

Обзор рынка

складской недвижимости Санкт-Петербурга
за 3 квартал 2009 г.



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1. Основные показатели рынка качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 3 кв. 2009 года

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А/В
Общий объем рынка складской недвижимости (классы А и В) на конец 3 кв. 2009 г., тыс. кв. м (не включая склады под собственные нужды)	1 205
Введено в эксплуатацию за 3 кв. 2009 г., тыс. кв.м	51
Изменение общего объема рынка по сравнению с концом 2008 г./1 пол. 2009 г., %	+16,6%/+4,5%
Средние арендные ставки (руб. за 1 кв.м в год без учета НДС и эксплуатационных расходов)	3 050
Изменение средних арендных ставок по сравнению с концом 2008 г./1 пол. 2009 г., %	-26%/-9%
Средний уровень вакантных площадей по итогам 3 кв. 2009 года	32%
Изменение среднего уровня вакантных площадей по сравнению с концом 2008 г./1 пол. 2009 г.	+15%/+5%

1. Предложение

Общая площадь качественных складов классов А и В, предназначенных для сдачи в аренду, на конец 3 кв. 2009 года составила 1 205 тыс. кв. м, увеличившись за 3 квартал 2009 года на 51 тыс. кв.м. В 3 квартале было введено в эксплуатацию 3 качественных складских объекта – складской комплекс «Кулон-Пулково», площадью 36 тыс. кв.м, 2-я очередь складского комплекса «Корта» на Кубинской улице, площадью 5 тыс. кв.м, и складской комплекс «Логистика терминал» площадью 10 тыс. кв.м.

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



Источник: GVA Sawyer

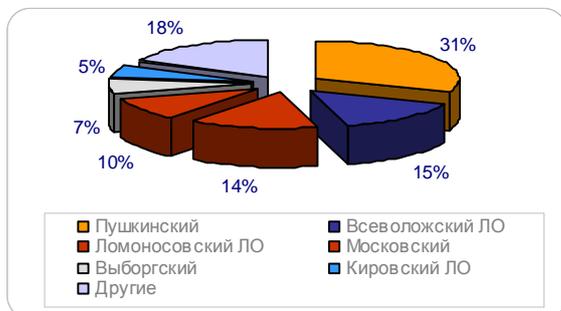
Помимо этого, еще около 9 тыс. кв.м складской недвижимости было построено для собственных нужд компаний. Объекты, введенные в эксплуатацию в 3 кв. 2009 года, представлены в таблице ниже.

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, но в качестве примера можно привести пример складского комплекса на Магнитогорской улице, 21 (прежнее название «Логвин Охта»), площадью около 9 тыс. кв.м.

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).

Рисунок 2 Структура предложения качественной складской недвижимости по районам на конец 3 кв. 2009 г



Источник: GVA Sawyer

В 3 кв. 2009 года было заявлено приостановке реализации нескольких проектов складских комплексов:

- Складской комплекс «Пластполимер» в Красногвардейском районе, площадью около 74 тыс. кв.м;
- Складской комплекс **Hanner SPB Development** в Пушкинском районе, общей площадью 106 тыс. кв.м;
- Компания «Петролеспорт» скорректировала свою инвестиционную программу развития порта, отложив на более поздний срок строительство рефрижераторных мощностей.

Кроме того, можно отметить отказ автоконцерна **Suzuki** от строительства завода в Санкт-Петербурге.

В то же время было заявлено о 2 новых проектах складских комплексов, совокупной площадью около 60 тыс. кв.м:

- Компания «Орион» планирует построить производственно-логистический комплекс площадью около 50 тыс. кв.м в Выборгском районе;
- Группа **Heineken** закрывает свою производственную площадку «Пивоваренный завод имени Степана Разина» и планирует открыть на этом месте логистический терминал площадью 6 тыс. кв. м.

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 3 кв. 2009 г.

Название	Местоположение (адрес)	Район	Площадь ЗУ, га	Площадь складов, кв. м.
Для сдачи в аренду				
Кулон-Пулково	Пулковское шоссе, 56, корп.4, лит. А.	Пушкинский	5	36 500
Логистика-терминал	Шушары	Пушкинский	-	10 000
Корта (Кубинская)- 2 очередь	Кубинская ул., д. 82, лит. Б	Московский	-	5 100
Итого				51 600
Для собственных нужд				
Балтийский берег	Минеральная ул., 29, корп. 2, лит. А	Выборгский		6 000
Склад металлоконструкций	Салова ул., 45, лит. Ю	Фрунзенский		3 100
Итого				9 100

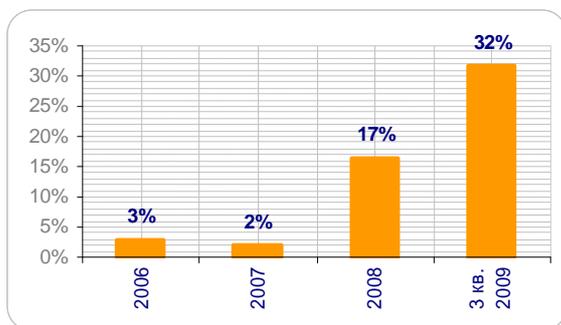
2. Спрос

Новых факторов, существенно повлиявших на спрос на качественную складскую недвижимость в 3 квартале 2009 года, не появилось. Можно говорить о том, что падение спроса, которое наблюдалось в 1 полугодии 2009 года, прекратилось. Этому способствовало сокращение арендных ставок. Однако и говорить о каком-либо росте спроса нельзя.

