

Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга

2 кв. 2017 г.

2 квартал 2017



2-й квартал 2017 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	А	В
Общий объем складских помещений по итогам 2Q 2017 г., GLA	2 252 тыс. кв. м	
Динамика объема по сравнению с 1Q 2017 г.	+0,9% ↑	
Объем по классам, GLA	1 635 тыс. кв. м	617 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в 2Q 2017 г., GLA	20 тыс. кв.м.	
Введено по классам, GLA	20 кв. м.	0 кв. м.
Динамика ввода по сравнению с 1Q 2017 г.	+50% ↑	0%
Доля вакантных площадей на конец 2Q 2017 г.	15,8% (+0,1 п.п.)	14,2% (+0,2 п.п.)
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1Q 2017 г.	+0,6% ↑	+1,4% ↑
Арендные ставки в 2Q 2017 г., руб./кв. м/год (без учета НДС и эксплуатационных расходов)	3 649	3 438
Динамика арендных ставок по сравнению с 1Q 2017 г.	-11% ↓	-5% ↓
Обеспеченность складскими помещениями на 1 000 чел. на конец 2Q 2017 г.	426	

Общая ситуация на рынке



Банк России продолжает последовательно снижать ключевую ставку: с 9,75% (март) до 9,25% (май) и до **9,0%** (июнь) годовых.



Оборот оптовой торговли в Санкт-Петербурге за май составил 587,3 млрд. рублей.

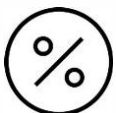
Данный показатель увеличился на 21,7% к аналогичному месяцу 2016 года.



Средний курс доллара за 2 кв.2017 г. составил 57,20 руб., сократившись на 2,5% по сравнению с среднеквартальным показателем 1 кв. 2017 г.



Объем услуг по транспортировке и хранению в Санкт-Петербурге за май составил 46 897 млн. рублей, увеличившись на 2% по отношению к маю 2016 года.



Уровень инфляции с начала года (январь-май) – 1,7% против 2,9% (январь-май 2016 г).
Уровень годовой инфляции – 4,1% (май).

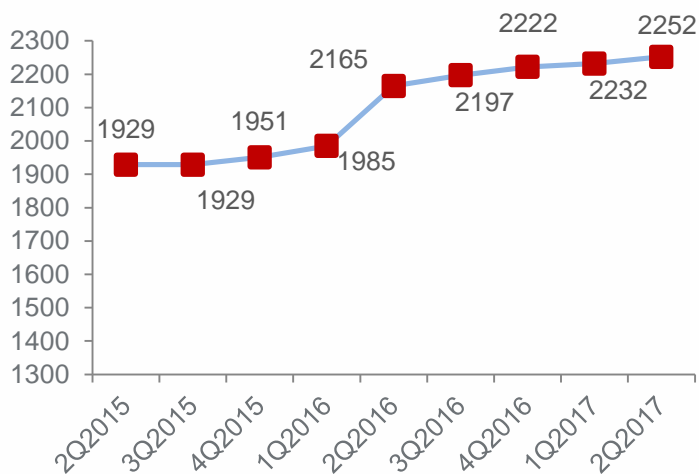
Предложение

В 2 квартале 2017 г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился новым качественным объектом – складским комплексом «Адмирал» класса А+, площадь которого составляет 20 тыс. кв.м. Склад открылся на территории индустриального парка «Марьино» в Петергофском районе, и обеспечивает занятость более 250 чел.

Объем ввода складских площадей, тыс. кв. м



Объем предложения GLA, тыс.кв.м



В планах компании «Логистическая группа «Адмирал» к 2020 году построить еще 2 логистических комплекса общей площадью 40 000 кв.м. и распределительный центр площадью 12 000 кв.м. в производственной зоне г. Кронштадт, что позволит создать более 1000 рабочих мест.

Объекты, введенные во 2 кв. 2017 г.

