

ОБЗОР СКЛАДСКОГО РЫНКА ПО ИТОГАМ 2016 ГОДА

Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора Knight Frank St Petersburg

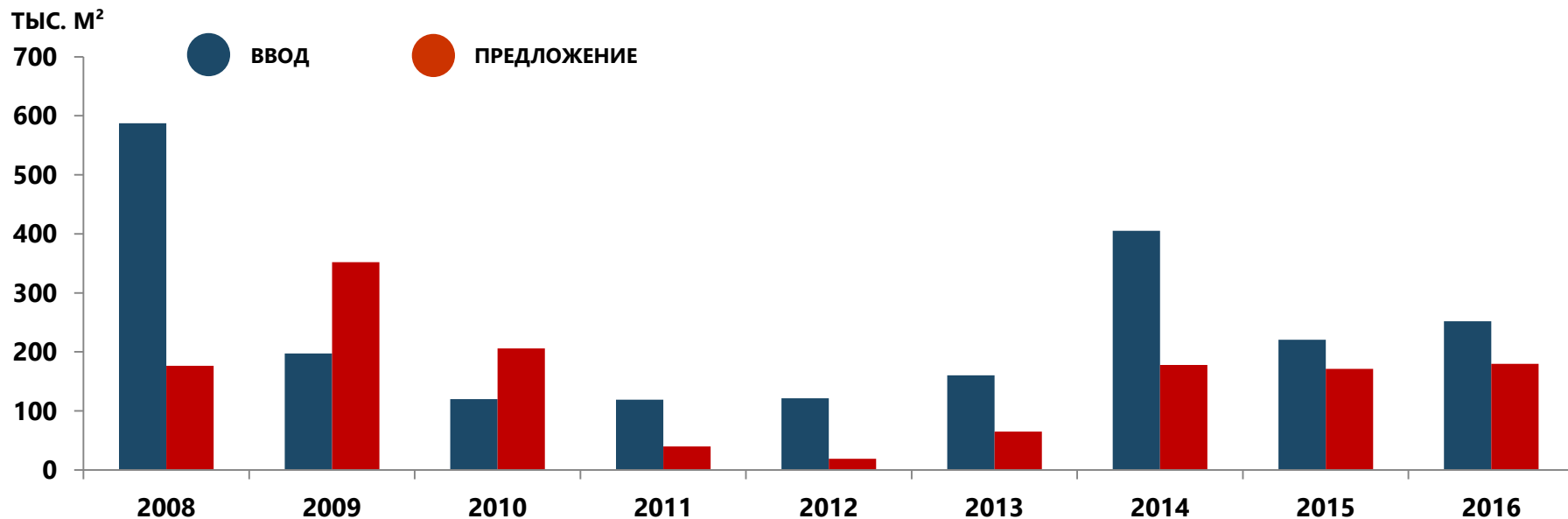
ПОКАЗАТЕЛЬ	КЛАСС А	КЛАСС В
Суммарная арендная площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	3 106 ↑	
В том числе, тыс. м ²	1 988	1 118
Введено в эксплуатацию в 2016 г., тыс. м ²	252 ↑	
Суммарная площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 735 ↑	
Суммарная площадь вакантного предложения, тыс. м ²	180 ↑	
Чистое поглощение качественных складских площадей за 2016 г., тыс. м ²	243 ↑	
Доля свободных площадей, %	4,9 ↓	7,3 ↑
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой ставки аренды, %	-7	-2
Запрашиваемые арендные ставки, руб./м ² /мес., включая НДС и операционные расходы	430–550	300–500

- Сравнение с концом 2015 г.

Источник: Knight Frank St Petersburg, 2016

- В течение 2016 года в эксплуатацию было введено **252 тыс. м2** складских площадей, что увеличило общий объем предложения на **9%**.
- Суммарный объем качественных складских площадей Санкт-Петербурга и Ленинградской области превысил **3,1 млн м2**.
- Суммарное свободное предложение составило **180 тыс. м2**, что на **5%** выше аналогичного показателя 2015 г.

