

Обзор рынка

складской недвижимости Санкт-Петербурга
за 1 полугодие 2009 г.



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1. Основные показатели рынка качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 1 пол. 2009 года

Основные показатели	Класс А/В
Общий объем рынка складской недвижимости (классы А и В) на конец 1 пол. 2009 г., тыс. кв. м (не включая склады под собственные нужды)	1263
Введено в эксплуатацию за 1 пол. 2009 г., тыс. кв.м	110
Изменение общего объема рынка по сравнению с концом 2008 г., %	+9,5%
Средние арендные ставки (руб. за 1 кв.м в год без учета НДС и эксплуатационных расходов)	3 350

Источник: GVA Sawyer

1. Предложение

Общая площадь качественных складов классов А и В, предназначенных для сдачи в аренду, на конец 1 пол. 2009 года составила **1263** тыс. кв. м, увеличившись за 1 полугодие на **110** тыс. кв.м. Помимо этого, еще около **57** тыс. кв.м складской недвижимости было построено для собственных нужд компаний. Объекты, введенные в эксплуатацию в 1 пол. 2009 года, представлены ниже.

Рисунок 1 Объем качественного предложения, класс А и В, тыс. кв.м (не включая склады под собственные нужды)

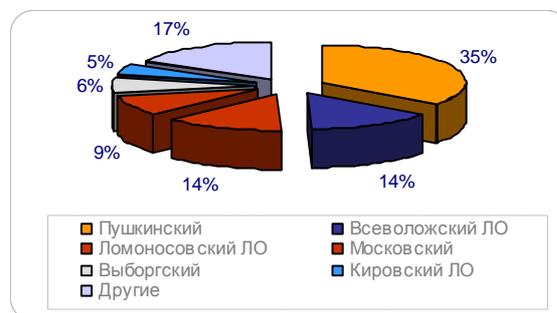


Источник: GVA Sawyer

Среди действующих качественных складов большая часть приходится на Пушкинский район, в котором расположен **35%** всех предлагаемых складских площадей. Следом идут Всеволожский (**14%**) и Ломоносовский (**14%**) районы Ленинградской области, Московский район (**9%**), Выборгский район (**6%**). По **3-5%** от общего объема предложения приходится на Невский, Фрунзенский, Красногвардейский районы, на

Кировский и Гатчинский районы Ленинградской области.

Рисунок 2 Структура предложения качественной складской недвижимости по районам на конец 1 пол. 2009 г



Источник: GVA Sawyer

Качественные складские комплексы тяготеют к основным транспортным коридорам города - Морскому порту Санкт-Петербурга, основному Северному коридору (трасса «Скандинавия»), Московскому шоссе (М-10, направление на Москву), Мурманскому шоссе (М-18) и Западному коридору (Таллинское шоссе, М-11).

В 1 пол. 2009 года было заявлено о нескольких новых проектах, которые включают в себя складскую функцию. Совокупная новая заявленная складская площадь в данных проектах составляет около **560** тыс. кв.м. Большая часть из них приходится на изменение будущей функциональности в проекте компании **SVP Group** на Пулковском шоссе, где девелопер

планировал строительство бизнес-парка, однако в условиях кризиса более оптимальным посчитал строительство логистического комплекса. Сроки реализации новых заявленных проектов составляют от 3 до 7 лет, поэтому с уверенностью сказать, что они будут реализованы, нельзя.

В то же время девелоперы заявили о приостановке или полном отказе от складских проектов, совокупной площадью 480 тыс. кв.м, основная часть которых приходится на индустриальный парк «Колпино».

С учетом уже реализованных проектов и тех проектов, которые сейчас находятся на финальной стадии строительства, недостатка в универсальных складских площадях высокого класса в Петербурге не будет, по крайней мере, в течение 2 лет. Вследствие

этого, востребованными останутся только специализированные (например, холодильные склады и овощехранилища) склады или склады в отдельных районах города, которые сейчас не могут быть использованы. К последним относятся районы вдоль КАД в районе Бронка – Таллинское шоссе. После окончания строительства КАД этот район получит дополнительный стимул для развития, поэтому некоторое количество складских проектов могут быть там реализованы.

Еще одним (пожалуй, самым перспективным на ближайшие 2-3 года) сегментом в девелопменте складской недвижимости является строительство складов под нужды конкретного заказчика (**built-to-suite**). В любом случае ожидать начала реализации новых крупных складских проектов в ближайшие 2-3 года не приходится.

Таблица 2. Объекты, введенные в эксплуатацию в 1 пол. 2009 г.

