

Дефицит складов разогреет аренду

Снижение инвестиций в строительство новых складов в Петербурге при сокращении уровня вакантных площадей приведет к росту ставок аренды на 3–5%.

По итогам первого полугодия 2018 года зафиксирована положительная динамика средневзвешенной ставки аренды на помещения класса А. По данным Knight Frank St. Petersburg, по отношению к концу 2017 года в этом классе отмечен рост показателя на 3% (479 рублей за 1 м² в месяц, включая НДС и операционные расходы). Таким образом, впервые с первого полугодия 2015 года прекратилось снижение ставок. Ставки аренды складов в классе В остаются стабильными (440 рублей за 1 м² в месяц, включая НДС и операционные расходы). «Пообъектные изменения ставок в классах А и В незначительны и составили в среднем 3 и 1% соответственно», — отмечает Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St. Petersburg.

В ожидании спекулянтов

С начала 2018 года в Петербурге было введено в эксплуатацию четыре складских комплекса общей площадью 25 тыс. м², это на четверть меньше показателя первых 6 месяцев 2017 года. Среди ключевых объектов — 4-й корпус класса А складского комплекса «Октавиан» и качественный склад в составе нового строительного центра СТД «Петрович» на пересечении Выборгского шоссе и пр. Энгельса.

«При этом все введенные площади сданы в аренду на этапе строительства или построены по схеме build-to-suit», — обращает внимание Наталья Киреева, руководитель отдела исследований рынка Maris в ассоциации с CBRE.

До конца 2018 года в СПб планируется ввод в эксплуатацию 235 тыс. м² складских площадей, среди которых несколько спекулятивных складских зданий и комплексов класса А: «Логопарк М10» в Шушарах (31,5 тыс. м²), «Логопарк Троицкий» в Обухово (12,3 тыс. м²), комплекс «Реформа» на Парнасе (53 тыс. м²), в котором около половины площадей будет использовано под собственные нужды компании-застройщика. В начале 2019 года будет построен новый корпус терминала «Осиновая Роща» (38 тыс. м²).

По словам Ксении Трегубовой, руководителя отдела аренды ООО «Шушары Логистик», ввод в эксплуатацию комплекса «Логопарк М10» запланирован на IV квартал 2018 года. Пока же в единственном действующем складском комплексе класса А Nordway (106 тыс. м²) данной компании вакантных площадей не осталось.

«Существенного изменения ставок в сторону понижения в связи с вводом заявленного объема складов не предвидится, так как объем небольшой и может быть поглощен несколькими компаниями», — полагает Филипп Чайка, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости компании IPG.Estate.

«Несмотря на снижение рентабельности спекулятивных складских комплексов (в силу роста цены строительства и снижения ставок аренды) девелоперы продолжают развитие своих проектов, наполняя рынок качественным предложением. В то же время игроки рынка проявляют живой интерес к новым объектам, ведь склады высокого класса площадью более 5 тыс. м², доступные для аренды в Петербурге на сегодня, можно пересчитать по пальцам одной руки», — говорит Антон Шулико, руководитель агентства ком-



→ До конца 2018 года планируется ввод в эксплуатацию 235 тыс. м² новых складских площадей.

ФОТО: СЕРГЕЙ КОНЫКОВ

мерческой недвижимости СПб4RENT.

По словам Филиппа Чайки, компании из разных сфер, обладающие свободными финансовыми ресурсами, начинают все больше задумываться и прорабатывать вопрос строительства складских объектов как под собственные нужды с излишком для сдачи в аренду, так и для чисто спекулятивных целей.

Меньше выбора

Уровень вакансии на складском рынке Петербурга незначительно уменьшается. В классе В на 1,4 п. п. продолжилось снижение уровня вакантных площадей (он составил 3,9%), подчитали в Knight Frank St. Petersburg. Уровень вакантных площадей класса А составил 3,7%, увеличившись на 0,9 п. п. по сравнению с концом 2017 года, что во многом связано с освобождением крупных складских блоков в двух комплексах. Суммарное

вакантное предложение по итогам первого полугодия 2018 года составило 123 тыс. м².

«Ряд комплексов заполнен на 100%, что говорит о возможном росте ставок. В то же время не многие компании готовы к повышению цен. И при условии роста ставок они склонны к оптимизации занимаемых складских площадей, перестроению логистики либо отказу от низкорентабельных направлений деятельности, что связано с сокращением площадей», — говорит Антон Шулико.

Аппетиты выросли

В настоящий момент на рынке более востребован формат build-to-suit, а доля спекулятивных проектов сокращается. «Поэтому объем предложения практически не увеличивается, а имеющиеся вакантные площади постепенно заполняются даже на фоне относительно невысо-

кого спроса», — отмечает Вячеслав Зелепуга, директор по развитию ГК A Plus Development. По его словам, в первом полугодии произошло укрепление позиций формата build-to-suit и рост объема заказов на строительство индустриально-складских объектов со стороны производственных предприятий.

«К положительным моментам можно отнести рост спроса на большие проекты формата build-to-suit — площадью от 40 тыс. м². Если в начале года заявок на такие проекты практически не было, то во II квартале они появились и сформировали свою долю спроса», — добавляет Вячеслав Зелепуга.

«Наибольший интерес к аренде складских площадей в первом полугодии проявили производственные и логистические компании — 31 и 26% площадей в сделках аренды и продажи качественных

складов соответственно. В соответствии с запросами, поступившими в Knight Frank St. Petersburg, в структуре спроса преобладали отопляемые складские и производственные помещения до 1,5 тыс. м² с бюджетом до 450 рублей за 1 м² в месяц, включая НДС и операционные расходы, на юге города. При этом растет количество запросов на большую площадь — от 20 тыс. и до 50 тыс. м²», — рассказывает Михаил Тюнин.

Парки ждут логистов

Крупным логистическим компаниям, заинтересованным в быстром строительстве собственных складов, удобно размещаться на территории действующих индустриальных парков. «Для логистических операторов размещение в индустриальном парке имеет ряд преимуществ», — объясняет Александр Паршуков, директор по инвестициям «ВТБ Девелопмент» (управляет индустриальным парком «Марьино»). — Во-первых, они приобретают земельный участок, обеспеченный всей инженерной и транспортной инфраструктурой и полностью готовый к строительству, что позволяет возвести новый объект в кратчайшие сроки — за 10–12 месяцев. Во-вторых, оператор склада

получает гарантированный спрос со стороны промышленных предприятий, действующих в индустриальном парке, а в дальнейшем может рассчитывать на расширение своей клиентской базы за счет новых резидентов, начиная работу с ними уже на этапе заказа, доставки и таможенной очистки оборудования для новых заводов и расширения сотрудничества после ввода предприятия в эксплуатацию — в части доставки сырья и отгрузки готовой продукции». Еще одно важное преимущество — транспортная доступность. Как правило, индустриальные парки расположены вблизи крупных магистралей и транспортных хабов.

По прогнозам экспертов, дальнейшее снижение ввода качественных складских площадей и уровня вакансии приведет к росту арендных ставок в пределах 5–5%.

ДМИТРИЙ БАРДАЧЕВ
news@dp.ru



МАРЬИНО
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК



**Земельные участки
для складов и
распределительных центров**

+7 (812) 329-84-46 • maryino@vtbd.ru • www.maryino-spb.ru