

Предложение и новое строительство

По итогам первого полугодия 2009 года в эксплуатацию было сдано 96 тыс. кв. м качественных складских площадей. Сроки ввода многих складских объектов, планируемых к открытию в первой половине 2009 г., были перенесены. Так, в начале апреля компания «Евразия Логистик» объявила о приостановке строительства логистического парка «Колпино», одного из крупнейших логистических парков класса А в Санкт-Петербурге и Ленобласти, на время экономической нестабильности. О приостановке своих проектов также объявили компании «Теорема», «Пантикапей», Immo Industry Group.

Предложение качественных складских помещений высокого класса в 1-м полугодии 2009 г. увеличилось на 10% и составило около 1 050 тыс. кв. м (включая логистические комплексы и спекулятивные склады, не включая склады под собственные нужды и холодильные склады). По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темпы ввода новых площадей были снижены более чем в два раза.

Таблица 1. Складские комплексы класса А и В, введенные в эксплуатацию в 1-м полугодии 2009 г.

№	Название	Местоположение	Класс	Квартал ввода	Общая площадь, кв. м	Инвестор/Девелопер
1	Логопарк «Нева» (2-я очередь)	Московское ш., 70/4, лит. А	А	I	45 000	Megalogix / Raven Russia
2	Логистический центр «Энерго-Юг»	Шушары, Московское ш., 235, лит. А	А	I	26 600	Энерго Логистик (ГК «Энерго»)
3	Ahlers (2-я очередь)	Горелово, квартал 5, Волхонское ш., 2, лит. А	А	II	17 000	Ahlers Logistic
4	«Холдинг 78»	Промзона «Парнас»	А	II	7 800	«Холдинг 78»
Итого:					96 400	

Источник: Colliers International

Во второй половине 2009 г. к вводу планируется около 177 тыс. кв. м складских площадей, все вводимые площади заявляются как класс А.

Таблица 2. Строящиеся складские комплексы, открытие которых планируется во 2-м полугодии 2009 г.

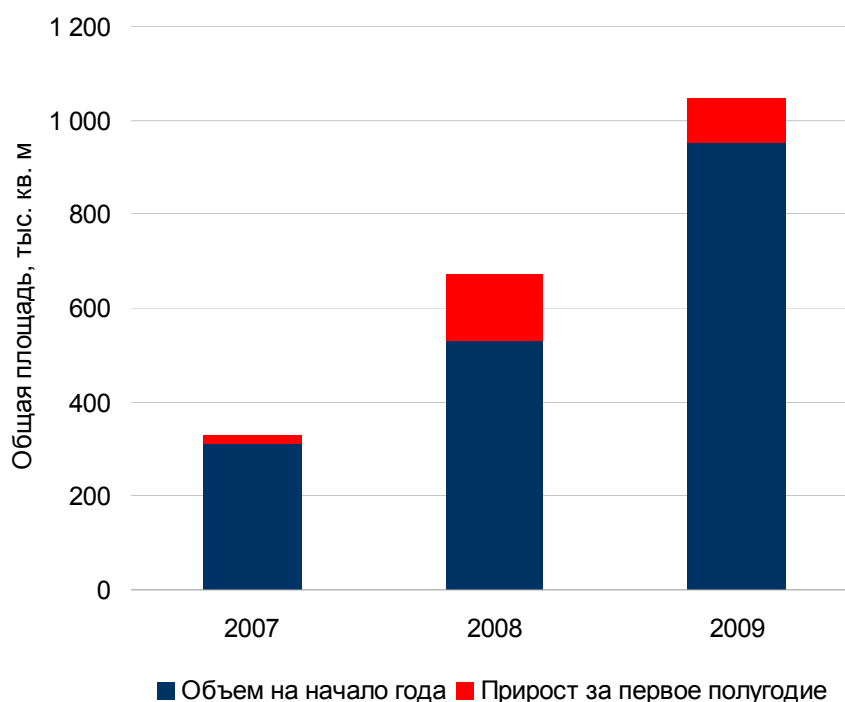
№	Название	Местоположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Инвестор/Девелопер
1	«Теорема-Терминал» (3-я очередь)	Обуховской обороны пр., 295	А	43 300	Теорема
2	«Кулон-Пулково»*	Пулковское ш.	А	36 000	Raven Russia / Эспро Девелопмент
3	Логопарк «Нева» (3-я очередь)	Московское ш., 70/4, лит. А	А	31 000	Megalogix / Raven Russia

4	«Петрохимоптторг»	Парнас, Домостроительная ул.	A	28 000	«Петрохимоптторг»
5	«КДС Лоджистик»	Кубинская ул., 82	A	17 900	«КДС Лоджистик»
6	«Логистика-Терминал»	Московское ш., 54	A	11 000	«Национальная Контейнерная Компания»
7	Nord Intrans Ltd.	Парнас, Домостроительная ул.	A	10 000	«Евроконсалтинг» (Nord Intrans)
Итого:				177 200	

* Строительство комплекса завершено. Ввод в эксплуатацию намечен на июль 2009 г.