Название	Местоположение (адрес)	Район	Площадь ЗУ, га	Площадь складов, кв.м.
Для сдачи в аренду				
Логопарк Нева 2-я очередь	Шушары, Московское ш., 70, корп 4А	Пушкинский	26	49 100
Энерго	Шушары, Московское шоссе, 235 А	Пушкинский	4	26 600
Руслан - 2 очередь	Пос. Шушары, Территория предприятия «Шушары», 55, лит.В	Пушкинский		16 389
Астрос Логистик Центр - 3 очередь	Горелово промзона	Ломоносовский ЛО		17 500
Итого				109 600
Для собственных нужд				
«Айсмит»	Октябрьская наб., д. 104, корп. 38, лит. И	Невский	2,1	10 660
Ижорский завод, склад готовой продукции	Ижорский завод	Колпинский		14 780
Логистический центр (Автолик)	Парнас, 2-й верхний пер., 13А	Выборгский	1,3	9800
Рубеж	Софийская ул., 91	Фрунзенский		21 600
Итого				56 840

7.2. Спрос

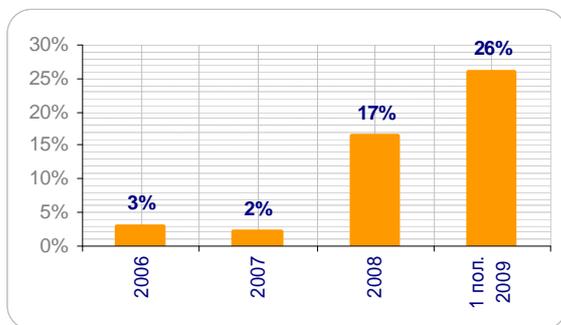
Спрос на качественную складскую недвижимость резко сокращался в течение

всего 1 полугодия 2009 года. Развивающийся экономический кризис привел к падению

грузоперевозок через Большой порт Санкт-Петербурга на **26%** (январь – май **2009** года), Падение курса рубля по отношению к основным мировым валютам в начале года привело к резкому сокращению импорта, по некоторым оценкам объем импорта в первые месяцы **2009** года сократился более чем в **5** раз. Все это привело к снижению спроса на складскую недвижимость, а в связи с уменьшением интенсивности деятельности спрос снижается, прежде всего, на качественные склады класса А.

К связи с этим, заполнить появившиеся на рынке в **4 кв. 2008** года и **1 пол. 2009** года крупные проекты (ГОРИГО, АКМ Лоджистикс, МЛП-Уткина заводь, Колпино, Энерго, Логопарк Нева) до сих пор не удается. В результате в новых проектах уровень свободных площадей составляет в среднем **50-70%**, а в целом по рынку уровень вакантных площадей на конец **1 пол. 2009** года составил **25-27%**.

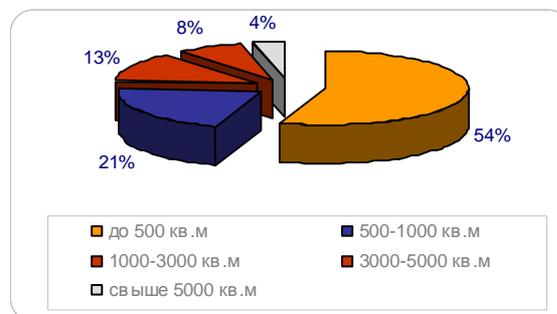
Рисунок 3. Уровень вакантных площадей в качественных складских комплексах



Источник: GVA Sawyer

В структуре спроса в **1 пол. 2009** года свыше почти **55%** приходилось на запросы на помещения менее **500 кв.м.** Еще **21%** спроса приходилось на помещения от **500 до 1000 кв.м.** **13%** предъявляли спрос на аренду от **1 до 3 тыс. кв.м.** площади от **3 до 5 тыс. кв.м.** востребованы **8%** арендаторов, на площади свыше **5 тыс. кв.м.** приходится **4%** спроса.

Рисунок 4 Структура спроса на складские помещения, 1 пол. 2009 г.



Источник: GVA Sawyer

Среди крупнейших сделок по аренде складской недвижимости, заключенных в **1 пол. 2009** года следует выделить следующие:

- Кондитерская фабрика им. Крупской, которая арендовала в комплексе «АКМ Лоджистикс» **6 300 кв.м.**, а затем еще **6 300 кв.м** сроком на **7 лет.**
- Новосибирский дистрибьютор лекарств «Катрен» арендовал **6 тыс. кв.м** во второй очереди складского комплекса «МЛП – Уткина заводь»
- Голландская компания **Linxtelecom** арендовала **5 тыс. кв. м** в складском комплексе **Skytrade** под дата-центр.
- Компания **WeMaTec** арендовала **2 тыс. кв.м** в складском комплексе «Кулон-Пулково»

В краткосрочной перспективе (до года) ожидать восстановления спроса на качественную складскую недвижимость не приходится. Небольшой рост спроса, который возникнет в случае возобновления роста экономики России, может быть удовлетворен проектами, находящимися на финальной стадии реализации.

Наибольшим спросом в краткосрочной перспективе будут пользоваться помещения, площадью около **1 тыс. кв.м.** С учетом того, что в классе А в основном предлагаются блоки от **4-5 тыс. кв.м** основной спрос придется на склады класса В.

