

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 2 ПОЛУГОДИЕ 2009

Для составления сводной картины рынка объектов офисной недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих ведущих консалтинговых компаний: [Knight Frank](#), [Colliers International](#), [GVA Sawyer](#), [Jones Lang LaSalle](#), [Maris Properties](#), [ASTERA](#), опубликованные в СМИ, в специализированных печатных изданиях, или размещенные в Интернете. Сводные показатели, полученные из этих источников, представлены ниже в таблицах и на диаграммах.

Таблица 1. Основные показатели складской недвижимости Санкт-Петербурга классов А и В - 2 полугодие 2009 г.

Основные показатели \ Источник		Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общий объем качественных складов классов А и В, кв.м.		1 647 400	1 100 000	1 213 000	1 494 280	1 424 000	1 661 600
в том числе:	класс А:	945 500	-	-	971 740	917 000	1 125 600
	класс В:	701 900	-	-	522 540	507 000	536 000
в %:	класс А:	57	-	-	65	64	68
	класс В:	43	-	-	35	36	32
Введено в эксплуатацию в 2009 г. новых площадей классов А и В, всего, кв.м.		186 500	170 000	180 000	142 700	268 000	117 600
Прирост площадей классов А и В, %		13	18	17	11	23	7
Доля свободных площадей в целом по рынку, %		35	37	30	22	35	-
Средние арендные ставки, triple net (без учета НДС и эксплуатационных расходов), \$/ кв.м/ год		-	-	93	80 - 90	-	-
	класс А:	90-110	90-110	-	-	90-100	100-120
	класс В:	80-105	80-100	-	-	80-90	70-110
Изменение среднего уровня арендных ставок по сравнению с концом 2008 г., %		Снижение в среднем на 20%	Снижение в среднем на 15%	- 31,7%	Снижение ~ на 20%	Снижение на 10-20%	Снижение в среднем на 30%

### Примечания:

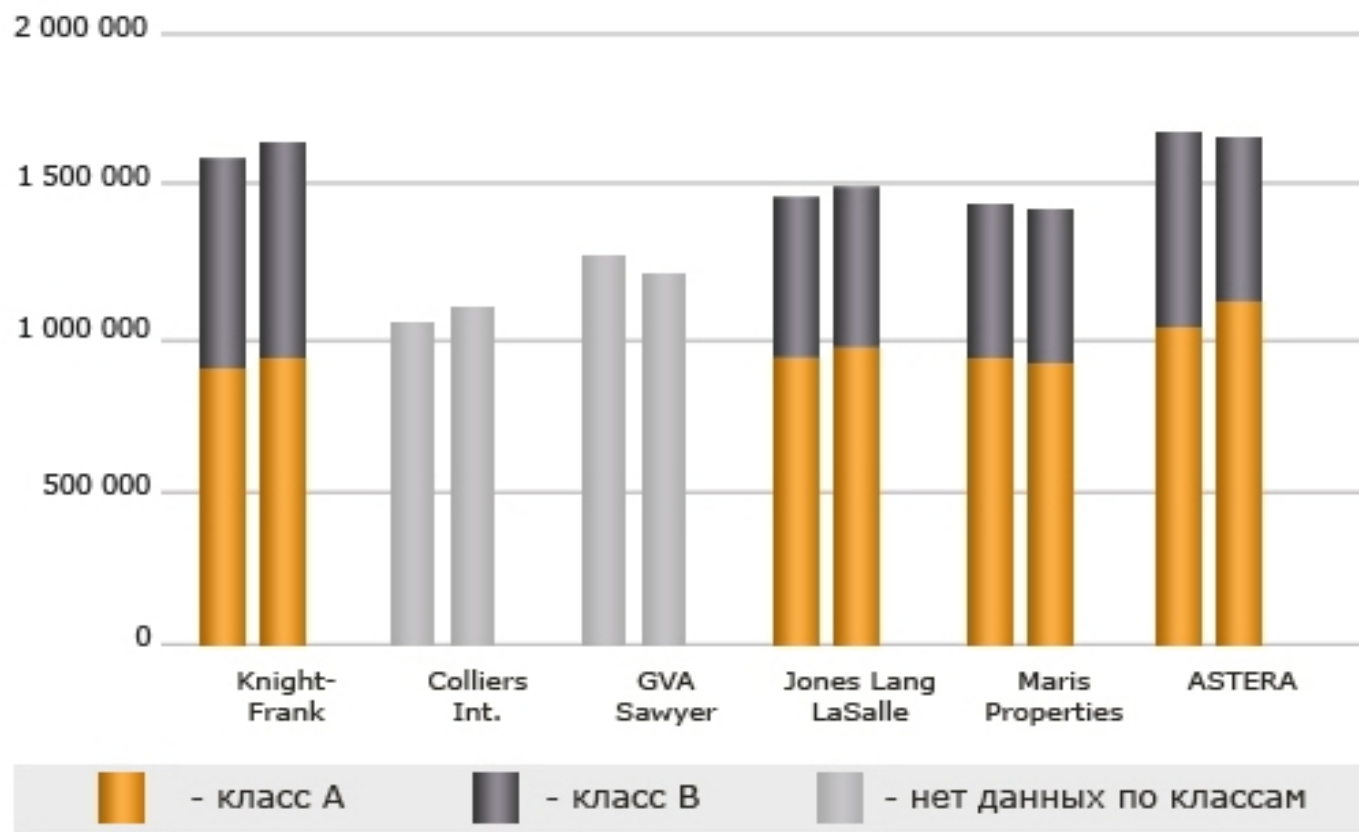
По данным [Knight Frank](#), объем качественных площадей, сдаваемых в аренду (спекулятивные склады) – 909,6 тыс.кв.м. Данные по площадям [Colliers](#) включают в себя логистические комплексы и спекулятивные склады, не включая склады, построенные для собственных нужд и холодильные склады.