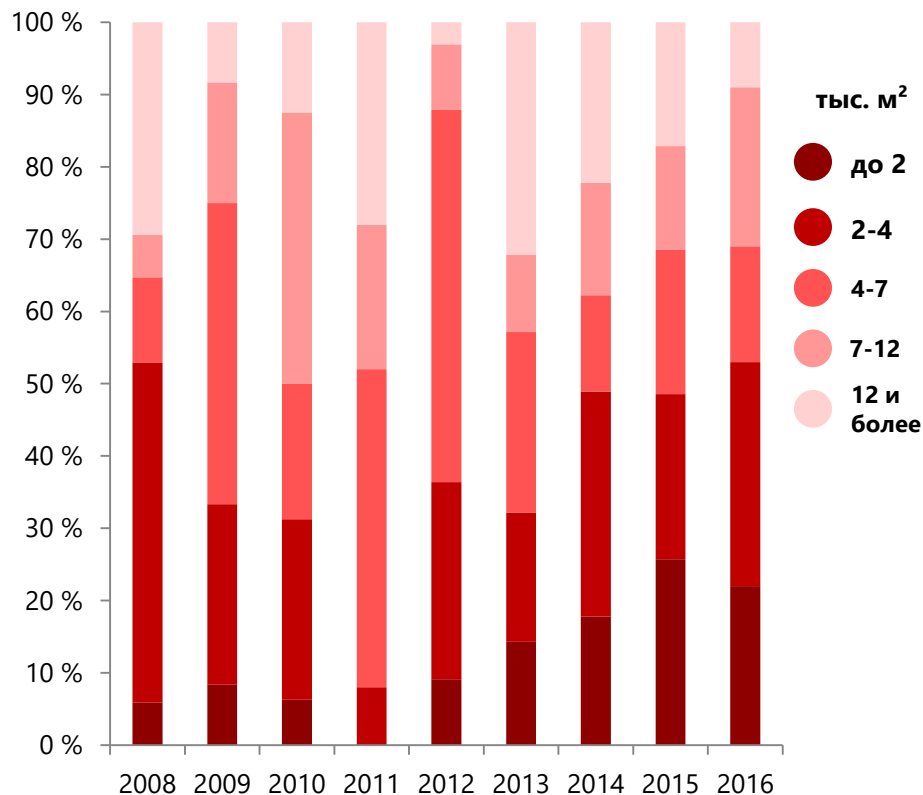
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ И ОБЪЕМА ВАКАНТНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ



Источник: Knight Frank St Petersburg, 2016

- Объем чистого поглощения на рынке качественных складских объектов в 2016 г. составил **243 тыс. м²**, что на **30% превышает** показатель 2015 г.