7.3. Финансовые условия

По итогам 1 пол. 2009 года средние заявленные арендные ставки на качественную складскую недвижимость снизились на 15-25% по сравнению с концом 2008 года. На уровень ставок влияет несколько факторов. Ставки аренды на этом рынке традиционно были номинированы в валюте (доллары, евро, у.е.), поэтому резкие колебания курса рубля в течение первых месяцев 2009 года привели к тому, что во многих договорах появились пункты о фиксации верхнего порога курса у.е. (в среднем 27-31 рублей/доллар). В результате этого номинальный рост ставок, который происходил в течение января 2009 года, сменился снижением. К тому же снижение курса доллара начиная с февраля 2009 года также оказало понижающее давление на уровень арендных ставок. В результате рынок складов класса В полностью ушел из валютной зоны, а некоторые склады класса А еще привязывают свои ставки к валюте.

Средние арендные ставки на склады класса А и В в Санкт-Петербурге (**triple net**) составляют – 3 350 руб./кв.м в год (диапазон 2 600 – 3 900 руб./кв.м). С учетом всех дополнительных платежей, возлагаемых на арендаторов, ставки «полной» аренды составляют около 3 400 – 5 400 руб./кв.м./год, не включая НДС.

Рисунок 5. Уровень арендных ставок на складские площади, класс А и В, руб./кв.м в год без НДС.



Источник: GVA Sawyer

Помимо изменения непосредственно ставок аренды, меняются и дополнительные условия. Так, если ранее срок договора составлял 5-7 лет, то сейчас арендодатели

готовы заключать даже краткосрочные договоры. С учетом снижающихся арендных ставок, краткосрочная аренда является приоритетом для арендодателей, так как последние рассчитывают на возобновление роста арендных ставок и на пересмотр условий договора на более выгодных для себя условиях через год. Ранее размер страхового депозита составлял 6 месяцев, сейчас он сократился до 1-2 месяцев.

В краткосрочной перспективе можно ожидать продолжения снижения арендных ставок на качественную складскую недвижимость. По прогнозам специалистов GVA Sawyer, снижение возможно еще на 10-15% до конца 2009 года. После этого динамика арендных ставок стабилизируется. Сейчас же ставки на аренду складов класса А в Петербурге в среднем выше чем в Европе на 15-20%.

Цены на ответственное хранение находятся в диапазоне 9-20 рублей за паллето-место (п/м) в сутки, стоимость услуг погрузки-разгрузки варьируется от 50 до 110 руб./п/м.

Стоимость ответственного хранения паллето-места в холодильном складе класса А начинается от 25-30 рублей в день, в классе В – от 20-21 рубля. При этом итоговая стоимость ответственного хранения для арендаторов может сильно варьироваться, так как она сильно зависит от набора услуг, предоставляемых складскими комплексами, а также тех требований, которые предъявляет заказчик.

В настоящий момент оценить ожидаемую доходность инвесторов в складские комплексы невозможно, так как многие качественные объекты, которые могли бы быть интересны для инвесторов, были построены сравнительно недавно, поэтому пустуют. Как следствие, поток доходов крайне низок, а перспективы его увеличения неопределенны. Таким образом, высокие риски инвестирования в складскую недвижимость Петербурга приводят к полному отсутствию инвестиционных сделок в этом сегменте рынка недвижимости Петербурга в настоящее время.



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

A faint, light blue globe is visible in the background of the text, showing the outlines of continents and latitude/longitude lines.

GVA Charles Dunn
GVA Kidder Mathews
GVA Advantis
GVA Smith Mack
GVA Chicago
GVA Thompson Hennessey & Partners
GVA Detroit
GVA Bieri
GVA Marquette Advisors
GVA Oxford
GVA Cawley
GVA Kantor
GVA Grimley Ltd.
GVA City-Concept
GVA Grimley Brussels
GVA ASCO Properties
GVA Robertson
GVA Sawyer
GVA Nybolig Erhverv
GVA Donal O Buachalla
GVA Arthur Rubinstein
GVA Swiss
GVA Redilco
GVA TP Group
GVA Orco
GVA InReal
GVA Consultimo
GVA PCI
GVA Emirah
GVA Real-Consult
GVA Real-Consult Polska
GVA Curzon Partners
GVA Intercapitalis
GVA Project Control Group



GVA Sawyer

Представительство в Санкт-Петербурге
Россия, 190031 Санкт-Петербург,
ул. Ефимова, д. 4а БЦ «Мир», офис 330

Тел./факс: +7 (812) 334-9392
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru, www.gvaconsulting.ru

GVA Sawyer

Office in St. Petersburg
Russia 190031 Saint-Petersburg
4a Efimova Ul. BC «MIR», office 330

Tel./fax: +7 (812) 334-93-92
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.com, www.gvaconsulting.ru