Объект	Класс	Инвестор / Девелопер	Район	Объем площадей тыс. кв.м
Адмирал	A+	Адмирал	Петродворцовый	20



Логистическая группа «Адмирал» - один из первых профессиональных логистических провайдеров современной России, отмечающий в 2014 году свой 20 летний юбилей.

Коммерческие условия

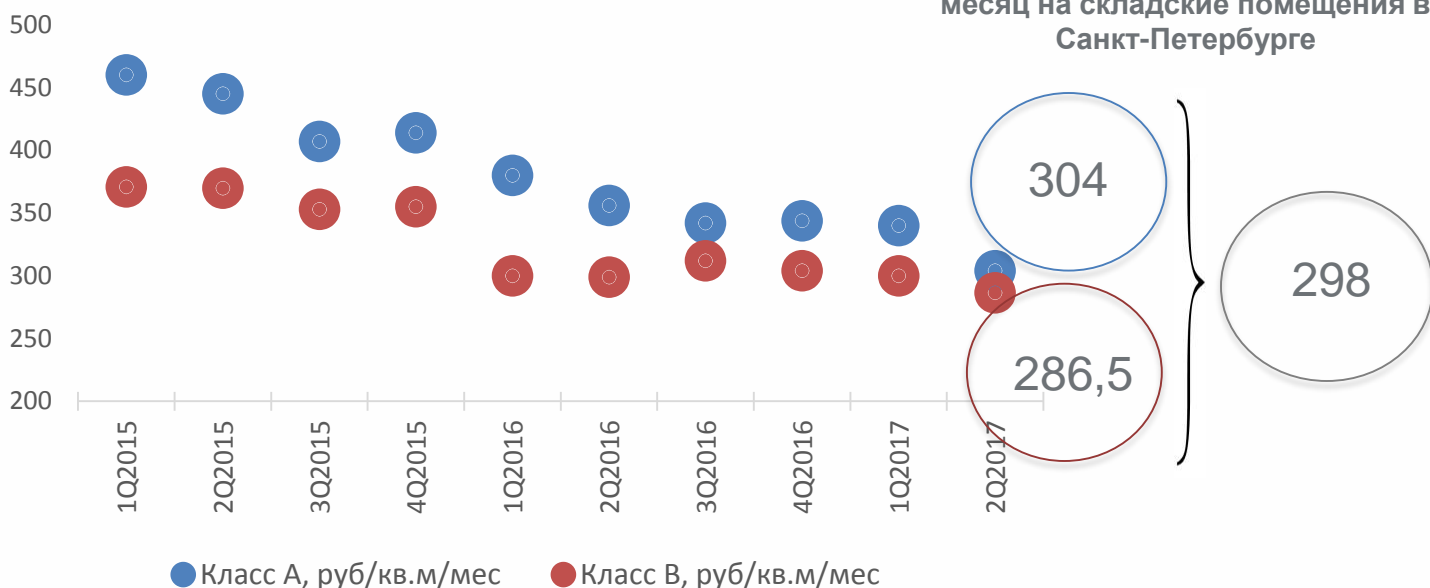
2 квартал 2017 года характеризовался отрицательной динамикой арендных ставок. Ставка в классе А составила 3 649 руб./кв.м./год., снизившись на 11% к предыдущему периоду.

В классе В изменения менее значительны, но также имеют отрицательную динамику. Ставка в классе В составила 3 438 руб./кв.м./год., снизившись на 5% к 1 кварталу текущего года.

Средние арендные ставки на конец 2 кв. 2017 г.
(без учета НДС, КУ и ЭР)

класс	руб./кв.м./мес	руб./кв.м./год	Динамика, к 1Q2017
A	304	3 649	-11%
B	286,5	3 438	-5%

Динамика средних арендных ставок по классам за период
(без учета НДС, КУ и ЭР)



В классе А снижение арендных ставок обусловлено продолжающимся ростом вакантности складских помещений и вводом достаточно крупных для рынка Санкт-Петербурга качественных объектов (с 1 квартала 2016 г.).

В целом за полгода, арендные ставки снизились на 12% в классе А и на 6,5% в классе В.

