

Питерские арендаторы, в отличие от московских, выбирают компактный light industrial

31 Января 2018

Особой популярностью пользуются склады площадью 1 000 – 2 500 «квадратов» с двумя воротами на блок



По итогам 2017 года, общий объем рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга вырос всего на 3,4%, до 2,7 млн квадратных метров, сообщает международная консалтинговая компания IPG.Estate. За последние шесть лет это минимальный показатель нового ввода.

История вопроса

[На рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга активничают «спекулянты»](#)

В числе реализованных складских проектов ключевыми являются комплекс «Адмирал» в индустриальном парке «Марьино» (20 000 квадратных метров), 2-ая очередь комплекса «Октавиан» (19 000 квадратных метров), логоцентр «Федоровский посад» (12 500 квадратных метров), 4-ая очередь комплекса «Орион» (6 500 квадратных метров).

В отчетном периоде укрепилась доля спекулятивных складов. Так, порядка 70% нововведенных площадей строились под спекулятивные нужды. Однако в структуре общего стока склады, реализованные для собственных нужд, все равно доминируют – 54% от общего объема предложения.

Особой популярностью у арендаторов пользовались склады площадью 1 000 – 2 500 «квадратов» с двумя воротами на блок. Для покупки предпочитают объекты большей площади, порядка 2 000 – 5 000 «квадратов», с удобной транспортной доступностью, отмечают аналитики IPG.Estate.

Структура спроса в прошлом году существенно не изменилась. Высокую активность исторически демонстрируют компании FMCG сегмента и дистрибуторы непродовольственных товаров. Второе место в структуре сделок смогли себе вернуть компании логистического сектора, нарастив долю с 19% до 28%. Крупнейшая сделка была заключена компаний Alidi, арендовавшей 15 000 квадратных метров в складском комплексе «Октавиан».

– Традиционно высок спрос со стороны производителей продуктов питания, но предложение качественных помещений под пищевое производство на рынке Петербурга очень ограничено. На ряду с ними спрос формируют логистические компании, дистрибуторы товаров народного потребления, строительных и отделочных материалов, – пояснили в IPG.Estate. – Ввиду этих условий все больше собственников выражают готовность строить объекты по схеме built-to-suit под конкретного арендатора с соблюдением требований клиента. Арендаторы опасаются рисков: во-первых, более высоких ставок по сравнению с рыночным уровнем, во-вторых, срыва указанных сроков ввода объектов в эксплуатацию.

Ставки аренды, по итогам года, выросли на 2,5% до 4 100 рублей за квадратных метр в год без учета НДС, коммунальных услуг и операционных расходов.

Напомним, что, по итогам III квартала 2017 года, суммарный объем качественных складских площадей Санкт-Петербурга и Ленинградской области составил около 3,2 млн квадратных метров, по данным исследования консалтинговой компании Knight Frank. Особенностью данного периода было резкое увеличение нового спекулятивного предложения до 26 000 квадратных метров. Для сравнения: за весь III квартал новых складов было введено всего 44 000 квадратных метров.