

Bright Rich

Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербург, 2013

Общий объем представленной на рынке качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на начало июня 2013 года составил 1 185 964,9 кв.м.

Драйверами рынка качественной складской недвижимости выступали дистрибуторские и транспортные компании, а также логистические операторы.

Лидером на рынке брокерско-консалтинговых услуг в сегменте качественной складской недвижимости класса А/В+/В по итогам первого полугодия 2013 года стала компания Bright Rich, при участии которой было проведено 39,94% сделок данного сегмента.



Показатели ввода качественных складских площадей с января по май 2013 года включительно.

В период с января по июнь 2013 года объем ввода в эксплуатацию новых складских площадей снизился на 72,83% относительно показателей аналогичного периода прошлого года и составил всего 31 682 кв.м.

В указанный период года в эксплуатацию были введены всего две новые площадки: вторая очередь складского комплекса класса А «Осиновая Роща» (26 490,00 кв.м. или 83,61% введенных площадей) и склад класса А Трамвайном проспекте (5 192,00 кв.м.), ранее использовавшийся собственником для собственных нужд. При этом помещения в складском комплексе «Осиновая роща» были арендованы ещё на стадии строительства.

Табл.1. Складские комплексы, вышедшие на рынок в Санкт-Петербурге с января по июнь 2013 году.

Название	Расположение	Класс	Общая площадь, кв.м.	Складская площадь, кв.м.	Инвестор/Девелопер
Осиновая Роща, 2-я очередь	Санкт-Петербург, п.Парголово, Горское ш., 6, литера Б	А	26 490,00	24 152,00	Корпорация «Стерх»
Склад на Трамвайном проспекте	Санкт-Петербург, Трамвайный пр., д.32	А	5 192,00	4 232,00	ГК «Интарсия»

За аналогичный период 2012 года в эксплуатацию было введено 60 363,83 кв.м. класса А (1-ая очередь складского терминала Nord Way и 1-ая очередь Orion Logistics), а также 56 240,60 кв.м. класса В (Инвест-Бутры (СТК), 1-ая очередь).

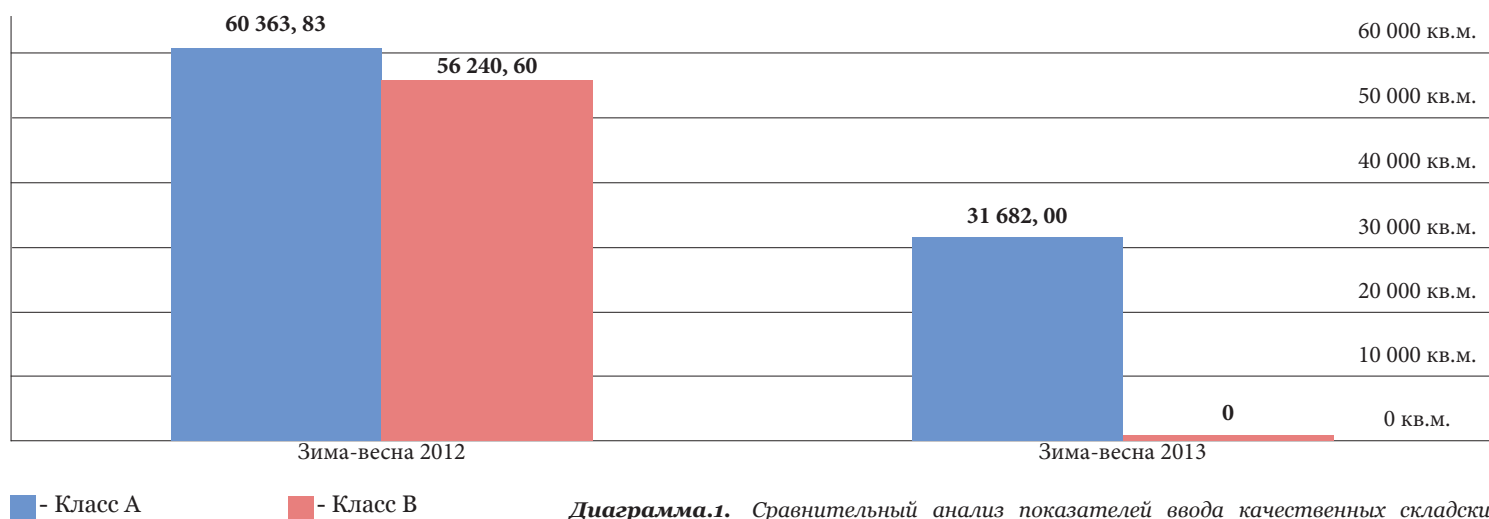


Диаграмма.1. Сравнительный анализ показателей ввода качественных складских площадей в 2012-2013 годах.

