



Основные показатели рынка

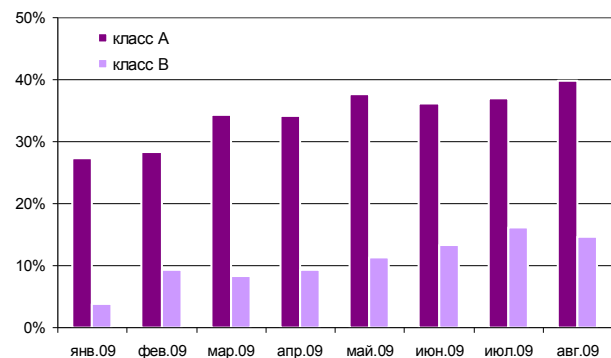
Показатель	класс А	класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1 610,6	
В том числе, тыс. м ²	940,2	670,4
Доля свободных площадей, %	39,8	14,6
Уровень арендных ставок (triple net), \$/ м ² /год	100-110	90-105

Источник: Knight Frank Research, 2009

Тенденции

Тенденция к увеличению доли свободных площадей в складских комплексах продолжает сохраняться. Наиболее сильно на средний показатель заполняемости влияют вновь вводимые комплексы, заполняемость которых крайне низка.

В целом по рынку доля свободных площадей составляет 34,1%



Источник: Knight Frank Research, 2009

В июле-августе 2009 г. в Санкт-Петербурге в эксплуатацию было введено два комплекса общей площадью 39 тыс. м².

Название	Расположение	Класс	Площадь, кв. м
Тыловой терминал «Логистика терминал»	п/з Шушары	А	10 000
Офисно-складской комплекс «Кулон-Пулково»	Пулковское ш.	А	29 000

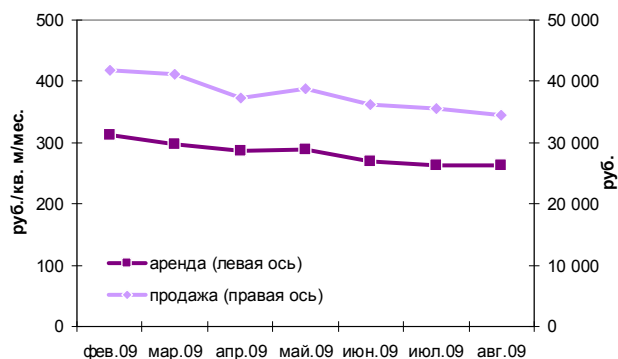
Источник: Knight Frank Research, 2009

Коммерческие условия

На рынке наблюдается постепенное снижение уровня арендных ставок на помещения класса А и В. С начала года средний уровень арендных ставок снизился на 19% в долларовом эквиваленте (и на 5% в рублевом эквиваленте).

В сегменте производственно-складских помещений низкого класса в августе ставки практически не изменились.

Уровень средних цен предложения на производственно-складские помещения класса С и D в августе снизился на 2,8%.



Источник: Knight Frank Research, 2009

Ключевые события

Около 40% действующих складских комплексов высокого класса расположено на юге города, преимущественно вдоль Московского шоссе (п/з Шушары). Доля данной зоны в общем объеме предложения неуклонно росла на протяжении последних нескольких лет, что привело к усилению локальной конкуренции, а также развитию транспортных проблем.

Власти Санкт-Петербурга перестали выдавать разрешения на строительство складских и логистических объектов в промзоне Шушары. Соответствующее решение будет действовать, пока не будет утвержден комплексный проект планировки этой территории. <Источник: www.Lisat.ru>

Несмотря на общее падение объемов производства и как следствие спроса на складскую и производственную недвижимость, ряд производственных предприятий находят настоящее время достаточно перспективным для развития своего бизнеса. Среди основных факторов, влияющих на принятие решения о развитии: снижение себестоимости строительства, услуг консультантов и субподрядчиков.

Крупный российский производитель круп «Ангстрем», в августе завершил модернизацию производственно-складского комплекса «Националь-СПб» в Кировском районе Санкт-Петербурга. Его площадь составляет 20 тыс. м², 12 современных фасовочных линий способны выпускать примерно 120 тыс. тонн бакалейных товаров в год. Проект обошелся компании в 200 млн рублей, 30% от этой суммы было взято в кредит. <Источник: Коммерсантъ-СПб>

ООО «БСХ Бытовые приборы», дочка немецкого концерна Bosch und Siemens Hausgeraete GmbH, подписала контракт на строительство цеха логистики, который расширит имеющийся у компании склад вдвое — до 20 тыс. м². В компании поясняют, что рассчитывают на расширение производства холодильников до полумиллиона штук в год (совмещение склада и производства позволяет минимизировать издержки на транспортировку товара, что влияет на конечную стоимость товара). <Источник: Коммерсантъ-СПб>