

16 → Наряду с некоторым снижением числа сделок наблюдается сокращение средней арендуемой складской площади: показатель 2015 года оценивается в 6,6 тыс. кв. м, что на 13% ниже уровня 2014 года. Вместе с тем средняя арендованная площадь в объектах класса А в 2015 году превысила уровень 2014-го и достигла 8,5 тыс. кв. м. «Спрос со стороны небольших предприятий ориентирован на склады класса В, и мы видим, что в этом сегменте сохраняется тенденция роста популярности помещений площадью до 2 тыс. кв. м», — говорит госпожа Попова.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, подсчитала, что по итогам 2015 года общий объем рынка качественных складских комплексов Петербурга и его пригородов превысил 2,8 млн кв. м.

Доля площадей, арендованных компаниями сферы розничной торговли и дистрибуции, приблизилась к 70%. «Сохраняется тенденция увеличения активности производственных компаний в сегменте аренды складских площадей. В то же время известны сделки по покупке промышленных комплексов. Так, в 2015 году завершилась сделка по продаже производственной площадки автобусного завода Scania», — рассказала Тамара Попова.

В течение года в индустриальных парках, расположенных вблизи Санкт-Петербурга, было заключено несколько сделок по продаже земли общей площадью более 30 га. Несмотря на падение спроса на землю в индустриальных парках, особенно со стороны иностранных инвесторов, 2015 год показал результат, сопоставимый с суммарным показателем 2009–2011 годов. Большая часть компаний, заключивших сделки в индустриальных парках в 2015 году, планирует возведение складских объектов, в том числе низкотемпературных складов.

Алла Сидоренко, руководитель направления индустриальной и складской недвижимости компании «Бестъ. Коммерческая недвижимость», говорит про промышленное строительство: «Хочу отметить снижение количественного спроса на приобретение земельных участков для размещения производств. Активный покупатель прошлого года — российский производитель с требованием к площади участка от 0,5 до 1,5 га на юге города. Средняя стоимость квадратного метра в зависимости от инженерной подготовки и локации участка составила от 1,2 до 4,6 тыс. рублей. Что касается аренды производственных площадей, то повысились требования к техническому состоянию и оборудованию помещений, вместе с тем стоимость аренды не превышала 350 рублей за квадратный метр в месяц».

СТАВКИ ПАДАЮТ После перехода складского сегмента в рублевую зону вследствие девальвации рубля ставки аренды в складах продолжали корректироваться в течение первого полугодия 2015 года. На конец года рублевые ставки аренды составили 4–4,2 тыс. рублей за квадратный метр в год. «Однако в процессе переговоров с собственниками крупные потенциальные арендаторы могут договориться о дополнительных скидках в размере 5–7% от анонсированной на старте цены», — говорят в Colliers International в Санкт-Петербурге.

«Отмечается уверенное снижение запрашиваемых арендных ставок в большин-



ДОЛЯ ПЛОЩАДЕЙ, АРЕНДОВАННЫХ КОМПАНИЯМИ СФЕРЫ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ И ДИСТРИБУЦИИ, ПРИБЛИЗИЛАСЬ К 70%

стве складских комплексов. В ряде объектов для стимулирования заполняемости ставки в течение года снижались на 25% и более», — добавляет Тамара Попова.

«На конец 2015 года средневзвешенная ставка аренды в объектах класса А составила 500 рублей за квадратный метр в месяц, в классе В — 370 рублей. Рублевые ставки на рынке номинируются по системе „все включено“. Отмечено снижение ставки в ранее экспонируемых объектах, испытывающих сложности с заполнением. Новые завершенные объекты выходили на рынок с уровнем ставок, сопоставимым с показателем по существующим объектам. В целом арендные ставки возвращаются к уровню 2011 года при сопоставимых с этим же периодом объемах предложения на рынке качественных складских объектов», — отмечает госпожа Попова.

Арендные ставки по рынку помещений производственного назначения, расположенных в черте города, преимущественно варьируются в диапазоне 200–400 рублей за квадратный метр в месяц (включая НДС и КУ).