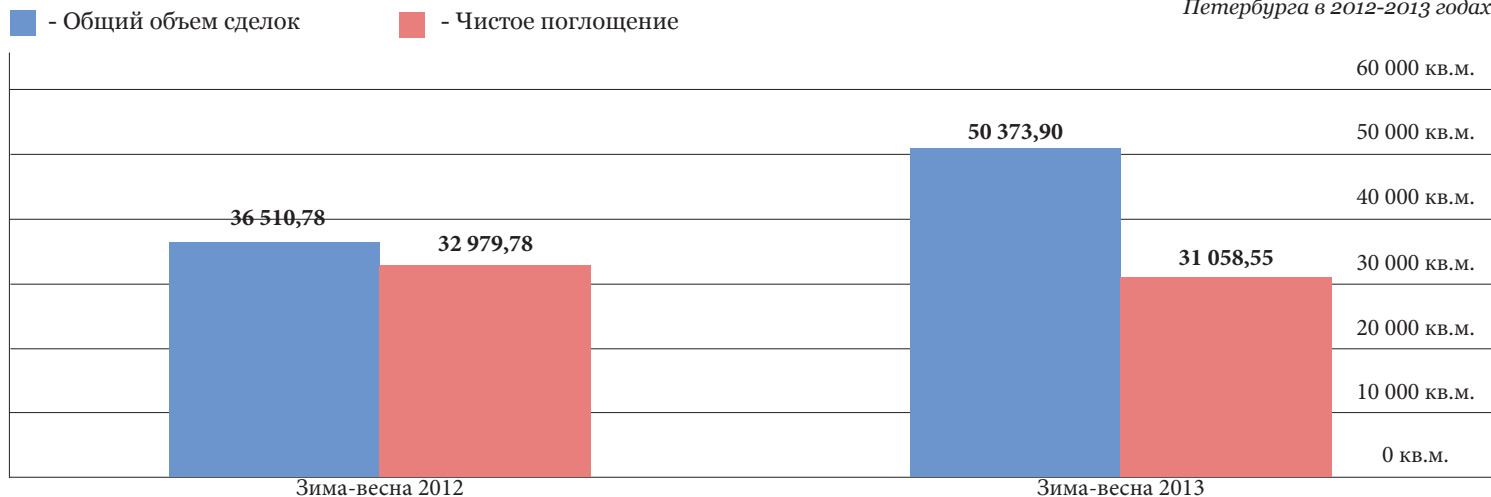
Показатели поглощения качественных складских площадей с января по май 2013 года включительно.

Объем поглощения составил 50 373,90 кв.м., что на 37,97% выше показателей за аналогичный период прошлого года, при этом объем чистого поглощения снизился на 5,82% по отношению к прошлому году и составил 31 058,55 кв.м.

За аналогичный период прошлого года общий объем поглощения качественных складских площадей составил 36 510,78 кв.м., при этом на долю сделок чистого поглощения пришлось 90,33% сделок или 32 979,78 кв.м.

Таким образом, сезон зима-лето 2013 характеризуется яркой тенденцией к росту субарендных контрактов, обусловленных повышенным спросом при дефиците предложения на рынке.

Диаграмма.2. Сравнительный анализ общего объема сделок и чистого поглощения на рынке качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга в 2012-2013 годах.



Наиболее востребованным форматом поглощения (43% сделок) оказались блоки формата 2 500-5 000 кв.м.. Большая часть сделок (94,47%) пришлась на класс А, при условии что класс В+ отсутствовал на рынке с конца 2012 года.

Диаграмма.3. Наиболее востребованные форматы складских площадей.