Источник: Colliers International

Рисунок 1. Динамика прироста складских площадей класса А и В



Источник: Colliers International

Спрос

Развивающийся экономический кризис привел к сокращению товарооборота и объема грузоперевозок, и тем самым, к снижению объемов складских запасов. Арендаторы, пытаясь оптимизировать расходы, стремятся к сокращению занимаемых площадей и ищут более гибкие условия аренды. На конец 1-го полугодия 2009 г. заполняемость действующих складских комплексов высокого класса снизилась до 64%.

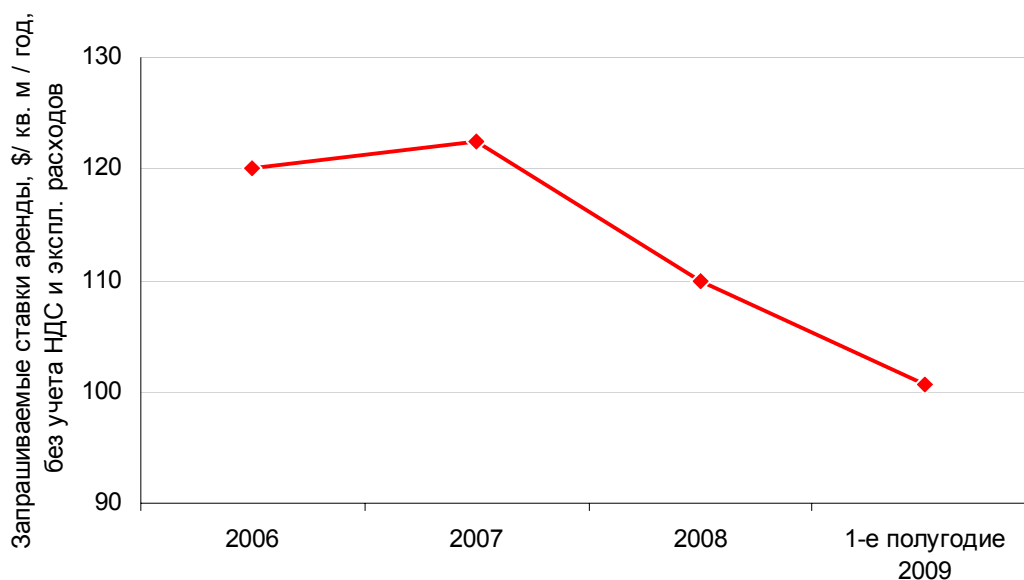
Из-за упавшего спроса, логистические операторы уменьшили арендуемые площади. Значительное снижение показал спрос на крупные площади от 10 000 кв. м. Наиболее востребованными сегодня являются помещения площадью 1 000 – 2 000 тыс. кв. м.

Нельзя не отметить и положительные тенденции на рынке индустриальной недвижимости, и в целом в экономике Санкт-Петербурга. Из-за девальвации рубля импорт становится все менее выгодным. Многие производственные компании рассматривают возможность размещения своих производств на территории России. Так, компания Intel планирует разместить свое сборочное производство в Санкт-Петербурге. Наблюдается тенденция к увеличению потребности в производственно-складских помещениях с хорошей транспортной доступностью и большой выделенной электрической мощностью. Новые производства в свою очередь обеспечат новые рабочие места в городе, будут способствовать развитию экономики города.

Ставки аренды

Запрашиваемые ставки аренды на складские помещения класса А составляют \$100-120 за кв. м в год, ставки класса В варьируются в диапазоне от \$85 до \$100 за кв. м в год без учета НДС и эксплуатационных расходов. По сравнению с 1-м полугодием прошлого года ставки аренды на складские помещения класса А снизились на 15-20%.