Спрос

Динамика уровня вакансии и
общего объема складских
площадей

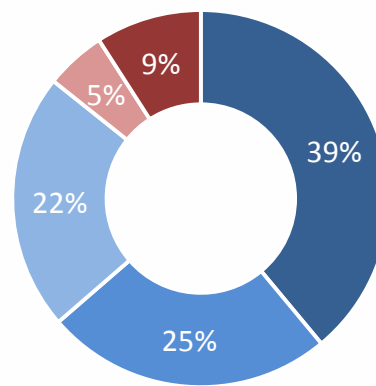


Во 2 квартале 2017 года отмечается незначительный рост уровня вакантных площадей.

Уровень вакантных площадей по классам составляет:

- 15,8% - в классе А (↑0,1 п.п. к 1Q2017 г.).
- 14,2% - в классе В (↑1,4 п.п. к 1Q2017 г.).

В классе А уровень вакантности не более 15,8%, что на 0,6% выше предыдущего отчетного периода. В классе В за анализируемый период вакантность повысилась на 1,4% к предыдущему периоду и составила около 14,2%.



- Ритейлеры
- Дистрибьютеры
- Логистические
- Производственные
- Другие

В отчетном периоде повышенным спросом пользовались складские помещения у секторов ритейла и дистрибуции, суммарно составляя больше половины общего спроса на рынке складской недвижимости.

За 2 квартал текущего года были заключены крупные сделки по аренде складских помещений общей площадью около 50 тыс. кв.м.

Примеры сделок по аренде складов в 2 кв. 2017г.

Название	Арендованная площадь (тыс.кв.м)	Класс	Арендатор
Армада Парк	3,2	A	ГаражТулс
А Плюс Парк Санкт-Петербург-2 (Колпино)	14	A	Логистическая компания
Магистраль	2	B	Сеть пекарен-кондитерских
Осиновая роща	1,9	A	Балтийский Берег

Спрос

С начала 2017 года наметилась положительная тенденция роста спроса на складские помещения. За последние 3 месяца количество сделок, заключённых на рынке складских помещений, увеличилось на 61%, по сравнению с началом года. Арендаторы продолжают увеличивать занимаемые складские площади, чаще всего, в связи с расширением своей деятельности.

Например, дистрибутор потребительских товаров, компания «Алиди», завершила самую крупную сделку за квартал, арендовав 15 тыс. кв.м. в складском комплексе «Октавиан».

Сейчас «Алиди» работает в Петербурге на базе склада класса В, расположенного в промышленной зоне «Парнас», склад принадлежит компании «Петрохимоптторг», на площади около 10 тыс. кв.м.