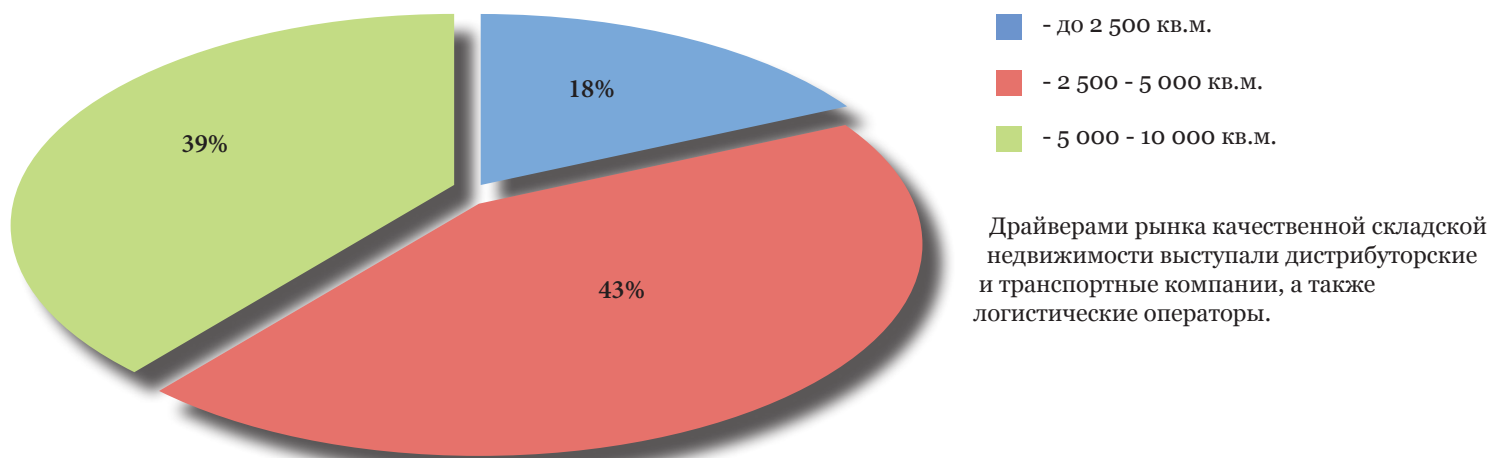
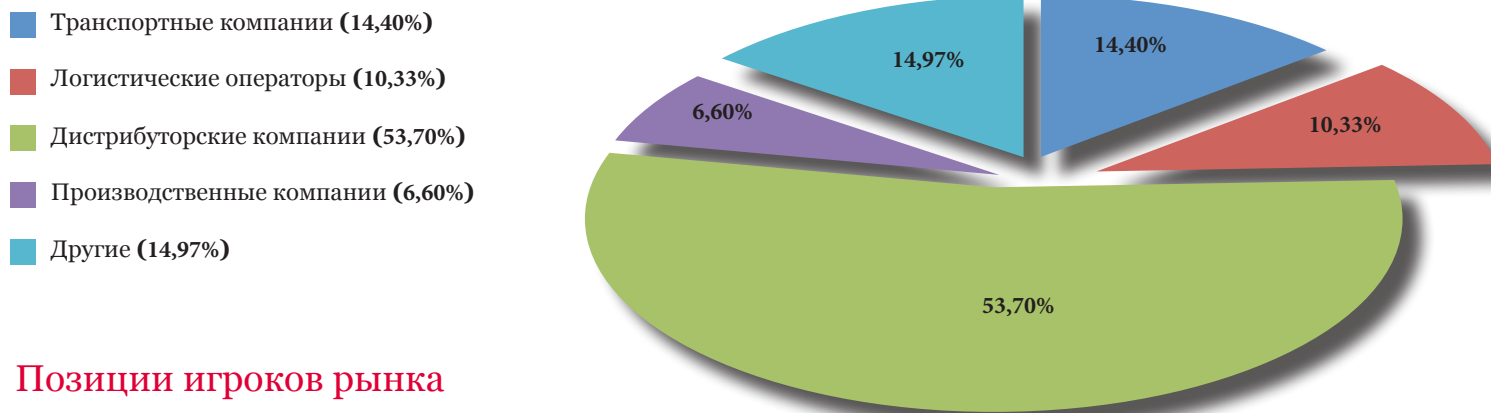


Диаграмма.4. Распределение общего объема сделок по профилю арендаторов.