Рисунок 2. Средний уровень запрашиваемых арендных ставок, без учета НДС и эксплуатационных расходов



Источник: Colliers International

Значимые события

- Завершено строительство складского комплекса класса А «Кулон-Пулково», расположенного вблизи Пулковского шоссе. Общая площадь комплекса составляет 36 тыс. кв. м (5,9 тыс. кв. м отведены под качественные офисные помещения). Объем инвестиций в проект составил 30 млн. евро. Финансовым партнером проекта выступил инвестиционный фонд недвижимости Raven Russia. Первым арендатором в новом складском терминале стала компания «ВеМа Тэк-Север», которая заняла 2 тыс. складских и офисных площадей. Ввод в эксплуатацию нового комплекса намечен на июль 2009 г.
- В мае на Софийской ул. был открыт новый холодильный дистрибуционный центр ГК «РУБЕЖ», предназначенный для работы с более чем 1,5 тыс. наименований товаров при обороте 4 тыс. тонн замороженных продуктов в сутки. Емкость центра составляет 40 тыс. тонн единовременного хранения (37,4 тыс. палетто-мест). Центр полностью автоматизирован. Объем инвестиций в проект составил \$75 млн.
- Компания «Евросиб-Тест» (входит в состав группы компаний «Евросиб») получила под изыскательские работы два соседних земельных участка во Фрунзенском районе, на Малой Балканской улице. На территории площадью более 18,5 га планируется построить новый логистический центр.
- Участки под строительство вторых очередей производственных складов получили компании «Юнимилк» и ООО «Рубикон». В промзоне «Парнас» на участке площадью 15,4 га компания «Юнимилк» планирует возвести комплекс площадью 15,5 тыс. кв. м, куда войдут административные и производственные помещения, а также котельная. Срок реализации проекта составит 2,5 года. На второй территории площадью более 17 га, расположенной на пр. Культуры, северо-западнее пересечения с Домостроительной ул., компания «Рубикон» планирует построить 2-ю очередь складского комплекса площадью 6 тыс. кв. м.
- Корпорация «СТЕРХ» приступила к строительству холодильного склада площадью 14,4 тыс. кв. м. Новый склад расположен на территории будущего таможенно-логистического комплекса в Осиновой Роще (110 тыс. кв. м) и предназначен для хранения рыбной продукции. Ввод объекта в эксплуатацию запланирован на 2010 г.
- В Гатчинском районе Ленобласти построят индустриально-складской комплекс «Дони-Верево» стоимостью \$1 млрд. Общая площадь территории составляет 435 га. Заказчиком проекта выступила инвестиционно-девелоперская компания «СТАРТ Девелопмент», которая выполнит полную инженерную подготовку территории для продажи или сдачи в аренду подготовленных для создания промышленных предприятий земельных участков. Срок реализации проекта – 5,5 лет. Также на территории зоны «Дони-Верево» предполагается строительство складского комплекса класса «А» площадью более 100 тыс. кв. м. Заказчиком проекта выступает ООО «ФМ Ладога». Планируемая численность персонала будущего комплекса – около 1 тыс. человек. Первая очередь строительства включает 26 тыс. кв. м. складских площадей. Общая стоимость проекта составит \$50 млн.
- Компания «Феникс», входящая в ХК «Форум», получила три земельных участка общей площадью около 45 га в поселке Бронка Ленинградской области. На этой территории планируется построить многофункциональный морской перегрузочный комплекс. Пропускная способность первой очереди, строительство которой должно быть завершено к 2013 г., составит 1,45 млн. TEU контейнерных и 260 тыс. единиц накатных грузов.

- Компания «Пластполимер» планирует построить на территории площадью 22 га, расположенной в Красногвардейском районе по дороге в Рыбацкое, новый логистический комплекс. Первая очередь строительства составит 50 тыс. кв. м. По окончании строительства комплекс расширится до 320 тыс. кв. м. Объем инвестиций в проект составляет около \$150 млн.

Тенденции

- Сохраняется тенденция переноса сроков ввода складских объектов в эксплуатацию. Девелоперы заявляют о приостановке своих проектов;
- Наблюдается тенденция усиления влияния компаний производственного сектора и увеличения спроса на производственно-складские помещения в комплексе с качественными офисами;
- На рынке складских помещений уменьшились средняя площадь арендуемых помещений и срок аренды. Ранее договор аренды склада заключался в среднем на 5-10 тыс. кв. м на 5-7 лет. Сегодня наиболее востребованными остаются площади 1,5-5 тыс. кв. м, арендуемые на 1-3 года;
- На фоне увеличения доли вакантных площадей ставки аренды стабилизировались на нижнем пороге. В большинстве случаев собственники готовы предлагать более льготные условия аренды, участвуя в переговорах по фиксации арендных ставок в рублях или согласованию курсового коридора, предоставлению льготного периода по оплате и других преимуществ арендаторам.

© Colliers International, 2009

Данный отчет размещен на сайтах компании www.colliers.spb.ru / www.colliers.com и является общим исследованием рынка недвижимости; он основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Николай Казанский
Коммерческий Директор

N.Kazansky@colliers.spb.ru

Тел. (+7 812) 718 36 18
Факс (+7 812) 718 36 16

Colliers International Санкт-Петербург

