

Поиск по сайту

Все ушли на склад!

Складской и производственной сегменты демонстрируют лучшие показатели в сфере коммерческой недвижимости и находятся на подъёме. Доля вакантных площадей снижается, а ставки аренды, что выглядит совершенно неадекватно для рынка офисов, пластажей в торговых центрах или стрит-ритейла. О причинах такого положения дел, влиянии коронавируса, крупнейших сделок и дальнейших перспективах рассуждали участники онлайн-дискуссии, организованной NSP.



NSP НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО ПЕТЕРБУРГА | **Все ушли на склад**

Анна Королёва
начальник отдела взаимодействия с инвесторами и маркетинга фронт-офиса СПб ГБУ «Управление инвестициями»

Евгения Политова
заместитель генерального директора Фонда имущества Санкт-Петербурга

МОДЕРАТОР

Евгения Иванова
редактор раздела «Недвижимость и строительство Петербурга» и сайта NSP.RU

Илья Арендарь
управляющий RAUM Бугры

Ярослав Звягинцев
руководитель отдела маркетинга «Аврора Девелопмент»

Филипп Чайка
руководитель отдела взаимодействия с клиентами IPG.Estate

Артём Большаков
заместитель руководителя отдела складской и индустриальной недвижимости Knight Frank St. Petersburg

Александр Паршуков
директор по инвестициям ВТБ Девелопмент

«Начало пандемии, а именно апрель, было довольно тревожным как для консультантов, так и для клиентов. Участники рынка не понимали, что будет дальше. Кто-то ожидал падения спроса и того, что склады опустеют за два-три месяца, а ставки за качественные площади упадут условно до 350 руб. за кв.м в месяц. Но иллюзии быстро рассеялись», – говорит Филипп Чайка, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости IPG.Estate. «Безусловно, спрос на производственно-складской недвижимости есть. Несмотря на пандемию, инвесторы ищут объекты для развития своих производств», – подтверждает Евгения Политова, заместитель генерального директора Фонда имущества Петербурга.

Склады не хватает

По итогам третьего квартала общий объём качественного складского предложения составляет 3,8 млн кв.м, из которых 2,3 млн – спекулятивные объекты. С начала года введено в эксплуатацию в общей сложности порядка 83 000 кв.м. «Текущие темпы строительства дают основания предполагать, что годовые объёмы ввода окажутся на ранее спрогнозированном уровне или чуть выше. Это около 150 000 кв.м. При усложни вводу этих объектов больше половины из них придётся на формат built-to-suit», – поясняет Артём Большаков, заместитель руководителя отдела складской и индустриальной недвижимости Knight Frank St. Petersburg. Крупнейший объект-2020 – распределительный центр ритейлера «Лента» в Тосненском районе площадью порядка 70 000 кв.м, торжественно запущенный в конце октября. Ввод складов по итогам года окажется на уровне 2019-го, и даже на 1,5% больше.

По итогам июня свободное предложение составляло около 96 000 кв.м. В классе В уровень вакансий – 4,1% (он увеличился на 1,1 п.п. по отношению к итогам первого квартала). Доля свободных складов категории А, наоборот, снизилась на 0,8 п.п. (до 1,7%). До конца года ожидается незначительное увеличение этих показателей из-за выхода на рынок нескольких спекулятивных объектов, предназначенных для сдачи в аренду.

Суммарный объём сделок (продажа и аренда) с начала года составляет около 177 000 кв.м, что на 8% превышает показатели аналогичного периода 2019-го. Наиболее активны компании розничной торговли, логистические операторы и пр. «В 2020 году девелоперы выбирают самые безопасные схемы сделок, под конкретного покупателя или арендатора. В ближайшие год-полтора будет развиваться именно такая схема строительства. Пандемия дала ей определённый толчок», – говорит Артём Большаков.

«Последний тренд: среди торговых и дистрибьюторских производственных компаний усилился спрос на покупку готовых площадей под собственные нужды. Это связано, в частности, с тем, что банки готовы кредитовать стабильные компании под покупку готового помещения», – добавляет Филипп Чайка.

Запрашиваемые ставки аренды в классе А с начала года практически не изменились. По данным Knight Frank St. Petersburg, сейчас это в среднем 529 руб./кв.м с операционными расходами и НДС; актуальный показатель для класса В – 447 руб./кв.м.

Динамика прироста качественных складских площадей в Петербурге за последние годы даёт понять, почему в 2020 году складской рынок – устойчивый, с низкой вакансией и достаточно высокими ставками аренды, поясняет Филипп Чайка: «В 2014 году у нас был достаточно большой прирост – 350 000 кв.м.

