

ОБЗОР РЫНКА ИНДУСТРИАЛЬНОЙ И СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

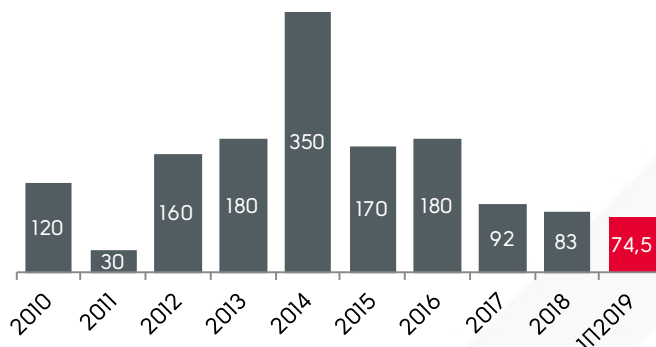
ИТОГИ I-ОГО ПОЛУГОДИЯ 2019 ГОДА /

/ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



- На конец первого полугодия 2019 года общий объем складского рынка Санкт-Петербурга находится на уровне 2,98 млн. кв.м.
- Прирост рынка в первом полугодии обусловлен вводом двух ключевых складских комплексов.
- Объем ввода качественных складских площадей по итогам первого полугодия 2019 года составил 74 500 кв.м.
- По нашим прогнозам, до конца 2019 года будет введено еще порядка 50 000 кв.м качественных складских площадей.

Динамика прироста качественных складских площадей, тыс. кв.м

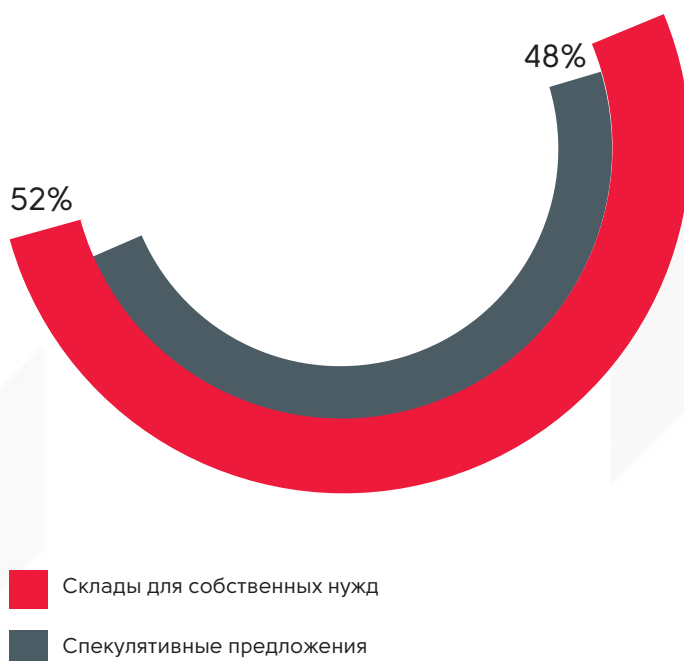


Ключевые складские объекты, введенные в первом полугодии 2019 года

Название	Адрес	Площадь, кв.м
Осиновая Роща	Парголово, Горское шоссе, д. 6	38 000
Логопарк М10	Шушары, Московское шоссе	33 000

- Общая структура рынка качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга незначительно изменилась: увеличилась доля спекулятивных складских комплексов. На начало второго полугодия 2019 года склады для собственных нужд занимают долю в 52%, доля спекулятивных проектов составляет 48%.
- Исходя из планов некоторых девелоперов на перспективу 3-5 лет, ожидается существенный прирост нового качественного предложения.
- В 2019 году могут быть закрыты несколько сделок купли-продажи. ГК NordEst выставила на продажу ряд непрофильных для игрока активов: складской комплекс в Металлострое, производственную площадку в Пикалево, складскую базу в Сланцах, а также два участка в Кингисеппе. ГК «УНИСТО Петросталь» выставила на продажу производственно-складской комплекс площадью 11,2 тыс. кв.м, куда входят три земельных участка общей площадью 2 га.