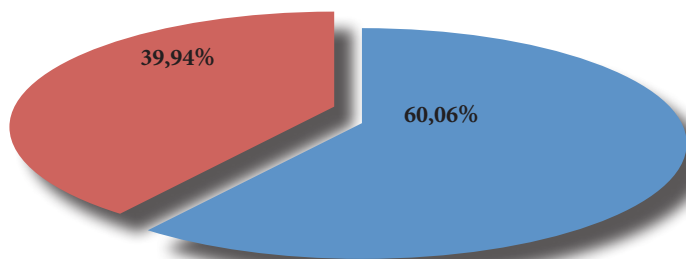
Позиции игроков рынка

Лидером на рынке брокерско-консалтинговых услуг в сегменте качественной складской недвижимости класса А/В+/В по итогам первого полугодия 2013 года стала компания Bright Rich, при участии которой было проведено 39,94% сделок данного сегмента.

Объем сделок по основным игрокам составил: Bright Rich – 11 064,85 кв.м. (3 сделки), Colliers Int. – 8630,7 кв.м. (1 сделка), East Real – 4315,35 кв.м. (1 сделка), 1 000 складов – 3690 кв.м. (1 сделка).

Диаграмма.5. Доля Bright Rich | CORFAC International в общем объеме сделок на рынке качественных складских помещений Санкт-Петербурга, проведенных при участии брокерских компаний в период с января по май 2013 года включительно.

■ - Bright Rich (39,94%) ■ - Другие брокеры (60,06%)



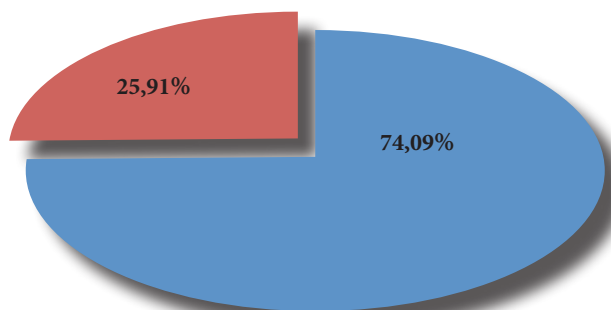
Объектами крупнейших сделок первого полугодия 2013 года стали:

- 1) Складской комплекс класса А «МЛП Уткина заводь» (арендатор – Unico Logistics, арендованная площадь 15 000 кв.м, сделка прошла без брокера);
- 2) Складской комплекс класса А «Gorigo» (арендатор не раскрывается, арендованная площадь 8 630,70 кв.м, консультант - Colliers Int.);
- 3) Складской комплекс класса А «Осиновая Роща» (арендатор – Iron Mountain, арендованная площадь 5 338,50 кв.м, консультант - Bright Rich).

Табл.2. Сделки аренды на рынке качественных складской недвижимости в Санкт-Петербурге с января по июнь 2013 года.

Складской комплекс	Класс	Арендатор	Общая арендуемая площадь, кв.м.	Брокер сделки
MLP (субаренда)	A	Unico Logistics	15 000,00	Без брокера
Gorigo	A	Торговая компания, конфиденциально	8 630,70	Colliers Int.
Осиновая Роща	A	Iron Mountain	5 338,50	Bright Rich
Gorigo (субаренда)	A	КДВ Групп	4 315,35	East Real
Orion Logistics	A	DHL	3 690,00	1 000 складов
Интертерминал-ПроЛоджис	A	РИФ	3 366,35	Bright Rich
Петрохимпорт (субаренда)	B	ITAB	2 360,00	Bright Rich

Диаграмма.6. Доля Bright Rich | CORFAC International в общем объеме совершенных сделок с учетом сделок, прошедших без участия брокерско-консалтинговых компаний в период с января по май 2013 года включительно.



■ - Bright Rich (25,91%) ■ - Остальной рынок (74,09%)

Прогноз динамики арендных ставок

Значительное изменение границ коридора ставок аренды по складам класса А связано, помимо ежегодной индексации, которую провели все основные игроки, с быстрым вымыванием с рынка в период зима-весна 2013 года наиболее выгодных с коммерческой точки зрения предложений.

А класс		Декабрь 2012	Май 2013	Динамика
triple net, \$/кв.м. в год	max	159,66	163,80	+2,59 %
	min	120,00	125,00	+ 4,16 %

А класс		Декабрь 2012	Май 2013	Динамика
Все включено, руб/кв.м. в месяц	max	603,29	661,71	+9,68 %
	min	478,87	555,43	+ 15,99 %

В класс		Декабрь 2012	Май 2013	Динамика
triple net, \$/кв.м. в год	max	120,93	126,73	+ 4,79 %
	min	94,32	106,43	+ 12,84%