Распределение сделок в зависимости от площади



Источник: Knight Frank St Petersburg, 2016

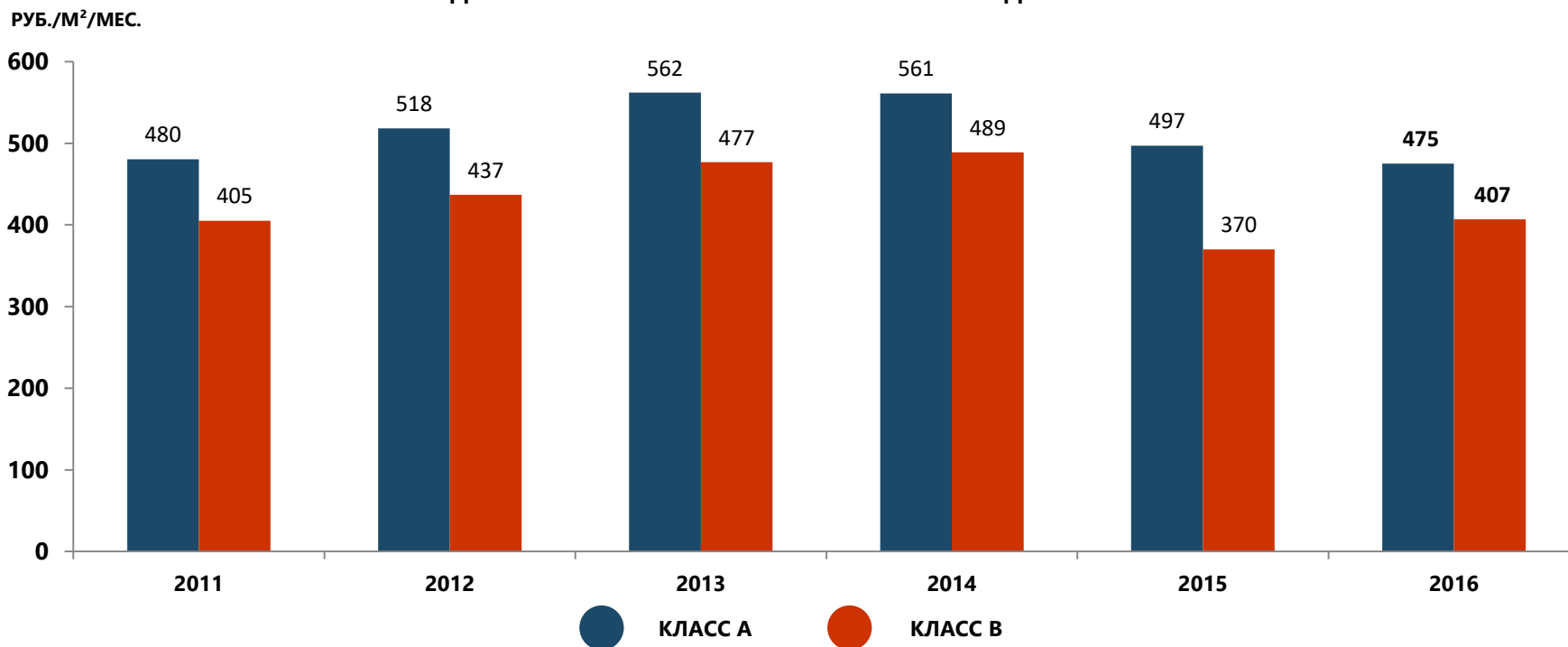
Распределение общей площади крупных сделок по профилю компаний, 2016 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg, 2016

- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам 2016 г. составила **475 руб./м²/мес.** в классе А и **407 руб./м²/мес.** в классе В, включая НДС и операционные расходы.
- Среднее **пообъектное снижение** показателя в классе А составило **7%** по сравнению с концом 2015 г.
- В классе В **пообъектное снижение** запрашиваемых ставок в течение 2016 г. составило **2%**.

ДИНАМИКА ЗАПРАШИВАЕМЫХ СТАВОК АРЕНДЫ



- До конца 2017 г. заявлен ввод в эксплуатацию около **100 тыс. м2** складских площадей в качественных объектах, при этом на рынок аренды, согласно заявленным девелоперами планам, поступит не более 40%.
- Основным вектором развития складского рынка остается **схема built-to-suit**, однако растет популярность и других форматов , например, лизинг недвижимости и аренда с возможностью дальнейшего выкупа занимаемых площадей.
- На 2017 г. запланирован старт строительства нескольких крупных складских и производственных комплексов, на настоящий момент находящихся в стадии проектирования.
- В связи с низким объемом ввода новых складских комплексов, предназначенных для поступления на открытый рынок аренды в течение 2016 г., и невысоким запланированным объемом ввода на 2017 г. в течение второго полугодия текущего года мы ожидаем постепенный рост запрашиваемых ставок аренды.



МИХАИЛ ТЮНИН

Заместитель генерального директора
Knight Frank St Petersburg