Пошла конкуренция между объектами, демпинг, ставки упали. Девелоперская активность в ответ тоже снизилась: ввод площадей сокращался с 2015 года.

В конце 2019-го мы ожидали следующей волны развития складского рынка. Были анонсированы спекулятивные проекты суммарно на 230 000 кв.м. Но пандемия внесла свои коррективы, произошла значительная корректировка: почти в два раза».

ИТОГИ 3 КВАРТАЛОВ 2020 РЫНОК ИНДУСТРИАЛЬНО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 из 19

По словам Филиппа Чайки, концерн «Русич», хотя и сдал во втором квартале 37 000 кв.м в будущем комплексе в Шушарах, к активному строительству пока не приступил (идёт сбор документации, подготовка участка). «Адамант» планировал ввести комплекс в Парголово (49 000 кв.м) одновременно с «Осиновой рощей» (45 000 кв.м), но перенёс сроки на май 2021 года. Ввод «Осиновой рощи» планируется в этом году. Бельгийская Ahlers, наоборот, сдвинула сроки строительства нового склада в Горелово (20 000 кв.м) на более ранние – 2021-й вместо 2022-го.

Инвестиционных сделок на рынке пока не так много, но ситуация может измениться в четвёртом квартале. Так, в конце октября стало известно, что компания «Ситилинк» покупает объект «Юлмарт» на Пулковском шоссе за 1 млрд рублей. Сделка может стать крупнейшей в этом году. «Инвесторы на рынке есть, они ищут объекты как для собственных нужд, так и для сдачи в аренду, а вот предложение относительно невелико», – утверждает Евгения Политова. – Например, максимальное количество звонков и просмотров у нас идёт по складскому комплексу на Шуваляевском проспекте. Большинство продавцов, на мой взгляд, заняли выжидательную позицию, некоторые пытаются поднять цены, аргументируя это ростом курса валют и концом года. Что касается пандемии, конечно, она сыграла свою роль. Например, по проекту «Софийская», где мы продаём участки, в феврале пять-шесть инвесторов были готовы заключать предварительные договоры, но с введением карантинных мер клиенты взяли паузу. Причины понятны. Большая часть инвестранов – это производственники, которые хотят развивать свой бизнес. Однако в период кризиса рынок непонятно, как этот бизнес сохранить, не говоря уже о развитии. Последние пару месяцев активность увеличилась, возобновились осмотры и переговорные процессы. Заброшено порядка 10 га земли. В основном это производства, причём самые разные: металлообработка, мебельное, карбюраторных батарей, светильников, полиграфической продукции, робототехника. Запросы на склады также присутствуют».

Промка на перспективу

Участники рынка индустриальной недвижимости говорят, что период самоизоляции, как и пандемия в целом, на спрос в этом сегменте практически не повлияли. «Запросов на производственный функционал больше, чем на складской. Только за последние три месяца к нам поступило порядка 40 запросов. Половина клиентов заинтересовалась землей под производственно-складскую застройку, половина – готовыми объектами под арендный бизнес или для собственных нужд», – рассказывает Евгения Политова.

«Сокращения количества заявок и переговоров не было даже весной», – отмечает директор по инвестициям «ВТБ Девелопмент» Александр Паршуков. До конца года на территории индустриального парка «Марьино» по плану запустится завод медицинской техники Sarstedt. Эта компания в 2018 году приобрела 4 га под свой проект. Она приостанавливала стройку весной, но сейчас уже завершила работы.

Фирма MagmaWeld (производство сварочных материалов), сделка с которой была заключена в 2019 году, также приступила к строительству.

В сентябре участок в «Марьино» приобрела немецкая компания Schottel, производитель судовой оборудования (системы навигации). «То, что предприятия подписывают соглашения во время пандемии, – позитивный факт. Все понимают, что рано или поздно кризис закончится, а строительство здания – это год минимум».

Те площади, которые уже готовы и сейчас строятся, совершенно точно будут заняты, нужно просто немного подождать», – считает Александр Паршуков.

Один из трендов этого года, по наблюдениям г-на Паршукова, – рост количества желающих переехать с аренды на покупку в Санкт-Петербурге: «Отношения с арендодателями обычно портятся в кризис, это абсолютно понятная тенденция». Особенно это актуально для «старых» производственных комплексов, где многое зависит от воли арендодателя.

