

ОБЗОР РЫНКА ИНДУСТРИАЛЬНОЙ И СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИТОГИ 2018 ГОДА



Предложение

- На начало 2019 года общий объем складского рынка Санкт-Петербурга находится на уровне 2,8 млн. кв.м.
- Объем ввода качественных складских площадей по итогам 2018 года составил 77 300 кв.м. Темпы роста рынка продолжают показывать негативные рекорды: на начало 2019 года зафиксирован минимальный объем качественного спекулятивного ввода с 2011 года.
- Прирост рынка обусловлен вводом трёх ключевых складских комплексов.

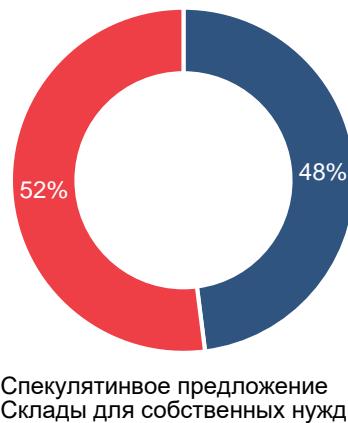
Динамика прироста качественных складских площадей, тыс. кв.м



Ключевые складские объекты, введенные в 2018 году

Название	Адрес	Площадь
Складской комплекс Реформа	Парнас, Верхний пер. 7	33 000
Логопарк М10	Шушары, Московское шоссе	32 000
Логопарк Троицкий	Проспект Обуховской Обороны	12 300

Структура предложения складского рынка Санкт-Петербурга



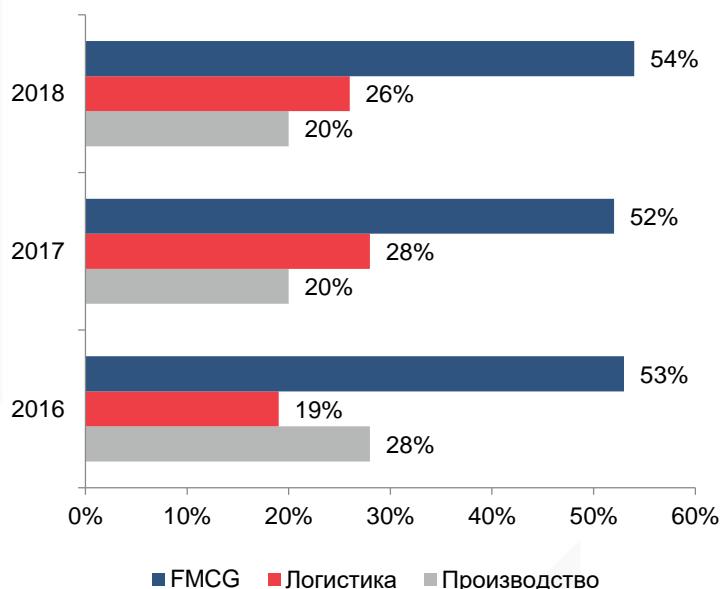
- Практически все вновь введенные складские комплексы реализованы для спекулятивных целей.
- Общая структура рынка качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга незначительно изменилась: увеличилась доля спекулятивных складских комплексов. На начало 2019 года склады для собственных нужд занимают долю в 52%, доля спекулятивных проектов составляет 48%
- Исходя из планов некоторых девелоперов, на перспективу 3-5 лет ожидается существенный прирост нового качественного предложения.
- Однако, по прогнозам IPG.Estate, прирост рынка складской недвижимости в 2019 году составит порядка 100 000 кв.м

100 000 кв.м –
ожидаемый прирост
спекулятивного
предложения в 2019 году

Спрос

- Спрос на качественные складские комплексы остается стабильно высоким. Так, по итогам 2018 года было заключено несколько крупных сделок, суммарной площадью порядка 108 200 тысяч кв.м.
- На фоне низких темпов прироста в сегменте качественных складов, продолжает укрепление тренд на заключение договоров аренды на строящиеся проекты. Так компания «Красное и Белое» арендовала 38 000 кв.м в строящемся комплексе «Осиновая Роща».
- Сохраняется тенденция заключения сделок по покупке качественных складских и производственных помещений.