В класс		Декабрь 2012	Май 2013	Динамика
Все включено, руб/кв.м. в месяц	max	531,00	554,60	+4,44 %
	min	449,89	484,71	+ 7,74 %

Динамика уровня вакантных площадей за период зима-весна 2013 года:

	Декабрь 2012 года	Май 2013 года
Класс А	3,33 %	3,47 %
Класс В+	0 %	0 %
Класс В	0,66 %	0,59%

Перспективы рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга до конца 2013 года

По данным аналитиков консалтинговой компании Bright Rich | CORFAC International, ожидаемый рост предложения в сегменте качественной складской недвижимости класса А/В+/В до конца 2013 года составит 14,41% от уже

представленных на рынке площадей. Планируемый объем предложения на рынке качественной складской недвижимости при условии соблюдения девелоперами графиков ввода объектов составит 1 356 904,72 кв.м.

Всего до конца года планируется ввести в эксплуатацию 170 939,82 кв.м. качественных складских помещений, на 70% которых уже подписаны предварительные договора аренды. В общий объем запланированных к вводу площадей, которые не поступят на открытый рынок, также входит 56 217,20 кв.м складских помещений, строящихся на условиях BTS (built-to-suite).

Табл.3. Складские комплексы планируемые к вводу в эксплуатацию в 2013/2014 году.

Название	Расположение	Класс	Общая площадь, кв.м.	Складская площадь, кв.м.	Минимальная площадь аренды складских площадей, кв.м.	Планируемая дата ввода в эксплуатацию	
Осиновая Роща, 3-я очередь.	Санкт-Петербург, п.Парголово, Горское ш., 6, литера Б	А	22 912,00	21 273,00	2 266,00	3 квартал 2013 года	Отправить заявку на аренду
Orion Logistics, 2 и 3-я очереди	Санкт-Петербург, п. Левашово, Горское шоссе, д.169, литера А	А	29 568,00	25 704,00	2 730,00	3 и 4 квартал 2013 года соответственно	Отправить заявку на аренду
Orion Logistics, производственные корпуса	Санкт-Петербург, п. Левашово, Горское шоссе, д.169, литера А	А	7 894,00	6 262,00	3 131,00	3 квартал 2013 года	Отправить заявку на аренду
Инвест-Бугры/СТК, 2-я очередь	Всеволожский район, массив «Ольгино»	В	28 120,30	26 217,20	Строительство под арендатора	3 квартал 2013 года	Отправить заявку на аренду
Инвест-Бугры/СТК, холодильный склад	Всеволожский район, массив «Ольгино»	В	7 848,00	6 984,00	6 984,00	3 квартал 2013 года	Отправить заявку на аренду
Руслан, 2-ая очередь	Санкт-Петербург, п.Шушары, Поселковая ул., д.12 лит.В.	А	34 800,00	30 000,00	Строительство под арендатора	3 квартал 2013 года	Отправить заявку на аренду
Nord Way, 2-я очередь.	Санкт-Петербург, Пушкинский район, п.Шушары, 280	А	39 797,52	34 464,92	2 461,78	Декабрь 2013 - Январь 2014	Отправить заявку на аренду

С учетом ожидаемого во второй половине 2013 года дефицита качественных складских площадей аналитики компании Bright Rich прогнозируют возможность роста арендных ставок на 3-5% без учета курсовой корректировки в случае заключения валютных контрактов.

ДЕПАРТАМЕНТ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Тел.: +7 (812) 313 29 36 доб. 101
+7 (495) 646 13 66 доб. 101

E-MAIL: INFO@BRIGHTRICH.CO.UK

ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

Тел.: +7 (812) 313 29 36 доб. 100
+7 (495) 646 13 66 доб. 100

E-MAIL: INFO@BRIGHTRICH.CO.UK

В отчете рассматриваются только складские площади класса A/B+/B согласно классификации Bright Rich | CORAFAC INTERNATIONAL и арендные сделки с ними. Данные по производственным площадям, промышленным паркам, складским площадям класса C и ниже не являются предметом оценки в данном отчете.

Данные по складской недвижимости в отчете приводятся на основе классификации промышленно-складских помещений Bright Rich | CORAFAC INTERNATIONAL. Образец классификации вы можете запросить у консультанта.

Этот отчет является публикацией обобщенного характера, приведенные данные могут иметь погрешности. Информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Bright Rich | CORAFAC INTERNATIONAL в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Bright Rich | CORAFAC INTERNATIONAL как источника данных.