«Имеющиеся площади не всегда позволяют размещать то, что хочется. Опять же компании стараются застраховать свой бизнес и не сидят, как на иголках. Ведь собственник может в любой момент поднять ставку или разорвать отношения. И его говорят, что город защищает «серый пояс», жилищные застройщики пытаются в него вернуться. Поэтому все, кто видит перспективу своего бизнеса, стараются найти более стабильные варианты, переехать в собственное помещение», – соглашается Ярослав Звягинцев, руководитель отдела маркетинга «Аврора Девелопмент». «У жилищных застройщиков денег больше, чем у промышленных, и оборачиваемость капитала выше. Из центра города есть кому вытеснять производство», – подтверждает Александр Паршуков. «Все эти объекты категорий С и D будут переезжать на окраины, в том числе и потому, что рабочая сила живёт в «спальниках», а не в центре», – добавляет Илья Арендарь, управляющий «RAUM Бугры».

Часть арендаторов решается на немедленный переезд, другие принимают решение потерпеть ещё немного – например, пока собственные площади строятся по схеме built-to-suit. Однако у многих производственных компаний отсутствует капитал для приобретения участка и строительства или приобретения готовых объектов.

Компания RAUM построит индустриальный парк в Буграх

«Банки, в том числе наш материнский банк ВТБ, готовы финансировать промышленные предприятия на льготных условиях. Насколько мне известно, у банков даже есть внутренние требования по количеству и объёму кредитов, выданных именно по льготным ставкам», – рассказал Александр Паршуков.

Несмотря на это, многие переговоры, в первую очередь с российскими компаниями, заканчиваются ничем. «Вырзывает «Не по Сенке шапка», к сожалению, характеризует многие несостоявшиеся сделки, когда дело касается современных индустриальных парков и небольших отечественных предприятий», – резюмирует Александр Паршуков.

В то же время количество индустриальных парков (ИП) в Петербурге растёт. Так, совсем недавно статус ИП получил производственно-логистический комплекс «RAUM Бугры», расположенный в районе развязки с пр. Энгельса и Сортавальским шоссе (для него даже строится отдельный съезд с КАД). «Резиденты индустриальных парков получают большие преференции в части уменьшения налога на прибыль и налога на имущество», – уточняет Илья Арендарь. Под проект отведено 40 га, планируется строительство built-to-suit и light industrial. «Мы анонсировали размещение бизнес-центра класса А для компаний, которые переросли историю с размещением в центральной части города. Люди хотят как можно меньше времени тратить на дорогу до работы, а прямо за КАД вполне приличная «зелёная» картинка с природой», – говорит Илья Арендарь. «На сегодняшний день есть большой интерес, мы ведём переговоры с разнонаправленными клиентами по формату built-to-suit», – сообщил он. Одним из плюсов проекта он называет локацию, которая удобна как с точки зрения транспортной доступности, так и по наличию рабочих ресурсов: «Мы находимся вне города, но до метро «Парнас» – 3-4 минуты на машине, плюс рядом с нами, буквально через забор, строится огромный жилой комплекс «Северная долина».

Данные Knight Frank St. Petersburg, IPG.Estate

«Первичка» для инвесторов

Участки для строительства промышленных и складских объектов предлагает и город. Но предостроено (за исключением стратегических проектов).

Потенциальный инвестор имеет право инициировать вовлечение в оборот выбранной им территории, однако в торгах он будет участвовать на общих основаниях. По данным на конец октября, город готов предложить потенциальным инвесторам 21 участок в девяти районах площадью от 2600 до

103 885 кв.м под строительство складов, – рассказала Анна Королёва, начальник отдела организации взаимодействия с инвесторами (фронт-офис) СПб ГБУ «Управление инвестициями». – Объявлены два аукциона на 12 и 19 ноября: по объектам на Стрельнинском шоссе и в Складском проезде. Торги ещё по шести лотам могут быть объявлены в ближайшее время: на Октябрьской улице, на Выборгской улице (Зеленогорск), на Карпатской улице, пр. Энгельса, в Металлострое и т.д.

В этом году из 12 участков, производственных городов в аренду на инвестуемых, десять предназначены под создание производственно-складскую функцию, из них восемь – под производства, один – под склады, ещё один – под ремонт автомобилей. Среднее количество участников на торгах – три, делится цифрами Евгения Политова.

INVEST IN SPB

Я ИНВЕСТИРУЮ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

1 из 8

Малые формы

На рынке растёт спрос на небольшие участки площадью от 0,3-0,5 до 1-1,5 га. А в будущем развитие получит формат light industrial, уверены эксперты. Многого будет зависеть от реализации пилотных проектов, считает Филипп Чайка. После этого они начнут тиражироваться. Он напоминает про проект Left & Right компании «Первый базис» на Парашютной улице с ценой продажи 120 000 руб./кв.м без НДС и ставкой аренды в 1500 руб./кв.м. Несмотря на эти впечатляющие цифры, комплекс быстро заполнился, а инвестор ищет новые участки.

