

Анализ рынка

СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2006 Г.

Подготовлено GVA Sawyer



Анализ рынка складской недвижимости г. Санкт-Петербург за 1 полугодие 2006 г.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Продолжающееся активное развитие экономики Санкт-Петербурга, рост промышленного производства, значительное увеличение грузоперевозок, рост оборотов торговли и появление российских и международных сетевых торговых операторов способствует постоянному росту потребности в современных складских помещениях и услугах логистических комплексов. На основании анализа перспектив развития Санкт-Петербурга в качестве второго промышленного и финансового центра страны, в ближайшие годы можно прогнозировать активное развитие данного сегмента рынка.

1. Структура рынка

Общий объем предложения складских площадей в Санкт-Петербурге, включая открытые площадки, встроенные помещения и зону порта «Санкт-Петербург», составляет, по данным ГУИОН на 01.01.2006, около 6 млн. кв.м. Собственно склады, то есть без учета Порта, составляют около половины этой величины.

Сегмент **качественных** складских комплексов классов «А» и «В», согласно классификации, разработанной ведущими компаниями на рынке недвижимости России, в Петербурге и пригородах пока недостаточно развит. Большинство предлагаемых складских помещений – перепрофилированные производственные корпуса заводов/фабрик, не соответствующие современным стандартам, относимые к уровню «С» и «Д».

По состоянию на июль 2006 года, качественные склады класса «А», «В+» и «В» в общем объеме складских площадей города (без Порта) составляют лишь 20%, около **600 тыс. кв.м.** Это более, чем в 2 раза меньше уровня Москвы, где предложение качественных складов составляет в настоящее время 1,36 млн. кв.м.

Таблица 1. Структура рынка качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга в 1 полугодии 2006 года

Основные показатели	Класс «А»	Класс «В»	
		Кат. «В+»	Кат. «В»
Общее предложение на рынке города, кв.м	200 950	141 300	257 650
- из них сдаются в аренду, кв.м, (доля в общем предложении)	89 950 (45%)	129 300 (91%)	190 900 (74%)
- из них в собственности компаний, кв.м	111000	12 000	66 750
Из них введено в эксплуатацию в 1 полугодии 2006 г.	29 600	24 500	11 000

Таким образом, за **1 полугодие 2006 года** объем качественных складских площадей города увеличился **на 12%** за счет ввода следующих комплексов:

Таблица 2. Складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2006 года

Название, адрес	Компания	Класс	Площадь складов, кв.м
«Астрос-логистик центр» - 1 очередь (Горелово)	Дочерняя компания «Ahlers» (Бельгия)	А	12 000
Интертерминал – 1 очередь (Кубинская ул., 73)	Ко «БигСити» и «ГринМак»	А	8 600
Распределительный центр «Агроторг»- 2 очередь (ул.Седова, 11)	«Агроторг»	А	9 000
«Евросиб-терминал» (4 Предпортовый пр.)	ГК «Евросиб»	В+	4 500
Логистический комплекс (Кубинская ул.)	Lipsanen Group (Финл.)	В+	20 000
Распределительный центр «Эра» - 2 очередь (Московское ш.)	ЗАО «ТД «Эра»	В	5 000

Анализ рынка складской недвижимости г. Санкт-Петербург за 1 полугодие 2006 г.

Складской комплекс (Кубинская ул., 82)	ЗАО «Корта»	В	6 000
--	-------------	---	-------

2. Основные тенденции и события на рынке

В последние 1-2 года рынок качественных складов Петербурга находится в стадии оживленного роста. Однако, поскольку рынок стал развиваться лишь недавно, наблюдается явный **дефицит** складских площадей.

Недостаток качественных складов побуждает вновь пришедшие в Петербург или расширяющие деятельность компании строить склады **для своих нужд**. Особенно это характерно для крупных торговых сетей, которым нужны распределительные центры.

Таблица 3. Примеры качественных складов, построенных в Петербурге для собственных нужд компаний

Компания	Адрес	Дата ввода	Класс	Площадь складов, кв.м
«British American Tobacco»	Ул. 2-ая Конная Лахта	2005	A	27 500
«Пепси Боттлинг Групп»	Промзона «Парнас»	2005	A	7 500
«Искрасофт»	Колпино, пос. Металлострой	2005	B	10 000
Агроторг (сеть «Пятерочка»)	Ул. Седова, 11	2005-2006	A	27 000
Группа «JFC»	Ул. Софийская, 60	2005	A	17 000

Новые заявленные девелоперами проекты становятся все более **масштабными**. Если еще в 2005 году максимальный объем складских площадей в действующих и строящихся объектах не превышали 30-50 тыс. кв.м, то в 1 полугодии 2006 года был запущен ряд проектов с размерами в 3, а то и 4 раза большими.

Таблица 4. Наиболее крупные строящиеся складские комплексы коммерческого назначения

Название, адрес	Компания	Дата ввода	Класс	Площадь складов, кв.м
«Логистика-терминал» (Шушары)	ЗАО «Логистика-терминал»	2016	A	500 000
«Неватранстерминал» (Шушары)	ЗАО «Неватранстерминал»	н/д	A	233 000
«Авалон-логистикс» (Шушары)	«Ресурс-экономика»	2007	A	128 000
«МЛП-Уткина Заводь» (пос.Новосаратовка, КАД)	«Multinational Logistics Partnership» («Ренова»)	2008	A	175 000
Логистический терминал (Волхонское х Таллинское ш.)	ООО «Айсберг СПб» (концерн «ГазРезерв»)	2007-2008	A	80 000
Складской комплекс (Обухово, пр. Обух.Обороны)	УК «Теорема»	2007-2009	B+	70 000

Таким образом, очевиден **возросший интерес инвесторов** к вложениям в складские проекты в Петербурге – заявленные ими масштабные проекты требуют очень крупных вложений.