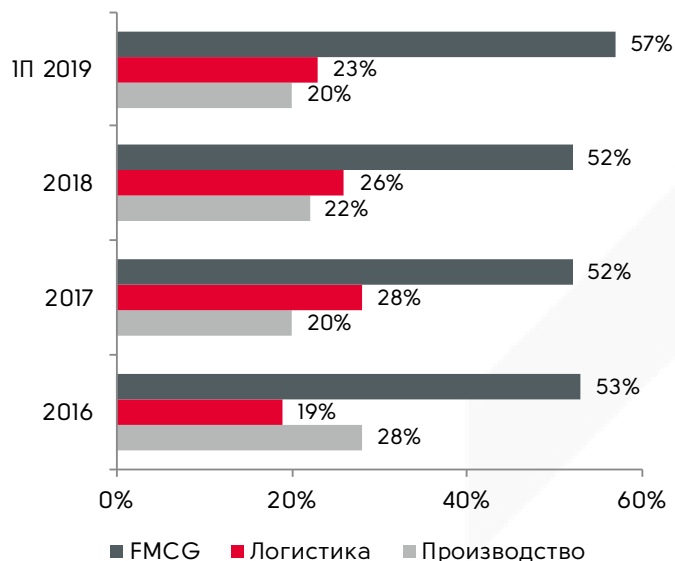
Структура предложения складского рынка Санкт-Петербурга



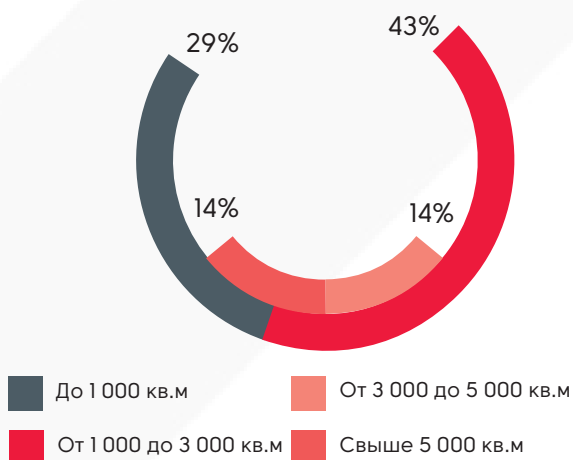
120 000 кв.м – ожидаемый прирост спекулятивного предложения по итогам 2019 года

- По итогам первого полугодия заключено несколько крупных сделок, суммарной площадью порядка 35 000 кв.м.
- Сохраняется спрос на build-to-suit.
- На фоне низких темпов прироста продолжает укрепление тренд на заключение договоров аренды на строящиеся проекты.
- В структуре спроса на складские и производственные помещения преобладают блоки от 1 000 до 3 000 кв.м.
- В географической структуре спроса на складские помещения, расположенные за чертой города, лидирующие позиции удерживают южные районы города с удобным доступом к Московскому и Пулковскому шоссе.
- На складские помещения, расположенные в черте города, максимальный спрос сосредоточен в Красногвардейском, Московском и Приморском районах.

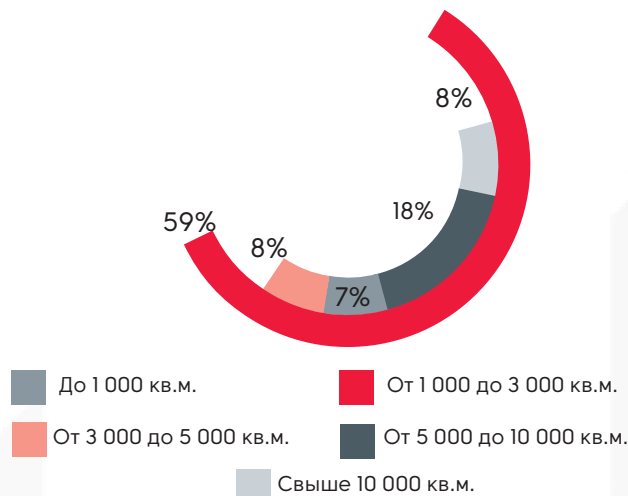
Отраслевой спрос



Структура спроса на производственные помещения



Структура спроса на складские помещения



Ключевые сделки складского сегмента Санкт-Петербурга по итогам первого полугодия 2019 года

