

Bright Rich

Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербург, 2012



Вопреки циркулировавшим весь год слухам о второй волне кризиса, арендаторы на протяжении 2012 года демонстрировали устойчивый рост интереса к качественной складской недвижимости. Драйверами роста рынка складской недвижимости выступали дистрибьюторские компании и операторы розничной торговли, активно расширявшие свой бизнес и поглощавшие качественные складские площадки.

Увеличение потребностей компаний-арендаторов в качественных складских помещениях наряду с тенденцией оптимизации расходов привели к дефициту вакантных площадей класса В+, который, по нашим прогнозам, сохранится и в 2013 году.

Лидером рынка брокериджа и консалтинга в сфере качественной складской недвижимости класса А/В+/В Санкт-Петербурга по итогам года стала компания Bright Rich, с августа 2012 года представляющая Россию в составе международной ассоциации профессионалов в области коммерческой недвижимости CORFAC Interna-

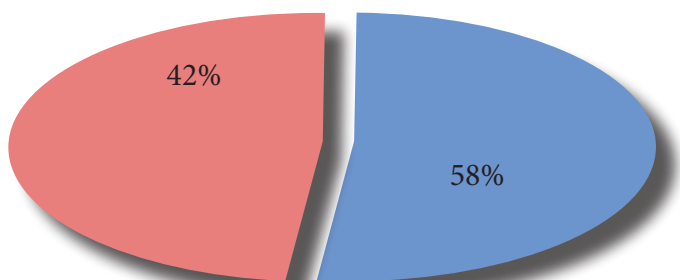
Показатели ввода качественных складских площадей в 2012 году.

По итогам 2012 года объем качественных спекулятивных складских площадей класса А/В+/В на рынке Санкт-Петербурга вырос на 11,45% и составил 1 135 591 кв.м. Рост объема складских площадей был обусловлен введением в эксплуатацию первых очередей трех крупных складских комплексов (NordWay, Orion Logistics и Инвест-Бугры/СТК) общей площадью 116 604,43 кв.м.

Суммарный объем введенных в эксплуатацию складских площадей класса А составил 60 363,83 кв.м, и 56 240,60 кв.м. площадей класса В.

Табл.1. Складские комплексы, введенные в эксплуатацию в Санкт-Петербурге в 2012 году.

Название	Расположение	Класс	Общая площадь, кв.м.	Складская площадь, кв.м.	Инвестор/Девелопер
<u>Nord Way, 1-ая очередь.</u>	Санкт-Петербург, Пушкинский район, п.Шушары, 280	А	45 603,83	37 746,09	BSV (Hanner & Girteka)
<u>Orion Logistics, 1-ая очередь</u>	Санкт-Петербург, п. Левашово, Горское шоссе, д.169, литера А	А	14 760,00	10 920,00	Орион
<u>Инвест-Бугры/СТК, 1-ая очередь</u>	Всеволожский район, массив «Ольгино»	В	56 240,60	52 434, 40	Петрохимоптторг



С учетом сданных в эксплуатацию площадей на рынке качественных складских площадей Санкт-Петербурга преобладают помещения класса А (764 568,58 кв.м). Общее предложение площадей класса В+ составляет 111 800,00 кв.м. и 258 222,60 кв.м. и класса В.

■ - Класс А ■ - Класс В

Диаграмма.1. Соотношение введенных в эксплуатацию в 2012 году качественных Складских комплексов по классам.

Показатели поглощения качественных складских площадей в 2012 году.

Общий объем поглощения качественных складских площадей класса А/В+/В в Санкт-Петербурге в 2012 году составил 127 328, 29 кв.м. Структура поглощения вакантных складских площадей характеризуется тенденцией арендаторов к улучшению качества используемых складских помещений. Так, помещения

класса А оказались наиболее востребованными – их доля в общем объеме поглощения составила 57% или 71 495,30 кв.м.

Основными драйверами роста показателей поглощения были потребности расширения и структурного изменения бизнеса компаний-арендаторов.

