

Обзор рынка складской
недвижимости
Санкт-Петербурга
2 полугодие 2018 г.

2 полугодие 2018

 NAI BEECAR

II полугодие 2018 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	А	В
Общий объем складских помещений по итогам 2 полугодия 2018 г., GLA	2 437 тыс. кв. м	
Динамика объема по сравнению с 1 полугодием 2018 г.	+2,5% ↑	
Объем по классам, GLA	1 772 тыс. кв. м	665 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию во 2 полугодии 2018 г., GLA	59,2 тыс. кв. м.	
Введено по классам, GLA	48,8 тыс. кв. м	10,4 тыс. кв. м
Динамика ввода по сравнению с 1 полугодием 2018 г.	+19% ↑	+105% ↑
Доля вакантных площадей на конец 2 полугодия 2018 г.	10,2%	9,8%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1 полугодием 2017 г.	-4,3 п.п. ↓	-3,8 п.п. ↓
Арендные ставки во 2 полугодии 2018 г., руб./кв. м/год (без учета НДС и эксплуатационных расходов)	3 744	3 434
Динамика арендных ставок по сравнению с 1 полугодием 2018 г.	+2,9% ↑	+1,0% ↑
Обеспеченность складскими помещениями на 1 000 чел. на конец 2 полугодия 2018 г.	455 кв. м	

Общая ситуация на рынке



В 4 кв. 2018 г. Банк России снова повысил ключевую ставку – до 7,75% годовых (декабрь 2018 г.). Это аналогично показателю декабря 2017 года.



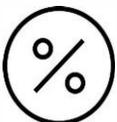
Оборот оптовой торговли в Санкт-Петербурге за 2018 г. в сопоставимых ценах составил 8565,8 млрд. рублей или 102,8% к 2017 г.



Средний курс доллара за 4 кв. 2018 г. составил 66,6 руб., увеличившись за квартал на 1,6%. По итогам года рубль снизился на 15%, в 2018 г. – 67,6 руб./USD против 57,4 руб./USD в 2017 году.



Индекс промышленного производства по итогам 2018 г. составил 105% (против 105,5% в январе-декабре 2017 г.).



Фактический уровень инфляции в 2018г. оказался немного выше прогнозируемого значения в 4,0% и составил 4,3%. Инфляция за 2017 год составляла 2,5%.



Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом в январе-декабре 2018 года вырос по сравнению с сопоставимым периодом 2017 года на 70%.

II полугодие 2018 г.

Предложение

Общий объем рынка качественной складской недвижимости по итогам 2018 г. составил 2,4 млн кв.м., увеличившись на 2,5% относительно 1 полугодия 2018 г. и на 4,5% - за год.

Объем нового предложения складских площадей во 2 полугодии вырос на 28,7% по сравнению с предыдущим периодом и составил 59,2 тыс.кв.м. Около 82% новых площадей пришлось на склады класса А.

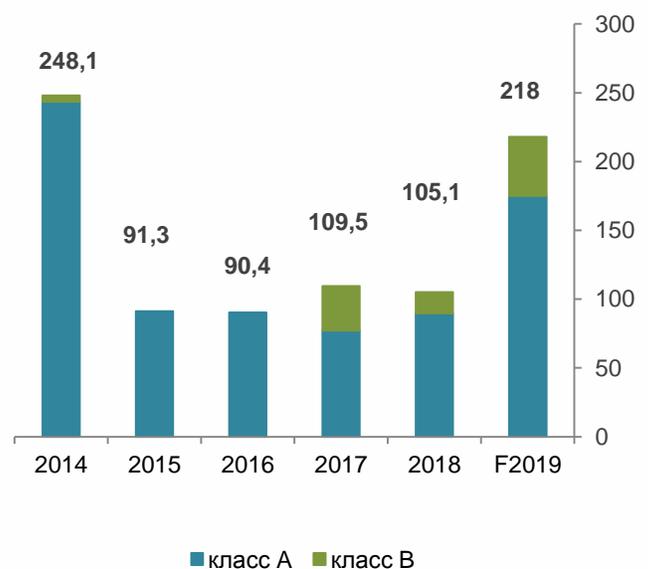
Среди объектов, введенных во 2 полугодии 2018 г., следует отметить два корпуса по схеме built-to-suit в PNK Парк Софийская КАД общей площадью 20 тыс.кв.м, 3-ю очередь склада компании Grando площадью 16,5 тыс.кв.м, и склад в «Логопарке Троицкий» (12,3 тыс.кв.м).

Годовой объем ввода новых складских площадей оказался чуть ниже показателя 2017 г. (-3,7%) и составил 105,1 тыс.кв.м. Около 85% нового предложения – класс А. Доля складов built-to-suit и складов для собственных нужд в годовом объеме ввода составила 63% (+10 п.п. к 2017 г.).