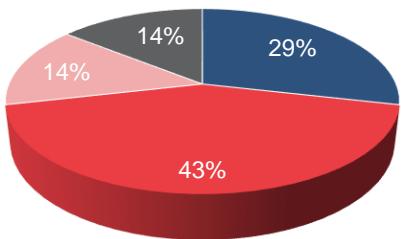
Отраслевой спрос



Ключевые сделки складского сегмента 2018 года

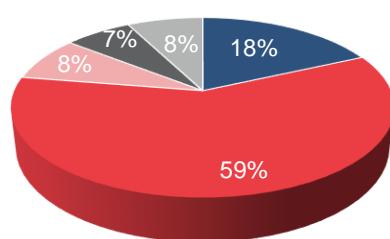
Арендатор	Площадь	Объект
Красное и Белое	38 000	Логопарк Осиновая Роща (строящийся)
Семишагофф	16 000	СК в пос. Металлострой (покупка)
ПЭК	15 000	КРЭС (built-to-suit)
Knorr-Bremse	15 000	RAUM Бугры (built-to-suit)
DLG Logistics	13 600	PNK-2
Много Мебели	5 600	RAUM Бугры
Ozon	5 000	Логопарк Троицкий

Структура спроса на производственные помещения



- До 1 000 кв.м
- От 1 000 до 3 000 кв.м
- От 3 000 до 5 000 кв.м
- Свыше 5 000 кв.м

Структура спроса на складские помещения



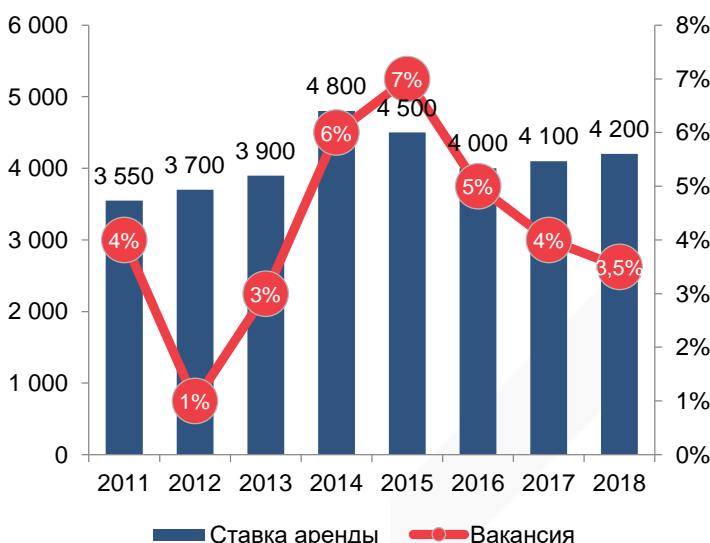
- до 1 000 кв.м
- от 1 000 до 3 000 кв.м
- от 3 000 до 5 000 кв.м
- от 5 000 до 10 000 кв.м

- В структуре спроса на складские и производственные помещения преобладают блоки от 1 000 до 3 000 кв.м, также сохраняется высокая доля востребованности блоков до 1 000 метров.
- 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.