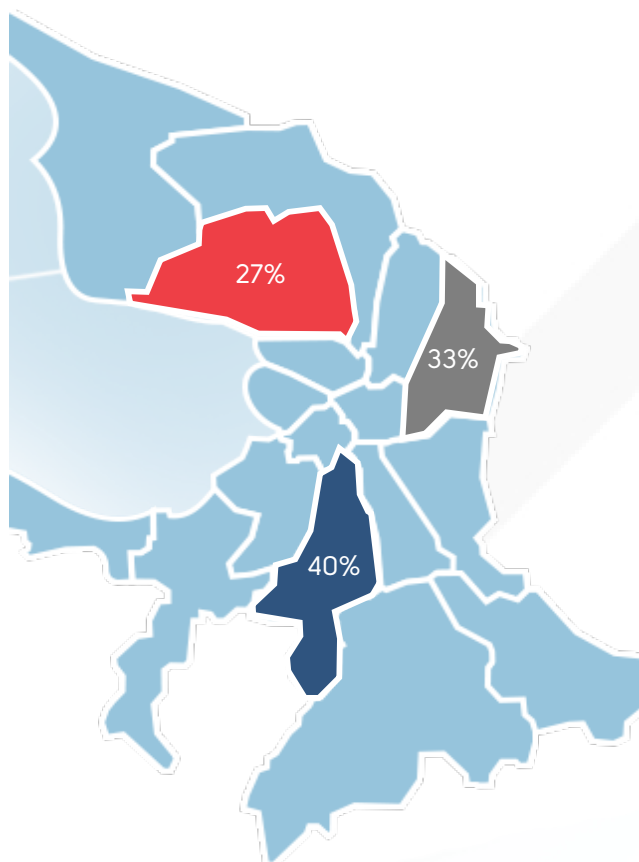
Арендатор	Площадь	Объект
Maersk (build-to-suit)	23 700	ПНК Парк Софийская
Технолэнд (сделка IPG.Estate)	8 500	Интертерминал-Пролоджис
Неохим (сделка IPG.Estate)	8 500	Технопарк Первой мебельной фабрики
Оптиком	5 600	Октавиан
Конфиденциально	3 000	Мебельный Технопарк
ВотОня	3 000	МЛК RAUM Парнас
Мебельная компания (сделка IPG.Estate)	1 700	Интертерминал-Парнас
Панда Пак (сделка IPG.Estate)	1 500	А Плюс Парк Колпино
Дистрибьютор зоотоваров	1 500	Интертерминал-Пролоджис
Гурманин (сделка IPG.Estate)	1 700	КРЭС

- Суммарный уровень вакантных площадей демонстрирует умеренное снижение. На конец первого квартала 2019 года 3,5% от общего объема качественных производственно-складских помещений остаются свободными.
- Уровень вакансии в качественных ПСК продолжит тренд на снижение.
- На уровне низких объемов ввода и отсутствия больших объемов свободных складских блоков ставки аренды растут. По итогам 2018 года рост арендных ставок составил 3,4%.
- Складские комплексы класса А номинируют ставки аренды в диапазоне 490 – 600 рублей за квадратный метр в месяц с учетом НДС и эксплуатационных расходов, без учета стоимости коммунальных услуг.
- Складские комплексы класса В номинируют ставки аренды в диапазоне 400 – 480 рублей за квадратный метр в месяц с учетом НДС и эксплуатационных расходов, без учета стоимости коммунальных услуг.
- Уровень запрашиваемых ставок аренды на качественные производственные помещения находится в диапазоне 420 – 500 рублей за квадратный метр в месяц с учетом НДС и эксплуатационных расходов, без учета стоимости коммунальных услуг.

Динамика ставок аренды и уровня вакансии



Спрос на складские помещения в черте города



Тенденции и прогнозы

- Логистический сектор Санкт-Петербурга по факту обслуживает весь СЗФО, поэтому потребность в строительстве качественных складских комплексов будет расти, учитывая увеличение грузооборота. Соотношение строительства новых спекулятивных объектов и build-to-suit будет равным.
- Самыми активными игроками останутся представители Интернет-торговли, среди которых максимально востребованы складские комплексы в черте города, закрывающие «последнюю милю».
- Частотность сделок по покупке участков в промышленных парках сохранится на низком уровне. Это связано, в том числе, с длительным процессом переговоров и заключения договора. В течение года в одном парке проходит 1-3 сделки.



191 028, Россия, Санкт-Петербург,
Литейный проспект, 26
БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»
+7 812 748 22 38
info@ipg-estate.ru