PNK Парк Софийская КАД

Динамика объемов ввода, тыс.кв.м



Динамика объема предложения, тыс.кв.м



Крупнейшие объекты, введенные в 2018 г.

Объект	Район	Объем площадей, тыс. кв.м	Класс
PNK Парк Софийская КАД, к.1 и к.2	Колпинский СПб	20,0	A
Октавиан, к.4	Всеволожский ЛО	18,8	A
Grando, 3 очередь	Тосненский ЛО	16,5	A
Логопарк Троицкий	Невский СПб	12,3	A

II полугодие 2018 г.

Коммерческие условия

Во 2 полугодии 2018 г. средняя ставка аренды на качественные складские помещения выросла на 2,5% по сравнению с предыдущим периодом, составив 3 626 руб./кв.м/год*.

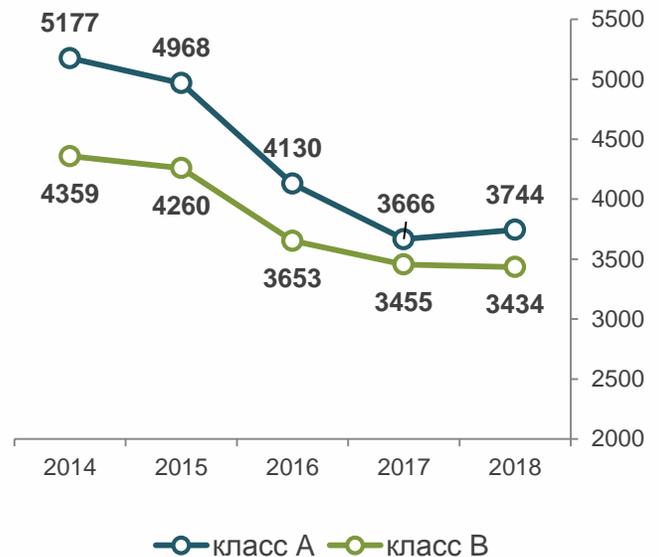
Рост ставок отмечался в обоих сегментах, более заметный – в классе А (+2,9%). В классе В ставка увеличилась на 1%.

В целом за год арендные ставки в классе А выросли на 2,1%, составив на конец года 3 744 руб./кв.м/год. В классе В средняя арендная ставка снизилась за год на 0,6%, достигнув значения в 3 434 руб./кв.м.

Средние арендные ставки на конец 2 пол. 2018 г. (без НДС, КУ и ЭР) и динамика к 1 пол. 2018 г.

класс	руб./кв.м./мес	руб./кв.м/год	Динамика
A	312	3 744	+2,9%
B	286	3 434	+1,0%

Динамика средних арендных ставок, руб./кв.м/год (без учета НДС, КУ и ЭР)



Спрос

Во 2 полугодии 2018 г. доля вакантных площадей в складских комплексах Петербурга составила 10,1%, что на 4,2 п.п. ниже показателя предыдущего периода.

Уровень вакантных площадей снижался в обоих классах, составив на конец 2018 года:

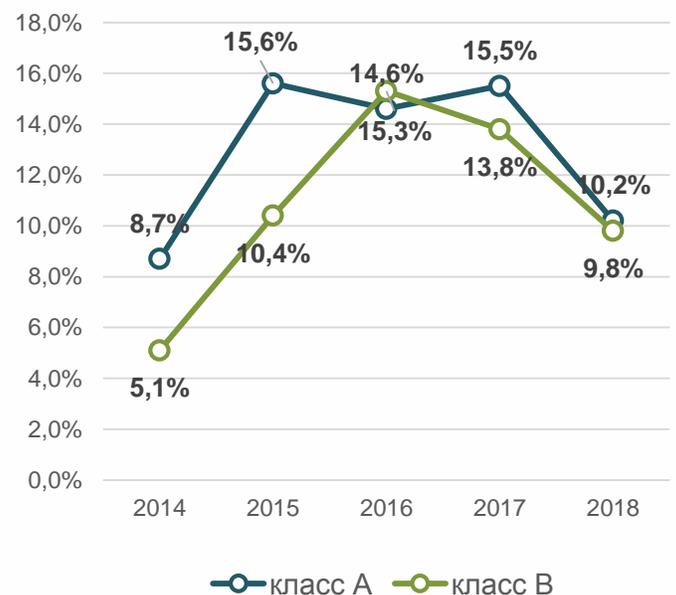
- 10,2% в классе А (-4,3 п.п. к 2Q 2018 г.);
- 9,8% в классе В (-3,8 п.п. к 2Q 2018 г.).

