

# Обзор рынка

складской недвижимости Санкт-Петербурга  
за 2009 г.



# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

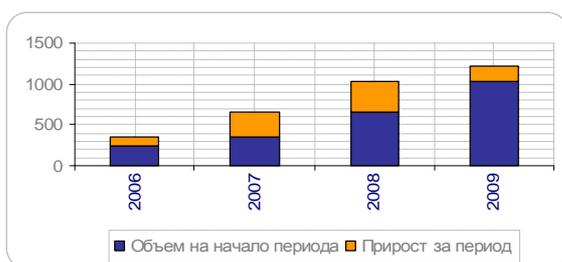
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А/В
Общий объем рынка складской недвижимости (классы А и В) на конец 2009 г., тыс. кв. м (не включая склады под собственные нужды)	1 213
Введено в эксплуатацию в 2009 г., тыс. кв.м	180
Изменение общего объема рынка по сравнению с концом 2008 г.%	+17,4%
Средние арендные ставки (руб. за 1 кв.м в год без учета НДС и эксплуатационных расходов)	2 800
Изменение средних арендных ставок по сравнению с концом 2008 г.	-31,7%
Средний уровень вакантных площадей по итогам 2009 года	30%
Изменение среднего уровня вакантных площадей по сравнению с концом 2008 г.	+13%

## 1. Предложение

Общая площадь качественных складов классов А и В, предназначенных для сдачи в аренду, на конец 2009 года составила **1 213** тыс. кв. м, увеличившись за год на **180** тыс. кв.м<sup>1</sup>. Объекты, введенные в эксплуатацию в 2009 году, представлены в таблице ниже.

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



Источник: GVA Sawyer

Помимо этого, еще около **80** тыс. кв.м складской недвижимости было построено для собственных нужд компаний.

При этом следует учитывать, что часть объектов лишь номинально присутствует в предложении. В реальности некоторые

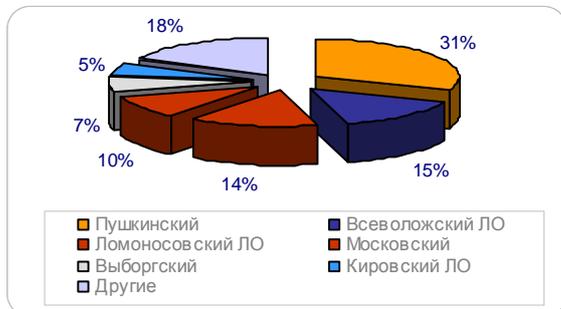
компании-собственники не ведут арендную кампанию вследствие ареста имущества собственника из-за банкротства последнего. Точно оценить объем подобных площадей невозможно.

Среди действующих качественных складов большая часть приходится на Пушкинский район, в котором расположен **31%** всех предлагаемых складских площадей. Следом идут Всеволожский (**15%**) и Ломоносовский (**14%**) районы Ленинградской области, Московский район (**10%**), Выборгский район (**7%**). По **3-5%** от общего объема предложения приходится на Невский, Фрунзенский, Красногвардейский районы, на Кировский и Гатчинский районы Ленинградской области.

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).

<sup>1</sup> Из общего объема предложения исключен логистический комплекс «Евразия логистик», который ранее фигурировал как введенный в эксплуатацию

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



Источник: GVA Sawyer

В 2009 году было заявлено о нескольких новых проектах, которые включают в себя складскую функцию. Совокупная новая заявленная складская площадь в данных проектах составляет около 700 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 2009 года было заявлено приостановке реализации нескольких проектов складских

комплексов, совокупная площадь которых составляет около 980 тыс. кв.м. Среди этих проектов индустриальный парк «Колпино» от компании «Евразия логистик» (580 тыс. кв.м), логистический комплекс White Days (170 тыс. кв.м) и др.

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). Ожидать начала строительства новых крупных складских проектов в ближайшие 2-3 года не приходится.