Ключевые сделки

В октябре 2012 года была заключена одна из крупнейших сделок года на рынке складских помещений Санкт-Петербурга. Группа компаний “Мегаполис”, один из крупнейших FMCG дистрибуторов Северо-Западного региона с годовым оборотом 135 млн. евро, арендовала 11 705,61 кв.м в логистическом комплексе Nordway. Поиск новых складских помещений был обусловлен расширением бизнеса компании в Санкт-Петербурге и Северо-Западном регионе и необходимостью повышения эффективности и рентабельности логистическо-складского направления бизнеса. Консультантом сделки выступила компания Bright Rich, успешно работавшая с группой компаний “Мегаполис” на протяжении нескольких лет.

В декабре 2012 года компания Bright Rich выступила брокером складского комплекса Ahlers, сдав в сжатые сроки 13 101 кв.м складских площадей трем арендаторам. Данная сделка позволила логистическому комплексу Ahlers сдать 100% складских площадей корпуса Альфа. Арендаторами выступили:

1. Компания «КВАТТРО», FMCG дистрибутор. Решение о поиске новых складских помещений было принято в связи с расширением бизнеса в Санкт-Петербурге и потребностью в складских площадях, отвечающих требованиям лицензии на распространение слабоалкогольных напитков. Компания арендовала 4433,5 кв.м.

2. Компания «Пульс», крупный межрегиональный фармдистрибутор, в ходе расширения бизнеса искала складскую площадку, которая бы отвечала определенным техническим параметрам для данного вида деятельности. Консультанты Bright Rich предложили компании эффективную стратегию смены складской площадки, в ходе которой был подписан контракт на аренду 4 408,8 кв.м в комплексе Ahlers.

3. Компания ЦКИ (Центр Крепежных Изделий), крупный дистрибутор крепежных изделий и инструмента ведущих мировых производителей, обратилась в компанию Bright Rich, чтобы оперативно сменить складскую площадку. Компания арендовала 4259,3 кв.м площадей в комплексе Ahlers, а переезд был осуществлен в кратчайшие сроки.

Табл.2. Наиболее крупные сделки аренды на рынке качественных складской недвижимости класса А/В+/В в Санкт-Петербурге в 2012 году:

Складской комплекс	Класс	Арендатор	Общая арендуемая площадь, кв.м.	Квартал	Брокер сделки
Megalogix/Логопарк Шушары	A	Марвел-Дистрибуция	14 000,00	1	Knight Frank
Nord Way	A	Мегаполис	11 705,61	3	Bright Rich
Nord Way	A	Prisma (SOK Retail International Oy)	8 331,91	1	Knight Frank
Nord Way	A	Kari	8 331,91	4	Colliers Int.
Холдинг 78-Парнас	B+	Деловые Линии	6 000,00	2	Без брокера
Интертерминал-Трейд	B	КВАТТРО	5 115,59	1	Bright Rich
Megalogix/Логопарк Шушары	A	Lear	4 984,00	3	Maris Properties
Интертерминал-Трейд	B	Мир Инструмента	4 454,10	1	Bright Rich
Ahlers	B+	КВАТТРО	4 433,50	4	Bright Rich
Ahlers	B+	Пульс	4 408,80	4	Bright Rich
Ahlers	B+	ЦКИ	4 259,30	4	Bright Rich
Nord Way	A	Rosel	4 146,68	2	Knight Frank
Nord Way	A	Евродар Нева	4 146,68	2	Без брокера
А+ Колпино	B	Truck Empire	4 100,00	1	Knight Frank
Orion Logistics	A	Faurecia	3 850,00	4	Colliers Int.
Ahlers	B+	Intexo	3 600,00	2	Colliers Int.
Orion Logistics	A	КНИТ (Мир Шитья)	3 290,00	4	Colliers Int.
Интертерминал-ПроЛоджис	B	Сеть магазинов «Верный»	3 024,00	3	Без брокера
Nord Way	A	Oriflame Cosmetics	2 917,51	2	East Real

Наиболее активно поглощали качественные складские площади дистрибуторские компании различного профиля (FMCG, фарминдустрия, техника и оборудование), доля которых в структуре спроса составила 56%.