Заявки от потенциальных резидентов в сфере light industrial в «RAUM Бугры» уже есть и интерес высокий, говорят в компании. Аналогичный проект готовятся и в индустриальном парке Greenstate. «У нас осталось порядка 28% свободных земель, и нам нужно их реализовать», – рассказывает директор по проекту Left & Right компании «Первый базис» в IPG.Estate. «ЮИТ» не инвестирует в коммерческую недвижимость, поэтому к строительству привлекут стороннего инвестора.

«Аврора Девелопмент» прорабатывает проект мультиформатного комплекса на 15 га в Шушарах (недалеко от автодрома). Изначально здесь собирались «посадить» производственников (примерно на половину площадей), операторов складов и light industrial.

«Поскольку это новое строительство, ставки будут на уровне складских – минимум 500-600 руб./кв.м в месяц. Пилевики готовы платить такие деньги, а производственники – нет», – поясняет Ярослав Звягинцев. Поэтому сейчас проект дорабатывается. Предположительно, из него уберут производственную функцию.

Проекты формата light industrial готовит и город. Так, в прошлом году Комитет по промышленной политике, инновациям и торговле анонсировал создание технопарка пищевых производств на территории промзоны «Парнас» (кварталы 10 и 10А). Площадки в нём будут сдаваться в аренду представителям малого и среднего бизнеса. Власти также запланировали строить технопарк в промзоне «Ржевка» и в ставе особой экономической зоны «Санкт-Петербург». Однако реализация этих проектов из-за пандемии замедлилась.

«Light industrial – довольно сложный для нашего рынка формат. Хороший проект стоит денег, а инвестор, который его построит, нужно эти деньги окупить, а значит, заявить такую ставку аренды или цену покупки, которая позволит вернуть вложенные средства с разумной доходностью. Между тем на рынке представлено огромное количество площадей класса С, которые уже давным-давно себя окупили», – уточняет Филипп Чайка.

Участники дискуссии

- Анна Королёва, начальник отдела организации взаимодействия с инвесторами (фронт-офис) СПб ГБУ «Управление инвестициями»
- Филипп Чайка, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости IPG.Estate
- Артём Большаков, заместитель руководителя отдела складской и индустриальной недвижимости Knight Frank St. Petersburg
- Евгения Политова, заместитель генерального директора Фонда имущества Санкт-Петербурга
- Илья Арендарь, управляющий «RAUM Бугры»
- Александр Паршуков, директор по инвестициям «ВТБ Девелопмент»
- Ярослав Звягинцев, руководитель отдела маркетинга «Аврора Девелопмент»

Модератор:

- Евгения Иванова, редактор NSP и газеты «Недвижимость и строительство Петербурга»

Партнёры мероприятия:

Видеоролик состоявшейся дискуссии:

Все-ушли-на-склад-видео-sklad_dor | 20 ноября | ВИДЕОстрем

1.40 – Анна Королёва (ГБУ «Управление инвестициями») о городских участках под проекты производственно-складской недвижимости	
5.38 – Евгения Политова (АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга») об итогах городских торгов и проектах Фонда	
11.57 – Артём Большаков (Knight Frank St. Petersburg) об итогах трех кварталов на рынке складской недвижимости Петербурга	
18.12 – Филипп Чайка (IPG.Estate) об итогах трех кварталов на рынке производственно-складской недвижимости Петербурга	
36.39 – Илья Арендарь (RAUM) о проекте «RAUM Бугры» и работе в 2020 году	
42.32 – Александр Паршуков (ВТБ Девелопмент) о работе индустриального парка «Марьино» в 2020 году, текущем спросе и перспективах формата light industrial	
56.24 – Ярослав Звягинцев («Аврора Девелопмент») о спросе на участки промышленного назначения и новом проекте «Аврора Девелопмент»	
1.04.58 – Владислав Талалин («ЮИТ») о новом проекте на территории индустриального парка (Greenstate)	
1.09.10 – участники дискуссии о перспективах рынка производственно-складской недвижимости	

#Производственные объекты | #Складские комплексы | #Аналитика

#Мероприятия NSP.RU | #Аналитика рынка коммерческой недвижимости Петербурга

148 | 149 | 150 | 151 | 152