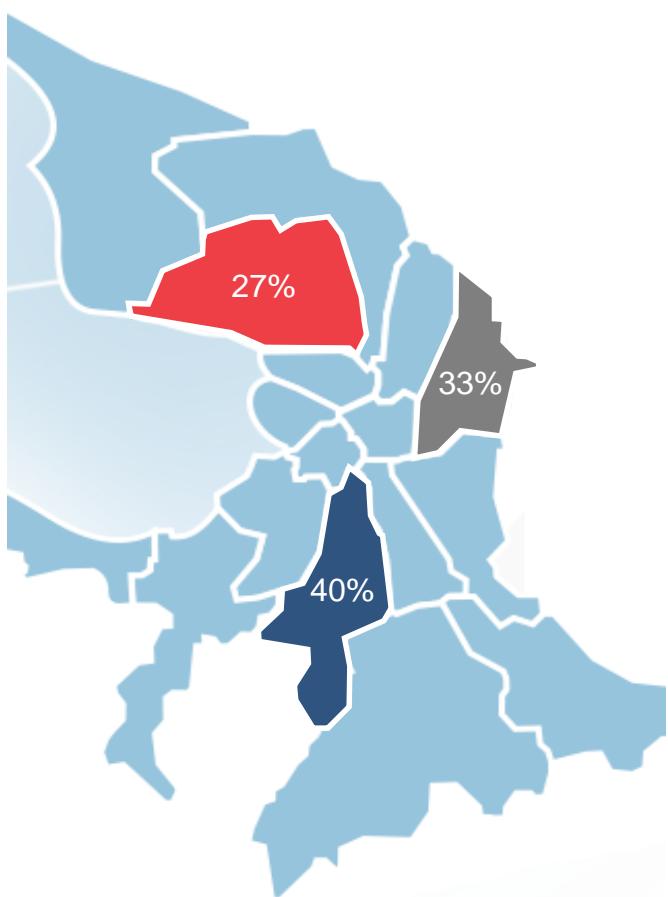
Вакансия и ставки аренды

- Суммарный уровень вакантных площадей демонстрирует умеренное снижение. На начало 2019 года 3,5% от общего объема качественных производственно-складских помещений остаются свободными.
- 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 470 – 550 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

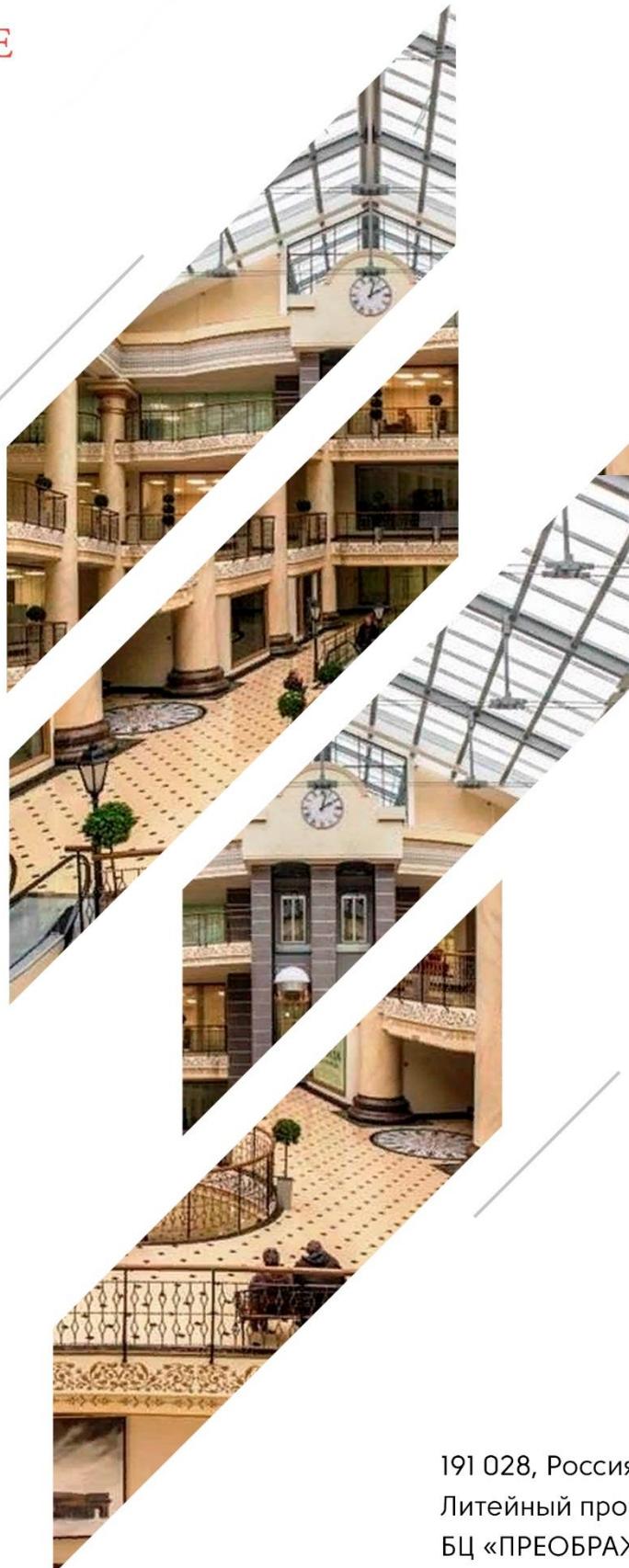


Спрос на складские помещения в черте города



Тенденции и прогнозы

- Уровень вакансии в качественных ПСК продолжит тренд на снижение.
- Наиболее активными игроками в сегменте аренды качественных складов станут компании сегмента Интернет-торговли.
- Логистические компании рассматривают вопрос строительства собственных складов.
- Ставки аренды продолжат демонстрировать умеренный рост.
- Объемы строительства спекулятивных складов будут увеличиваться.



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