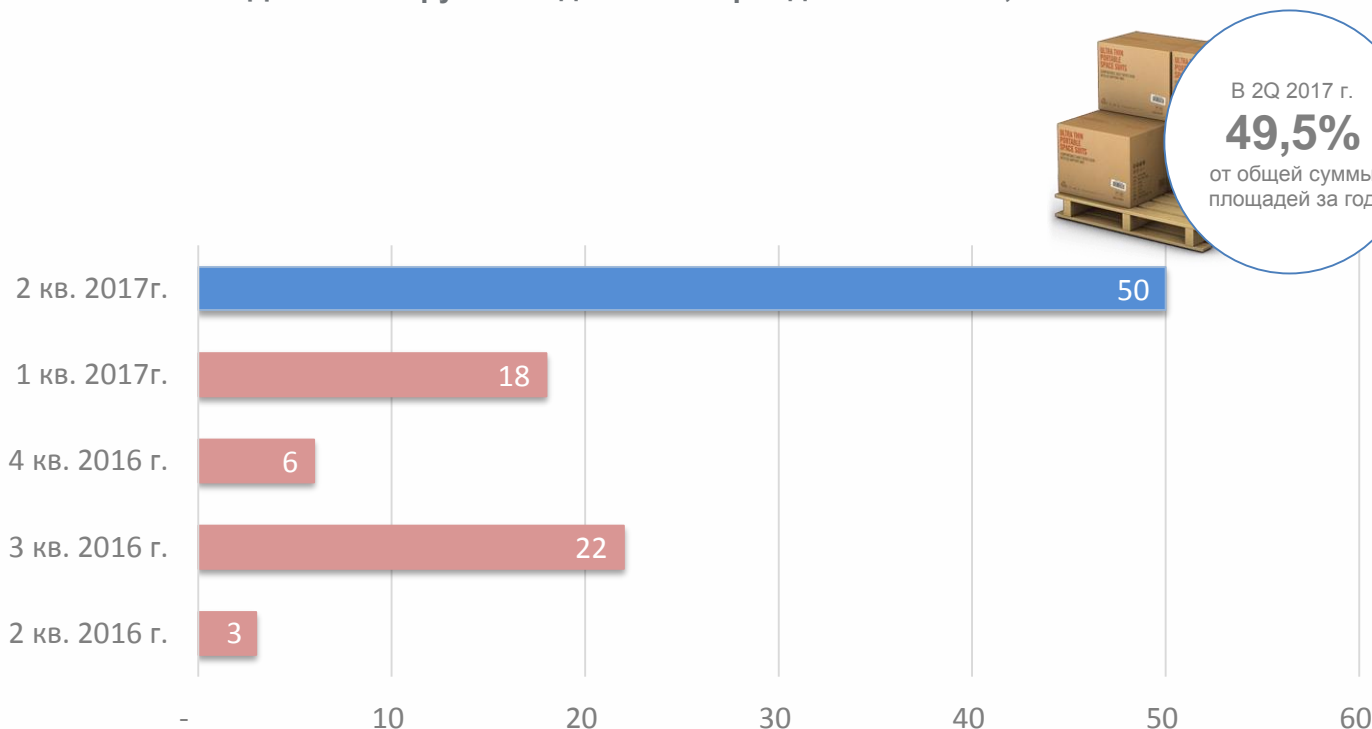
Причиной переезда стало необходимое для компании арендатора увеличение занимаемой складской площади.

ALIDI
Вместе с лидерами



«Октавиан» - складской комплекс класса А, расположенный на первой линии Токсовского шоссе, в районе поселка «Новое Девяткино». Комплекс состоит из 6-ти корпусов общей площадью 55 400 кв. м. Три корпуса уже введены в эксплуатацию, один планируется к вводу в течение 2017 г., еще два – в 2018-м.

Динамика крупных сделок за период 2016-2017 гг., тыс.кв.м.



2-й квартал 2017 г.

Выводы и прогноз развития

За полгода на рынок Санкт-Петербурга вышло 30 тыс. кв.м. качественного складского помещения, что на 72,5% меньше, чем ввод за первые 6 месяцев 2016 года. Тенденция к вводу класса А сохраняется. В классе В ввод отсутствует с 1 квартала 2015 год.