По итогам 9 месяцев 2009 года объем грузоперевозок через Большой порт Санкт-Петербург сократился на 20% по сравнению с аналогичным периодом 2008 года. Но падение в 3 квартале составило лишь 14%, по сравнению с падением на 27% в 1 квартале и на 20% во 2 квартале 2009 года. Это говорит о положительной тенденции восстановления грузооборота. Тенденция восстановления грузооборота в течение 2009 года характерна почти для всех видов грузов, за исключением лесных.

Однако небольшой рост грузооборота по сравнению с весной 2009 года не приводит пока к росту спроса на качественную складскую недвижимость, так как этот рост обеспечивается в основном грузами, которые либо не требуют хранения, либо хранятся на складах класса С и ниже.

Рисунок 3. Уровень вакантных площадей в качественных складских комплексах



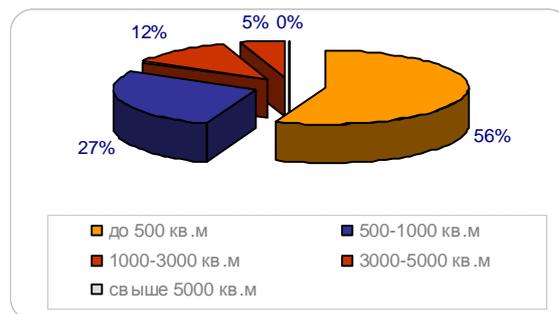
Источник: GVA Sawyer

По прежнему заполнить складские комплексы класса А, появившиеся на рынке в 4 кв. 2008 года и 1 пол. 2009 года (ГОРИГО, АКМ Лоджистикс, МЛП-Уткина заводь, Энерго, Логопарк Нева), не удастся. В результате в новых проектах уровень

свободных площадей составляет 50-70%, а в целом по рынку уровень вакантных площадей на конец 3 кв. 2009 года составил 30-32%.

В структуре спроса в 3 кв. 2009 года свыше 55%¹ приходилось на запросы на помещения менее 500 кв.м. Еще 27% спроса приходилось на помещения от 500 до 1000 кв.м. 12% предъявляли спрос на аренду от 1 до 3 тыс. кв.м, площади от 3 до 5 тыс. кв.м востребованы 5% арендаторов, на площади свыше 5 тыс. кв.м спроса в 3 квартале 2009 года не наблюдалось.

Рисунок 4 Структура спроса на складские помещения в 3 кв. 2009 г.



Источник: GVA Sawyer

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

- ЗАО «Фоксконн 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 возникнет в случае возобновления роста экономики России, может быть

¹Спрос оценивался на основании обращений в брокерский отдел GVA Sawyer по поиску складских помещений

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

3. Финансовые условия

Уровень средних арендных ставок (выраженных в рублях) в 3 кв. 2009 года незначительно снизился, что обусловлено прежде всего укреплением рубля, так как во многих случаях, особенно в классе А, арендные ставки номинированы в долларах. В классе В арендные ставки в подавляющем большинстве случаев номинированы в рублях, поэтому особенных изменений за 3 квартал 2009 года не произошло.

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



Источник: GVA Sawyer

Средние арендные ставки на склады класса А и В в Санкт-Петербурге (**triple net**) составляют 3 050 руб./кв.м в год (диапазон 2 300 – 3 600 руб./кв.м). С учетом всех дополнительных платежей, возлагаемых на арендаторов, ставки «полной» аренды составляют около 3 000 – 5 100 руб./кв.м/год, не включая НДС. Необходимо отметить, что приведенный выше уровень арендных ставок является в достаточной степени условным, так как управляющие в последнее время обсуждают коммерческие условия при конкретном интересе арендатора. По оценкам специалистов GVA Sawyer, реальные цены сделок ниже заявленных на 5-10%.

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

блоки от 3-5 тыс. кв.м, и, по большому счету, нет возможности сдавать помещения более мелкой нарезкой, основной спрос придется на склады класса В.

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, однако это снижение будет достаточно плавным. Связано это во многом с нежеланием собственников снижать ставки аренды в надежде на быстрое восстановление спроса. Подобная ситуация наблюдалась и в офисном сегменте в начале года, после чего снижение ставок все-таки произошло. Складской рынок более инертный и закрытый, так как договоры заключались на большие сроки и количество арендаторов меньше, поэтому снижение ставок будет носить более плавный характер.

По прогнозам специалистов GVA Sawyer, снижение возможно еще на 3-5% 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 5-10%.

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

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