В целом за год вакантность в классе А сократилась на 5,3 п.п., в классе В – на 4,0 п.п.

Средняя арендуемая площадь по итогам 2018 г. составила 5,4 тыс.кв.м.

Крупнейшая сделка аренды 2 полугодия (и 2018 года в целом) принадлежит компании «Красное и Белое» – 38 тыс.кв.м складских площадей в складском комплексе «Осиновая роща».

Динамика доли вакантных площадей, %



* Без учёта НДС, КУ и ЭР.

II полугодие 2018 г.

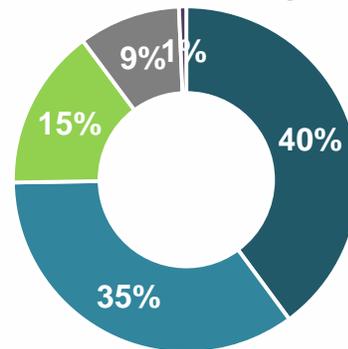
Спрос

В 2018 году складские площади пользовались активным спросом у производственного сектора, однако крупнейшая сделка года позволила сектору «Ритейл» выйти на первое место (40%), обогнав сектор «Производство» (35%) по доле в общем объёме сделок за год.

Доля логистических компаний в структуре спроса составила 15%, что сопоставимо с показателем за 2017 год.

Дистрибьюторские компании заняли долю 9%.

Структура спроса по типу арендаторов



- Ритейлеры
- Производители
- Логистические
- Дистрибьюторы
- Другие

Крупнейшие сделки аренды, 2018 г.

Название складского комплекса	Арендованная площадь (тыс. кв. м)	Класс	Арендатор
Осиновая Роща	38,0	A	Красное и Белое
Raum Бугры	15,0	A	Knorr-Bremse
Valecorp Limited	13,6	A	DLG Logistics
Raum Бугры	9,6	A	Конфиденциально
Осиновая Роща	9,0	A	HomeMe
Логопарк Троицкий	7,3	A	X5 Retail Group

Выводы и прогноз развития

Объём ввода новых складских площадей в 2018 г. сопоставим с показателями предшествующих трёх лет (с 2015 г.). В 2019 г. ожидается удвоение объёмов ввода качественных складов – показатель может составить 200-220 тыс.кв.м, из которых около 80% - класс А.

По итогам года сократилась доля вакантных площадей – на 5,3 п.п. в классе А и 4,0 п.п. – в классе В.

В 2019 г. уровень вакансии может составить к концу года 8,2% - в классе А и 7,8% - в классе В.

Наметившийся рост арендной ставки в классе А продолжится в 2019 г. – по итогам года прирост показателя может составить 2-4%.

В классе В также возможна положительная динамика на уровне 2-3%.

Наиболее значимые объекты, планируемые ко вводу в 2019 г.

Название	Класс	Девелопер	Площадь, тыс.кв.м
Осиновая роща	A	Корпорация "Стерх"	38,0
Reforma Парнас	B	УК «Реформа»	33,8
Логопарк М10	A	Nordway	32,0
Raum Бугры	A	«Инвест-Бугры»	26,0
Grando, 4 очередь	A	«Ас-Магистраль-Сервис»	20,0

Движение рынка за 2016-2018 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м		вакантные площади, %		средняя арендная ставка, Р/кв.м/мес		
			А	В	А	В	А	В	
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%	+7,5%	-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%
	3Q	факт	2 271	16	3	15,3	13,9	3 696	3 438
		динамика	+0,8%	-20%	+100%	-3,2%	-2,1%	+1%	0%
	4Q	факт	2 331	31	29	15,5	13,8	3 666	3 455
		динамика	+2,7%	+95%	+876%	+1,3%	-0,7%	-0,8%	+0,5%
2018	1H	факт	2 377	41	5	14,5	13,6	3 638	3 401
		динамика	+2,0%**	-13%*	-84%*	-6%**	-1,5%**	-0,8%**	-1,6%**
	2H	факт	2 437	49	10	10,2	9,8	3 744	3 434
		динамика	+2,5%	+19%	+105%	-29%	-28%	+2,9%	+1,0%

* - расчёт показателей динамики нового предложения за 1-го полугодие 2018 производился относительно 2 полугодия 2017 г.

** - расчет показателей динамики 1-го полугодия 2018 производился относительно конца 2 полугодия 2017 г.

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор
Департамента управления
активами

o.sharygina@naibecar.com

Дарья Канева

Заместитель директора
Департамента управления
активами

d.kaneva@naibecar.com

Ксения Постникова

Директор по аналитике
Департамента управления
активами

k.postnikova@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,

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

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com