

*Аналитическое агентство*

***Амикрон***  
***консалтинг***

**ОБЗОР РЫНКА  
СКЛАДСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**  
*демо-версия*

Март 2008

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ	3
ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	5
1. ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	7
2. ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	9
2.1. Ёмкость рынка	9
2.2. Структура предложения на рынке складской недвижимости	18
2.3. Распределение складов по районам	20
2.4. Участники рынка	22
3. СПРОС НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	25
4. УРОВЕНЬ ЦЕН	34
4. НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ И ПРОЕКТЫ	37
6. ОБОБЩАЮЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА	44
6.1. Основные тенденции развития рынка	44
6.2. Прогноз развития рынка	45
6.3. Инвестиционная привлекательность рынка	47
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	50
Информация о компании «Амикрон-консалтинг»	51

## ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ

### *Перечень таблиц:*

- Табл.1. Экспертные оценки общей площади качественных складов в Петербурге
- Табл.2. Качественные складские комплексы, открытые в Санкт-Петербурге и на прилегающих территориях в 2007 г.
- Табл.3. Характеристика предложения в сегменте складской недвижимости Санкт-Петербурга в 2006-2007 гг.
- Табл.4. Действующие складские комплексы международного качества
- Табл.5. Характеристика классов складских помещений
- Табл.6. Экспертные оценки структуры предложения складских помещений по классам
- Табл.7. Заполняемость площадей в классе «А» и «В» сегмента складской недвижимости Санкт-Петербурга
- Табл.8. Сегментация арендаторов складских площадей
- Табл.9. Тарифы на услуги в современных складских комплексах
- Табл.10. Средние ставки на продажу склада Санкт-Петербурге в 2006 г.
- Табл.11. Средние ставки на аренду склада Санкт-Петербурге в 2006-2007 гг.
- Табл.12. Крупнейшие проекты складских комплексов 2007-2009 гг.
- Табл.13. Инвестиции в наиболее значимые проекты складской недвижимости
- Табл.14. Сравнение инвестиционной привлекательности Московского и Санкт-Петербургского рынков складской недвижимости

### *Перечень диаграмм:*

- Рис.1. Объем складского рынка Санкт-Петербурга в сравнении с крупнейшими городами Европы и Москвой
- Рис.2. Прирост площадей складских комплексов высокого класса по кварталам, 2007 г.
- Рис.3. Динамика предложения качественных складских площадей, 2005-2007гг.
- Рис.4. Объем предложения качественных площадей Санкт-Петербурга и Москвы в 2007 году
- Рис.5. Динамика долевого распределения сделок на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга, 2005 - 2007гг.
- Рис.6. Доля складской недвижимости в общем объеме аренды коммерческой недвижимости
- Рис.7. Доля складской недвижимости в общем объеме продаж коммерческой недвижимости
- Рис.8. Распределение складских площадей по районам

Рис.9. Уровень вакантных складских площадей класса «А» в европейских городах, Москве и Санкт-Петербурге

Рис.10. Структура спроса на складские помещения в зависимости от площади

Рис.11. Объем неудовлетворённого спроса в Санкт-Петербурге и Москве

Рис.12. Распределение спроса на складские помещения по площадям

Рис.13. Географическое распределение ввода в эксплуатацию складских комплексов в 1 полугодии 2007 г.

## ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

В Санкт-Петербурге концентрируется 70% транзитного грузопотока, поступающего в центральную Россию, что требует наличия большого количества площадей.

В связи с возросшим интересом участников рынка к получению информации о состоянии и тенденциях развития рынка складской недвижимости в Санкт-Петербурге в феврале 2008 года исследовательская компания «Амикрон-консалтинг» провела инициативное исследование рынка складской недвижимости Северной столицы.

### **Задачи исследования:**

1. Оценить состояние рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга (включая близлежащие территории);
2. Осуществить оценку емкости рынка складской недвижимости;
3. Проанализировать структуру предложения в сегменте складских помещений;
4. Охарактеризовать ведущих участников рынка;
5. Оценить состояние спроса на рынка складских помещений Петербурга;
6. Проанализировать динамику цен в складском сегменте;
7. Провести сравнительную характеристику развития рынка складской недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга;
8. Охарактеризовать крупнейшие объекты и проекты на рынке складской недвижимости Северной столицы;
9. Представить прогноз развития сегмента складской недвижимости в Петербурге.

**Регион исследования** – Санкт-Петербург и прилегающие территории.

**Методика Исследования.** Для решения поставленных задач был проведен мониторинг материалов печатных и электронных деловых и специализированных изданий; Интернет; материалов маркетинговых и консалтинговых компаний.

**Объем и структура отчета.** Аналитический отчет по исследованию включает 51 страницу; иллюстрирован 11 диаграммами; 11 таблицами.