Данные по площадям [GVA Sawyer](#) не учитывают склады под собственные нужды;  
 Приведенные данные по площадям [ASTERA](#) включают в себя склады классов А и В всех назначений (спекулятивные, логистические, под собственные нужды), включая склады на территории Ленинградской области вблизи КАД. Доля свободных площадей в складах, введенных до 2008 г. - 7,5%, введенных в 2008 г. - 52,5%, введенных в 2009 г. - 70%

Общая площадь складских площадей с разбивкой по классам и сравнение их с показателями 1-го полугодия 2009 г. представлены в графическом виде на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

**Общий объём функционирующих складских площадей, м<sup>2</sup>**  
 Санкт-Петербург, конец 2 полугодия 2009 г.



## **Тенденции и прогнозы:**

### ***Knight Frank***

- За время кризиса была приостановлена реализация более 300 тыс.кв.м. складских проектов, в стадии строительства, и более 1 млн.кв.м. – в стадии проектирования. Это привело к серьезному сокращению объемов ввода новых площадей. Объем ввода качественных складских площадей в 2010 г. вряд ли превысит 100 тыс. кв.м.
- Интерес к высококлассным складским площадям начинают проявлять производственные компании. В 2009 г. более 20% реализованных на рынке площадей были арендованы под производственные нужды.

### ***Colliers International***

- В 2010 г. к вводу в эксплуатацию планируется около 60 тыс. кв.м складских площадей.
- Сохраняется тенденция переноса реализации новых складских комплексов на более поздние сроки. Исключением могут стать склады, строящиеся для собственных нужд или по схеме build-to-suit (строительство под заказчика), а также проекты на севере города, где спрос на качественные складские помещения по-прежнему неудовлетворен.
- Также увеличивается потребность в производственно-складских помещениях с хорошей транспортной доступностью и большой выделенной электрической мощностью.
- Сохраняется спрос на складские помещения под нужды легкого производства (light industrial).

### ***GVA Sawyer***

- С учетом реализованных проектов и тех проектов, которые сейчас находятся на финальной стадии строительства, недостатка в универсальных складских площадях не будет, по крайней мере, 2 года. Востребованными останутся лишь небольшие специализированные склады.
- В дальнейшем маловероятно существенное снижение арендных ставок - падение составит не более 5-10% в пессимистичном варианте.

### ***Jones Lang LaSalle***

- Низкий спрос и отсутствие финансирования проектов привели девелоперов к пересмотру стратегий развития. Большинство отложило строительство крупных проектов до улучшения экономической ситуации.
- В настоящее время на разных стадиях строительства находятся проекты общей площадью 260000 кв.м., однако выход большинства из них будет отложен на 2011-2012 гг.

### ***Maris Properties***

- Прогноз на 2010 г. - ввод около 600000 кв.м. Более 2 млн.кв.м строящейся и проектируемой складской недвижимости в Петербурге заморожено на неопределенный срок.
- Наиболее перспективным и востребованным направлением в ближайшие годы будет "строительство под конкретного заказчика".

---

**ASTERA**

- По сравнению с другими секторами рынка коммерческой недвижимости складской сегмент будет восстанавливаться дольше.
  - В течение 2010 г. к вводу в эксплуатацию заявлено около 1 млн кв.м складских площадей, по прогнозам специалистов компании, будет сдано не более половины.
  - В первой половине 2010 г. продолжится постепенное снижение арендных ставок на складские площади и увеличение доли вакантных площадей, после чего на рынке наступит период стагнации, который продолжится до конца 2010.
- 

**Таким образом, исходя из приведенных прогнозов, можно сделать следующие выводы:**

- *По сравнению с другими секторами рынка коммерческой недвижимости складской сегмент будет восстанавливаться дольше;*
- *В первой половине 2010 г. возможно продолжение постепенного снижения арендных ставок (5-10%) на складские площади и увеличение доли вакантных площадей, после чего на рынке наступит период стагнации, который продолжится до конца 2010 г.;*
- *Перспективным и востребованным направлением в ближайшие годы станет строительство по схеме build-to-suit "строительство под конкретного заказчика";*
- *Интерес к высококлассным складским площадям начинают проявлять производственные компании, которые могут использовать инженерно подготовленные складские помещения с хорошей транспортной доступностью под свои производственные нужды.*