Так, в начале июля 2006 г. стартовало строительство логистического комплекса класса «А» «**МЛП-Уткина Заводь**» компанией «Multinational Logistics Partnership» (структура «Ренова»). Общая площадь складов в нем – 175 000 кв.м, а объем инвестиций – 150 млн. евро.

Кроме того, возрос интерес **иностраных** инвесторов и логистических операторов к складской недвижимости города. Новые проекты реализуются при их активном участии. Показательным примером является также продажа в начале 2006 года компанией «PNK Logistics» нового складского комплекса класса «А» (12 350 кв.м) в Шушарах инвестиционному фонду «**Fleming Family & Partners**». Объект выставлялся на продажу по 850 \$/кв.м.

Анализ рынка складской недвижимости г. Санкт-Петербург за 1 полугодие 2006 г.

Большинство крупных складских комплексов сегодня строится на территории развивающихся промзон в северо-западной части города («Конная Лахта», «Парнас»), южной («Шушары», «Предпортовая», «Юго-Западная», «Горелово»), юго-восточной («Нева», «Рыбацкое», «Металлострой»). Причем наиболее крупные складские объекты строятся и проектируются именно **в южной части города** – вдоль Московского, Пулковского и Красносельского шоссе.

3. Коммерческие условия

Арендные ставки на складские помещения класса «А» находятся в диапазоне 120-150\$/кв.м в год, без НДС и эксплуатационных расходов, а на склады класса «В» – 90-120 \$/кв.м в год. При этом в специализированных складах-холодильниках ставки аренды, в среднем, на 20-30% выше, чем в простых «теплых» складах.

Большинство качественных складских комплексов в настоящее время помимо собственно хранения продукции предлагают полный набор дополнительных услуг – таможенное оформление, услуги ответственного хранения. Причем в случае **ответственного хранения** продукция складировается на стеллажах-паллетах, а стоимость услуги составляет в среднем 0,2-0,5 \$/паллетоместо в сутки, без НДС, эксплуатационных расходов и погрузки, и эти расценки сильно варьируются в зависимости от типа продукции, ее габаритов, веса.

4. Ближайшие перспективы

В настоящее время девелоперами до конца 2006 года заявлено на ввод 236 900 кв.м складов классов «А» и «В», то есть по итогам года предложение качественных складов должно увеличиться на 56%. Однако практика рынка показывает, что заявленные сроки часто сдвигаются по крайней мере на 2-3 месяца. Поэтому можно ожидать ввода около ½ заявленных площадей – 120-130 тыс. кв.м. В этом случае общее предложение по итогам года вырастет лишь на 35%.

Таблица 5. Наиболее значимые объекты, заявленные на ввод во 2 половине 2006 года

Название, адрес	Компания	Класс	Площадь складов, кв. м.
«Интертерминал» - 2 очередь (Кубинская ул., 73)	ЗАО «БигСити», ОАО «ГринМак»	А	21 700
«Горская» (Сестрорецк, Выборгское ш.)	Инвест.компания «ПСБ», оператор - Shenker	В	17 000
Склад для хранения фруктов (Шушары) – 2 очередь	Sunway Group	В	5 000
«Tilman Crauss» – 1 очередь (Пулковское ш.)	ООО «Тилман Краус Девелопмент»	А	10 000
Терминал «Старая Деревня» (ул. Мебельная, 12)	«СКС-Падамс»	В	36 000
Складской комплекс – 1 очередь (Шушары, Московское ш.)	ООО «Руслан»	В	14 500
Складской комплекс (Московское ш.)	Таможенный брокер «Диалог»	В	50 000
Складской комплекс для Ко «Oppipe» (п. Заневка)	Инвестор – «Hex Tagon Oy»	А	8 000
Распределительный центр для Ко «Ангелина» (Парнас)	Мебельная компания «Ангелина»	В	10 000
Распределительный центр для «Лента cash & carry»	ООО «Лента»	А	14 000

Всего же в настоящее время в Санкт-Петербурге и его пригородах на разных стадиях проектирования и строительства находятся около **1,5 млн. кв.м.** качественных складов.

5. Характеристики спроса на качественные склады

Среди малого и среднего бизнеса наиболее популярными в настоящее время являются складские помещения до 500 кв.м. Однако их доля в общем объеме предлагаемых качественных площадей является недостаточной, так как собственники предпочитают работать с крупными арендаторами.

Ориентация на крупных арендаторов - вполне обоснована: в настоящее время растет спрос на крупные склады 1000-2000 кв.м и более 3000 кв.м, в основном, со стороны логистических операторов, крупных торговых сетей, иностранных производственных фирм.

Предпочтения по местоположению склада зависят от масштабов бизнеса и направлений его деятельности. В целом по рынку определенных предпочтений по районам нет, за исключением важности близости к КАД и ее развязкам (для крупных компаний), а также на крупных магистралях при выезде из города, обеспеченных железнодорожными ветками.