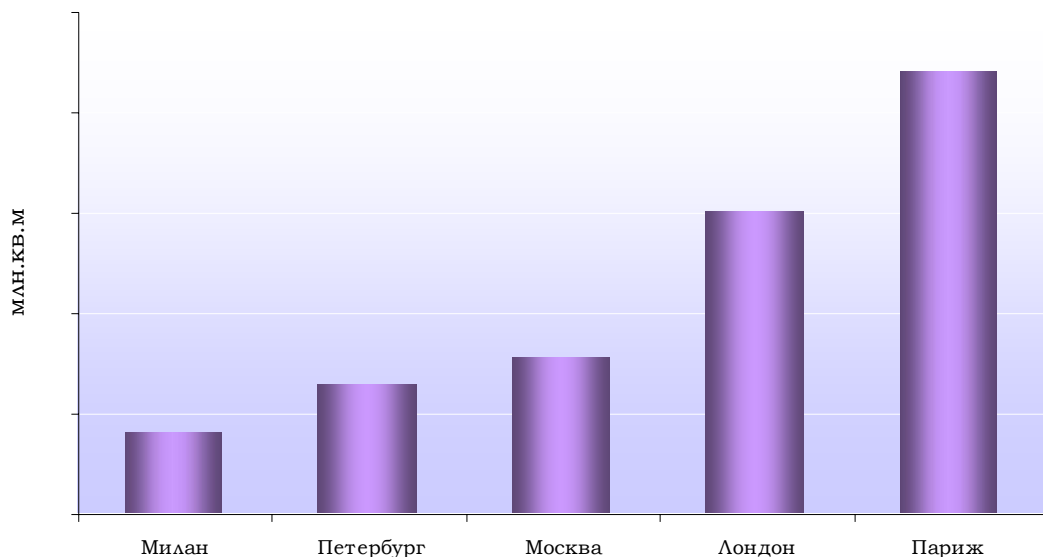
## **ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

В Санкт-Петербурге концентрируется 70% транзитного грузопотока, поступающего в центральную Россию, что требует наличия большого количества площадей.

По территории Санкт-Петербурга осуществляется:

- около 20% от общего объема перевозок российских внешнеторговых и транзитных грузов,
- суммарные объемы перевозок грузов Санкт-Петербургским транспортно - логистическим комплексом составляют порядка 270 млн. тонн в год,
- около 43% суммарного объема перевозок приходится на экспортно-импортные грузы.

Именно поэтому склады и логистические парки продолжают оставаться одним из самых инвестиционно привлекательных сегментов рынка.



*Амикрон-консалтинг, данные участников рынка*

*Рис.1. Объем складского рынка Санкт-Петербурга в сравнении с крупнейшими городами Европы и Москвой*

На сегодня лишь около 10% предложения местных складов соответствует международным стандартам. Это терминалы классов А и В общей площадью примерно 400 000 кв.м. Причем эти помещения практически не представлены на свободном рынке. До недавнего времени комплексы, отвечающие международным стандартам, строили для собственных нужд крупные производители, торговые сети, а также логистические компании.

*Табл.1. Экспертные оценки структуры предложения складских помещений по классам*

<b>КЛАСС</b>	<b>GVA Sawyer</b>	<b>Astera Oncor St.Petersburg</b>
<b>Класс А</b>	4%	8%
<b>Класс В</b>	3%	6%
<b>Класс С</b>	93%	57%
<b>Класс D</b>		29%

*Амикрон-консалтинг, данные участников рынка*

В целом эксперты сходятся во мнении о том, что в структуре предложения складских площадей преобладают помещения низкого качества, на высококачественные склады приходится, по разным оценкам, от 7 до 15%.

## Информация о компании «Амикрон-консалтинг»







Отчет «Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга» подготовлен компанией «Амикрон-консалтинг» исключительно в целях информации. Информация, представленная в настоящем отчете, получена из открытых источников. Все мнения и оценки, содержащиеся в настоящем материале, отражают мнение авторов на день публикации. Представленные в обзоре данные носят исключительно ознакомительный характер, обзор не является предложением или советом по инвестициям. «Амикрон-консалтинг» не несет ответственности за какие-либо убытки или ущерб, возникшие в результате использования информации в данном отчете. Все права на данный отчет принадлежат компании «Амикрон-консалтинг». Данный отчет либо любая его часть не может распространяться без письменного разрешения «Амикрон-консалтинг».

Аналитическое агентство «Амикрон-консалтинг» может осуществить более полное и глубокое исследование по данному (либо любому другому) направлению, направленное на разработку и внедрение. Компания также может дополнить исследование по желанию Заказчика.

«Амикрон-консалтинг» предоставляет Клиентам следующие расширенные возможности:

- 1) Консультации по содержанию исследования: представленной в том или ином разделе информации, содержанию таблиц, диаграмм, методике исследования, источниках информации и т.п. Получить консультацию можно по e-mail: [info@amikron-c.ru](mailto:info@amikron-c.ru) или по тел. 8(812)954-36-12
- 2) Адаптация исследования под потребности Клиентов:
  - добавление новых разделов, необходимых Клиенту;
  - обновление информации, содержащейся в исследовании;
  - сбор дополнительной информации;
  - управленческий консалтинг: помощь в разработке и внедрению конкретных экономических и управленческих решений (в т.ч. разработка рекомендаций по материалам исследования, подготовка бизнес-планов, инвестиционных проектов, и т.п.);
- 3) Предоставление скидок постоянным клиентам, а также при заказе более одного исследования;
- 4) Информирование Клиентов о выходе новых исследований (подписаться на рассылку можно по e-mail: [info@amikron-c.ru](mailto:info@amikron-c.ru))

Компания «Амикрон-консалтинг» проводит работы, охватывающие следующие направления консалтинга:

-  Подготовка аналитических обзоров, характеризующих тенденции различных рынков;
-  Проведение маркетинговых исследований, в т.ч. полевых работ, направленных на изучение рынка;
-  Консалтинг - диагностика текущего экономического состояния компании-клиента и разработка рекомендаций по совершенствованию деятельности;
-  Услуги в сфере IT: разработка программного обеспечения, позволяющего автоматизировать процесс анализа экономической ситуации на предприятии;
-  Разработка бизнес-планов;
-  Помощь в разработке и внедрении стратегических решений.

E-mail: [info@amikron-c.ru](mailto:info@amikron-c.ru), тел. (812) 954-36-12