Географически существенная часть действующих складов по-прежнему сконцентрирована в южной части Санкт-Петербурга на территории промышленной зоны Шушары. К концу 2015 года на нее пришлось около 35% существующего предложения складов. Ожидается, что по мере ввода строящихся складских объектов доля южного направления в общем объеме площадей продолжит расти. Что касается других направлений в Санкт-Петербурге, то строительство крупных складских комплексов здесь не ведется. Небольшие проекты реализуются в Красногвардейском, Калининском районах Петербурга и во Всеволожском районе Ленинградской области.

Алексей Пятков, старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «Новых спекулятивных складов на рынке не появляется, а это значит, что в перспективе ближайших двух лет мы увидим дефицит нового предложения. Учитывая цикличность рынка недвижимости, эта ситуация не нова: подобную картину мы наблюдали в 2010–2012 годах, когда после бума ввода новых площадей в предыдущие периоды уровень вакансий практически упал до 0%. После этого вновь начали строиться новые объекты. Сегодня уровень вакантных

площадей составляет 6,9%. Если в ближайшей перспективе мы не увидим каких-то глобальных потрясений, можно ожидать развития ситуации по похожей схеме».

Сегодня рынок переходит в формат взаимоотношений по схеме строительства проектов под конечного пользователя. Вместе с тем число новых сделок и, соответственно, новых выводимых проектов built-to-suit в ближайшем будущем будет ниже показателей 2014–2016 годов: с одной стороны, основной спрос на них уже был закрыт за прошедшие два года, а с другой — экономика таких проектов претерпела изменения в связи с меняющимися условиями получения финансирования под такие проекты, а также на фоне снижения ставок аренды».

ПРОГНОЗЫ Основной прирост нового предложения в 2016 году обеспечат проекты, построенные по схеме built-to-suit: на них придется 65% введенных площадей. В связи с тем, что ввод новых площадей будет продиктован в основном текущими потребностями арендаторов и будет осуществляться за счет строительства «по запросу», доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости при сохранении текущего спроса, по прогнозам экспертов Colliers International, будет снижаться. Сокращение предложения, в свою очередь, при отсутствии новых спекулятивных объектов может привести к дефициту готовых к въезду площадей, которые позволяют разместить склад в разы быстрее по сравнению со строительством «с нуля» по схеме built-to-suit.

Алла Сидоренко с коллегой согласна: «В связи с тем, что строительство новых

спекулятивных складских площадей практически отсутствует, вполне ожидаем в 2016 году дефицит предложения качественных складских площадей».

Аналитики в Knight Frank St. Petersburg более оптимистичны: «Значительная часть крупных складских и производственно-складских комплексов введена в эксплуатацию в 2015 году, однако ряд объектов пока находится на активной или завершающей стадии строительства. По умеренно консервативному сценарию, предполагающему достраивание тех объектов, которые преодолели начальную стадию строительства, в 2015 году показатель ввода составит 190–200 тыс. кв. м. Причем площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду, составит не более 50% от ожидаемого показателя ввода».

Михаил Тюнин, руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости и земли компании Knight Frank St. Petersburg, говорит: «В наступившем 2016 году сохранится расстановка сил на рынке аренды. Также сохранится спрос на складские помещения, и основными его драйверами останутся торговые компании и дистрибуторы. Нет оснований для снижения их доли в структуре спроса, и более 50% всех ожидаемых сделок придется на этот сектор. В то же время ожидается увеличение сделок с производственными компаниями, среди которых промышленность оборонного сектора, мебельное производство, металлообработка, станкостроение будут наиболее активны. Кроме этого, полагаю, что количество сделок по продаже готовых объектов и по схеме built-to-suit очень возрастет и составит около 40% от суммарной площади сделок». ■



2016

Газета «Коммерсантъ»
по специальной цене
от пяти экземпляров.

Оформление доставки — по телефону (812) 271 36 35

Подписываемся
под каждым словом.
Подпишитесь и вы.