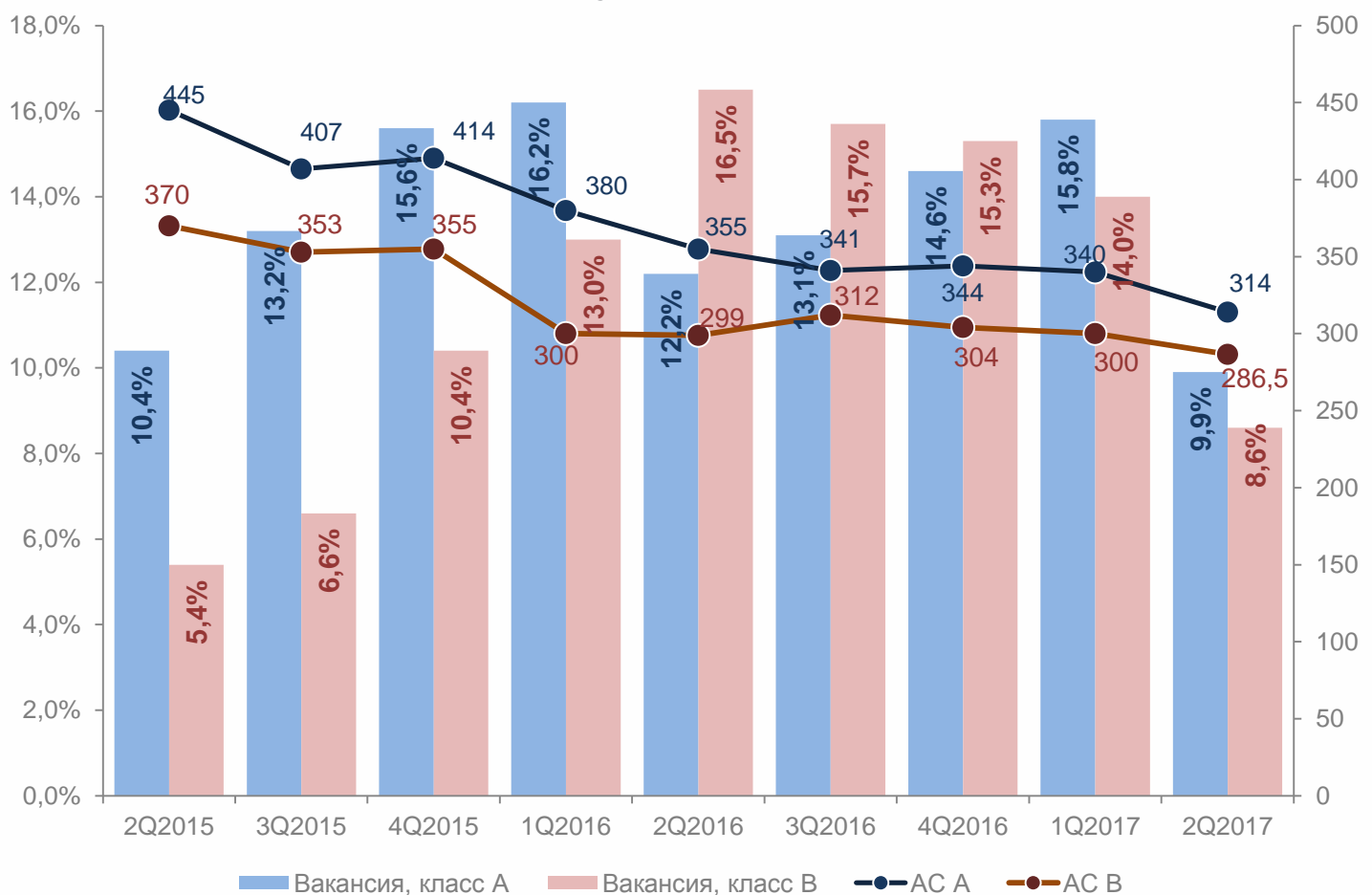
Ввод площадей в классе А приводит к росту вакантности площадей: 8,2% за 1 полугодие 2017 года. В классе В вакансия снизилась на 7,1% за аналогичный период. Также во втором полугодии отмечается снижение арендных ставок в обоих классах.

В 3 квартале ожидается ввод около 30 тыс. кв.м. качественных складских помещений. Это, в свою очередь, приведет к незначительным колебаниям показателей вакантности и арендных ставок.

Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в 2017 г.

Название	Класс/ формат	Девелопер	Площадь в аренду, тыс.кв.м
Октавиан, 2 очередь	A	ГК МСД	18
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

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



Движение рынка за 2015-2017 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	
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%	0%	-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	15,7	14	4 080	3 600
		динамика	+0,45%	-60%	0%	+8,2%	-8,5%	-1%	-1,5%
	2Q	факт	2 252	20	0	15,8	14,2	3 649	3 438
		динамика	+0,9%	+50%	0%	+0,6%	+1,4%	-11%	-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. 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

115054,

Дубининская ул., д. 53, стр. 5 БЦ «Квартал Сити»

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com