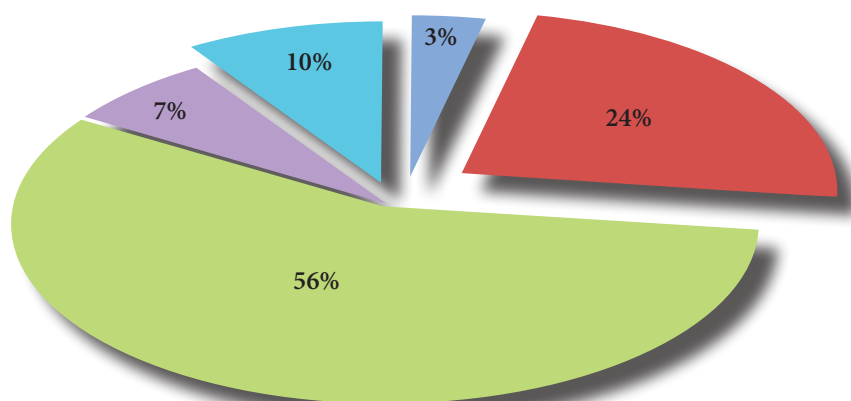


Диаграмма.2. Распределение общего объема сделок по профилю арендаторов.

- Дистрибуторские компании (56%)
- Операторы розничной торговли (24%)
- Транспортные компании (10%)
- Производственные компании (7%)
- Операторы On-line торговли (3%)

Наиболее востребованным форматом поглощения были блоки 2 500-5 000 кв.м – на них пришлось 43% всех сделок в 2012 году. Наиболее крупные сделки (площадь арендованных площадей от 10 000 кв.м) составили лишь 9% от объема поглощенных площадей.

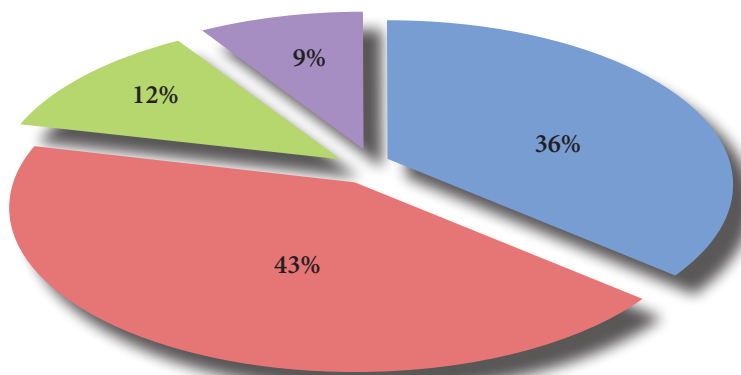
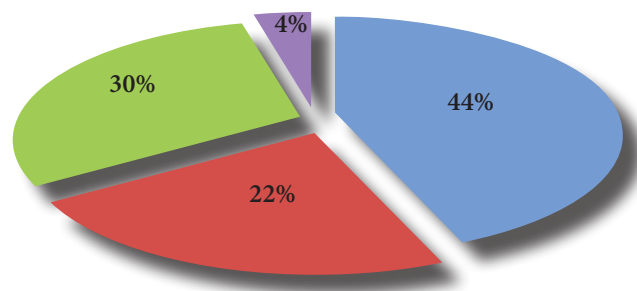


Диаграмма.3. Наиболее востребованные форматы складских площадей.



Позиции игроков рынка

Лидером на рынке брокерско-консалтинговых услуг в сегменте качественной складской недвижимости класса А/В+/В по итогам 2012 года стала компания Bright Rich, при участии которой было проведено 44% сделок данного сегмента. Объем сделок по основным игрокам составил: Bright Rich | CORFAC International – 44 865,40 кв.м. (15 сделок), Knight Frank – 30 578,59 кв.м. (4 сделки), Colliers Int. – 21 871,91 кв.м. (5 сделок).



В августе 2012 года компания Bright Rich стала первой российской компанией, принятой в ассоциацию CORFAC International (Corporate Facility Advisors). Ассоциация существует с 1989 года и объединяет профессионалов в области коммерческой и индустриальной недвижимости в 65 странах мира с годовым объемом сделок 100 миллионов квадратных метров или более 6 миллиардов долларов.