Таблица 2. Объекты, введенные в эксплуатацию в 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
Кулон-Пулково	Пулковское шоссе, 56, корп.4, лит. А. рядом с Кока-Колой и аэропортом Пулково	Пушкинский	5	36 600
Энерго	Шушары, Московское шоссе, 235 А, терр. Предприятия "Ленсоветовское, уч. 81	Пушкинский	4	26 600
Астрос Логистик Центр - 3 очередь	Горелово промзона	Ломоносовский ЛО		17 500
Руслан - 2 очередь	Пос. Шушары, Территория предприятия "Шушары", 55, лит.В	Пушкинский		16 400
Логистика-терминал	Шушары	Пушкинский		10 000

Название	Местоположение (адрес)	Район	Площадь ЗУ, га	Площадь складов, кв.м.
Теорема Терминал (Обухово) - 3 очередь	Обуховской Обороны пр, 295	Невский	21	8 000
Автолик-1	Парнас, 2-й верхний пер., 13А	Выборгский		7 800
Корта (Кубинская)- 2 очередь	Кубинская ул., д. 82, лит. Б	Московский		5 000
Автолик-2	Парнас, 2-й верхний пер., 15А	Выборгский		2 500
<b>Итого</b>				<b>179 500</b>

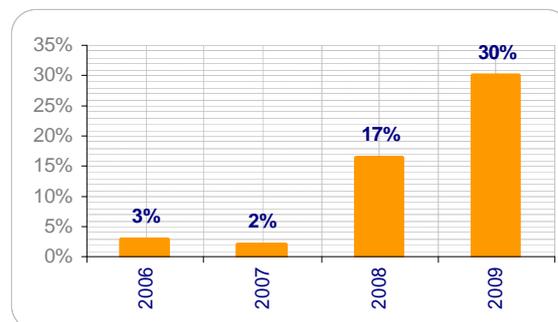
## 2. Спрос

Основное падение спроса на складскую недвижимость пришлось на первую половину года. Во втором полугодии существенного изменения спроса не происходило.

По итогам **2009** года объем грузоперевозок через Большой порт Санкт-Петербург сократился на **16%** по сравнению с **2008** годом. При этом наибольшее сокращение грузопотока наблюдалось в **1-2 кв. 2009** года. В **4 кв. 2009** года грузопоток сократился лишь на **3%** по сравнению с **4 кв. 2008** года. При этом сокращение **4 кв. 2008** года уже был кризисным, что объясняет малое сокращение грузопотока. По сравнению с **4 кв. 2007** года в **2009** году оборот порта сократился на **11%**. Тем не менее, можно говорить о постепенном восстановлении грузопотока, а в дальнейшем его сокращения не ожидается. Тенденция восстановления грузооборота в течение **2009** года характерна почти для всех видов грузов, за исключением лесных.

В результате отсутствия нового спроса в новых проектах уровень свободных площадей составляет **50-70%**, а в целом по рынку уровень вакантных площадей на конец **2009** года составил около **30%**.

Рисунок 3. Уровень вакантных площадей в качественных складских комплексах

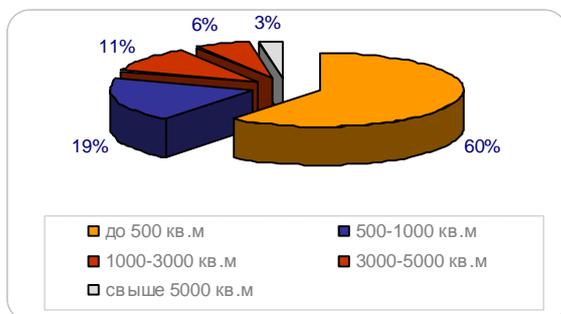


Источник: GVA Sawyer

В структуре спроса в **2009** году около **60%**<sup>2</sup> приходилось на запросы на помещения менее **500** кв.м. Еще **19%** спроса приходилось на помещения от **500** до **1000** кв.м. **11%** предъявляли спрос на аренду от **1** до **3** тыс. кв.м, площади от **3** до **5** тыс. кв.м востребованы **6%** арендаторов, свыше **5** тыс. кв.м спроса - у **3%** арендаторов.

