арендодателю, клиенту и, в целом, рынку складской недвижимости.

Динамика уровня вакансии и арендных ставок, руб./кв.м./мес.
(без учета НДС, КУ и ЭР)



Выводы и прогноз развития

В 1 квартале 2017 г. ввод в эксплуатацию составил 10 тыс. кв.м. Учитывая это, можно ожидать что прогнозы, представление в предыдущем отчёте, будут оправданы, и общая сумма ввода за 1 полугодие составит около 60 тыс. кв.м. Вводимые помещения будут как спекулятивные, так и build-to-suit.

Исходя из возможности данного прогноза, можно ожидать незначительных изменений, как в вакантности, так и в арендных ставках.

Объекты, заявленные к вводу в 2017 г.

Название	Класс/формат	Девелопер	Площадь в аренду, тыс.кв.м
Адмирал	A	Адитрал-ТВС	10
Октавиан (корпуса 1-3)	A	ГК МСД	7,4
STC (Санкт-Петербургский терминальный корпус), 2 очередь	B	Инвест-Бугры	26
Распределительный центр «Декатлон» (1 очередь), А Плюс Парк Санкт-Петербург-1	A build-to-suit	A Plus development	10

В следующем отчетном периоде ожидается ряд крупных сделок, связанных со складскими помещениями.

Так, DIY-ритейлер «Петрович» собирается вложить 1,5 млрд. рублей в строительство торгово-складского комплекса, общая площадь которого составит около 15 тыс. кв.м..

По проекту здание будет расположено на Таллинском шоссе и будет включать торговый и складской комплекс. Компания уже получила разрешение на строительство.



Девелоперы и владельцы складских помещений пытаются найти новые эффективные решения для привлечения большего потока клиентов и подстроиться под текущие потребности производственных компаний.

Например, индустриальный парк «Марьино» совместно с «А Плюс Девелопмент» планируют разработать новый продукт для производственных компаний – создать в индустриальном парке спекулятивный производственный кластер. Будут предлагаться в аренду, с последующим выкупом новые стандартные производственные помещения, отвечающие всем текущим требованиям производственных компаний.

Движение рынка за 2014-2017 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м		вакантные площади, %		средняя арендная ставка, €/кв.м/мес		
			А	В	А	В	А	В	
2014	4Q	факт	1 860	117	0	8,7	5,1	5 052	4 332
		динамика	+6,7%	-7%	-100%	+18%	+2%	-1%	-6%
2015	1Q	факт	1 929	68,8	0	9,8	5,6	5 520	4 452
		динамика	+4%	-41%	0%	+13%	+10%	+9,2%	+2,7%
	2Q	факт	1 929	0	0	10,4	5,4	5 340	4 440
		динамика	0%	-100%	0%	+6%	-3%	-3%	-0,1%
	3Q	факт	1 929	0	0	13,2	6,6	4 884	4 236
		динамика	0%	0%	0%	+26,9%	+3%	-8,5%	-4,5%
	4Q	факт	1 951	22,5	0	15,6	10,4	4 968	4 260
		динамика	+1,1%	+100%	0%	+18,1%	+57%	+1,7%	+0,7%
2016	1Q	факт	1 985	87	0	16,2	13	4 560	3 600
		динамика	+1,7%	+286%	0%	+3,8%	+25%	-8%	-15,5%
	2Q	факт	2 165	22	0	12,2	16,5	4 271	3 592
		динамика	+9%	-74%	-100%	-24,6%	+26,9%	-6,3%	-0,2%
	3Q	факт	2 197	32	0	13,1	15,7	4 102	3 748
		динамика	+1,4%	+45%	0%	+7,3%	-5%	-3,8%	+4,3%
	4Q	факт	2 222	25	0	14,6	15,3	4 130	3 653
		динамика	+1,1%	-21%	0%	+11,4%	-2,5%	+1%	-2%
2017	1Q	факт	2 232	10	0	15,8	14	4 080	3 600
		динамика	+0,45%	-60%	0%	+8,2%	-8,5%	-1%	-1,5%

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор департамента
Управления активами

o.sharygina@naibecar.com

Виктория Агасарян

Маркетолог

v.agasaryan@naibecar.com

Ирина Реут

Директор по консалтингу

i.reut@naibecar.com

Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. По итогам 2012 года бренд NAI занял 5 место среди мировых брендов на рынке коммерческой недвижимости. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAIGlobal

NAIBescar



Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

Контакты:

Санкт-Петербург

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва

125009,

Москва, пер. Большой Кисловский, 9

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com