Диаграмма.4. Позиции брокерских компаний на рынке Санкт-Петербурга. Доля от общего объема сделок, проведенных брокерами на рынке качественных складских площадей класса А/В+/В Санкт-Петербурга за 2012 год.

Динамика арендных ставок и вакантных площадей на качественных складских площадках в Санкт-Петербурге в 2012 году.

Наибольшие колебания арендных ставок triple net продемонстрировали объекты класса В+, оказавшиеся наиболее востребованными по итогам года.

В+ класс		Январь 2012	Декабрь 2012	Динамика
triple net, \$/ кв.м. в ГОД	max	125,00	125,00	0 %
	min	99,07	120,00	+ 21,13 %

В класс		Январь 2012	Декабрь 2012	Динамика
triple net, \$/ кв.м. в ГОД	max	137,10	120,93	- 13,38 %
	min	99,72	109,93	+ 10,24 %

Коридор арендных ставок triple net для складской недвижимости класса А не претерпел изменений в течение года и остался в рамках 120-159,66 \$/кв.м. в год.

Динамика уровня вакантных площадей в 2012 году:

	Январь 2012 года	Декабрь 2012 года
Класс А	9,02 %	3,33 %
Класс В+	17,97 %	0 %
Класс В	9,51 %	0,66 %

Перспективы рынка качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга.

Ожидаемый рост предложения в сегменте качественной складской недвижимости класса А/В+/В в 2013 году составит 15,7% за счет введения в эксплуатацию новых очередей существующих логистических комплексов.

Всего в 2013 году планируется ввести в эксплуатацию 178 620,70 кв.м. качественных складских площадей классов А и В, при этом доля площадок класса В составит всего 19%.

По оценке консалтинговой компании Bright Rich, объем поглощения складских площадей в 2013 году составит порядка 170–190 тыс. кв.м., при этом площади класса В+ по-прежнему будут дефицитными.

Прогнозируемый объем вакантных площадей на конец 2013 года:

	Декабрь 2013 года
Класс А	4-5%
Класс В+	0 %
Класс В	1-2%

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, 2-я и 3-я очереди.	Санкт-Петербург, п.Парголово, Горское ш., 6, литера Б	A	57 409,00	53 100,00	4 309,00	1 и 4 квартал 2013 года соответственно	Отправить заявку на аренду
Orion Logistics, 2 и 3-я очереди	Санкт-Петербург, п. Левашово, Горское шоссе, д.169, литера А	A	30 800,00	21 840,00	2 730,00	1 и 4 квартал 2013 года соответственно	Отправить заявку на аренду
Orion Logistics, производственные корпуса	Санкт-Петербург, п. Левашово, Горское шоссе, д.169, литера А	A	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»	B	28 120,30	26 217,20	4 318,80	Строительство приостановлено	Отправить заявку на аренду
Инвест-Бугры/СТК, холодильный склад	Всеволожский район, массив «Ольгино»	B	5 984,00	5 184,00	5 184,00	2 квартал 2013 года	Отправить заявку на аренду
Руслан, 2-ая очередь	Санкт-Петербург, п.Шушары, Поселковая ул., д.12 лит.В.	A	34 800,00	30 000,00	2 500,00	3 квартал 2013 года	Отправить заявку на аренду
Теорема-Терминал, 3-я очередь	Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, 295	A	43 013,70	36 898,20	4 779,30	4 квартал 2013 года	Отправить заявку на аренду
Nord Way, 2-я очередь.	Санкт-Петербург, Пушкинский район, п.Шушары, 280	A	39 797,52	34 464,92	2 461,78	1 квартал 2014	Отправить заявку на аренду
A+ Pulkovo	Санкт-Петербург, Пулковское шоссе	A	35 400,00	29 800,00	3 725,00	3 квартал 2014	Отправить заявку на аренду

Прогноз динамики арендных ставок

В течение года ожидаемое увеличение значений коридора арендных ставок triple net для складских помещений класса А составит 3-4%.

Прогнозируемое повышение арендных ставок в классе В составит 5-6%.

Площадки класса В+ с большой вероятностью не будут представлены на рынке в 2013 году, так как к концу 2012 года было поглощено 100% имеющихся спекулятивных площадей, и предпосылок для расторжения подписанных контрактов на данный момент нет.

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.