<sup>2</sup>Спрос оценивался на основании обращений в брокерский отдел GVA Sawyer по поиску складских помещений

Рисунок 4 Структура спроса на складские помещения в 2009 г.



Источник: GVA Sawyer

Среди крупнейших сделок по аренде складской недвижимости, заключенных в 2009 году, следует выделить следующие:

- Кондитерская фабрика им. Крупской арендовала 12,6 тыс. кв.м в складском комплексе AKM Logistics
- Компания «Скания» арендовала около 10 тыс. кв.м в терминале AKM Logistics

### 3. Финансовые условия

Средние арендные ставки на склады класса А и В в Санкт-Петербурге (**triple net**) составляют 2 800 руб./кв.м в год (диапазон 2 000 – 3 600 руб./кв.м). За год показатель средних арендных ставок уменьшился на 32%. Однако следует учитывать, что речь идет о качественной складской недвижимости классов А и В, а в этом сегменте (особенно в классе А) арендные ставки часто привязаны к у.е.

Поэтому, несмотря на то, что динамика арендных ставок в течение года (в рублях) была достаточно равномерной, причины такой динамики в разных полугодиях отличаются. Так, в начале года из-за резкого изменения курса в конце 2008 и январе 2009 гг., во многих договорах аренды были зафиксированы некие пределы изменения курса, предполагая дальнейшее падение рубля. А в реальности в первом полугодии происходило постепенное укрепление рубля (с 36 рублей/\$ в конце февраля до 31 рубля/\$ в конце июня), но при этом арендная ставка в долларах снижалась не сильно. Начиная же со 2 кв. 2009 года начали снижаться и номинированные в у.е. (доллары, евро)

- ЗАО «Фоксонн РУС» стало арендатором в складском комплексе логистического оператора «Авалон логистикс»;
- ЗАО «Тэлос Архив» арендовало 3 тыс. кв.м в складском комплексе «Автолик-2».

В краткосрочной перспективе (до года) ожидать восстановления спроса на качественную складскую недвижимость не приходится. Небольшой рост спроса, который будет наблюдаться в краткосрочном периоде, может быть удовлетворен уже введенными в эксплуатацию объектами и 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 3-5 тыс. кв.м, и, по большому счету, нет возможности сдавать помещения менее 2-3 тыс. кв.м, основной спрос по прежнему останется в классе В и ниже.

арендные ставки. В результате к концу года произошло снижение арендных ставок на 32% (независимо в какой валюте, так как курс рубля в конце 2009 и в конце 2008 года практически совпадал).

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



Источник: GVA Sawyer

При этом, в первой половине 2009 года арендодатели были готовы идти на существенный дисконт (до 20-30%), не снижая заявленного уровня ставок. К концу года дисконт при аренде уменьшился до 10%,

что связано со снижением заявленного уровня арендных ставок.

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 дальнейшем существенное снижение арендных ставок вряд ли произойдет,

падение составит не более 5-10% в пессимистичном варианте.

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, слишком 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](http://www.gvaworldwide.com)

GVA Kantor  
GVA Curzon Partners  
GVA Grimley Ltd  
GVA Kidder Mathews  
GVA City-Concept  
GVA Thompson Hennessey & Partners  
GVA Project Control Group  
GVA Grimley Brussels  
GVA ASCO Properties  
GVA Robertson  
GVA Sawyer  
GVA Chicago  
GVA Nybolig Erhverv  
GVA Cawley  
GVA Detroit  
GVA Brooklands  
GVA Donal O Buachalla  
GVA Arthur Rubinstein  
GVA Swiss  
GVA Redilco  
GVA NIRAS  
GVA Orco  
GVA InReal  
GVA Consultimo  
GVA Marquette Advisors  
GVA Intercapitalis  
GVA PCI  
GVA Arora & Associates  
GVA Emirah  
GVA Sollers Solutions  
GVA Real-Consult  
GVA Property Partners  
Van Gool Elburg  
GVA Worldwide



### GVA Sawyer

Россия, 109240 Москва,  
Николаянская улица 13, стр. 17  
Дом на Берниковской набережной

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400  
e-mail: [info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)

### 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](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)