

ДОМ коммерческая недвижимость

Склады держат планку

ценовую

ИТОГИ ГОДА

В 2008 году в Петербурге планировалось к вводу около 1,5 млн кв. м качественных складских площадей. Но с учетом изменений в мировой экономической ситуации реально количество введенных в действие объектов по итогам года составило около 500 тыс. кв. м. Пока, как отмечают участники рынка, снижения стоимости аренды складских помещений не наблюдается. Однако в будущем владельцам комплексов, возможно, придется идти на уступки и уменьшить ставки на 10–15%.

Общая площадь качественных складов классов А и В, предназначенных для сдачи в аренду, на конец 2008 года составила 1 153 тыс. кв. м, увеличившись за год на 491 тыс. кв. м. Помимо этого, еще около 85 тыс. кв. м качественной складской недвижимости было построено для собственных нужд компаний. Всего по итогам 2008 года общая площадь складов в Санкт-Петербурге составила около 6,5 млн кв. м.

Среди действующих качественных складов большая часть приходится на Пушкинский район, в котором расположено 31% всех предлагаемых складских площадей. Следом идут Всеволожский (15%) и Ломоносовский (13%) районы Ленинградской области, Московский район (10%), Выборгский район (7%). По 3–5% от общего объема предложения приходится на Невский, Фрунзенский, Красногвардейский районы, а также на Кировский и Гатчинский районы Ленинградской области.

На 2009 год заявлено к вводу в эксплуатацию свыше 1 700 тыс. кв. м, в 2010 году — около 480 тыс. кв. м качественных складских площадей. «Однако следует делать предположение как о традиционном для рынка переносе сроков строительства, так и о замораживании проектов в связи с экономическим кризисом. Прогноз предложения с учетом экспертной корректировки по-

казывает, что в 2009 году будет введено около 420 тыс. кв. м, сроки ввода значительной части проектов будут перенесены на 2010 год и далее. В 2010 году будет введено около 300 тыс. кв. м качественной складской недвижимости», — прогнозирует Владислав Фадеев, ведущий эксперт-аналитик департамента консалтинга GVA Sawyer в Санкт-Петербурге.

Отличная ситуация

Ситуация по аренде складов класса А сильно отличается среди крупнейших городов. В Петербурге не составляет труда снять склад класса А, уровень вакантных площадей составил по итогам 2008 года около 15–17%. При этом в складских комплексах, введенных в 2008 году, уровень вакантных площадей превышает 50%. Это во многом обуславливается высоким уровнем арендных ставок. Собственники продолжают держать цены в долларах, а средняя арендная ставка составляет около \$135 за кв. м.

С учетом неопределенности курса рубля в таких условиях ожидать роста спроса со стороны компаний, работающих в рублевом секторе, не приходится.

Валентин Туртия, директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International оценивает объем пустующих площадей в 380 тыс. кв. м, что составляет примерно 40% от общего объема качественных складских площадей. «На мой взгляд, сейчас разумная ставка аренды для класса А должна составлять \$90–115 за кв. м — т. е. примерно на 15 процентов ниже, чем до кризиса. Кроме того, арендаторам важны уступки в отношении банковских гарантий и депозитов, которые также является существенными условиями договора. Любая компания — потенциальному арендатору сейчас особенно сложно изъять из оборота живые деньги, чтобы заморозить их на депозите. Девелопер должен либо сократить срок



Арендаторы становятся более избирательными и предпочитают не только качественные помещения, но и качественную концепцию, удобное расположение, не закрывая, как раньше, глаза на некоторые недостатки комплекса

депозита до месяца, либо оканчивать до депозита вовсе, чтобы привлечь арендатора», — полагает господин Туртия.

Спрос же со стороны компаний, расчеты которых происходят в иностранной валюте, скорее всего, будет сокращаться, так как объемы импорта резко падают из-за курсовых изменений, в то время как резко нарастить объемы экспорта просто нечем. «К тому же ТЛК Санкт-Петербурга больше направлен на импорт, а экспорт составляют в основном товары, обработка которых не требует складов, например, нефтепродукты», — говорит господин Фадеев. Поэтому спрос в текущих ценах на склады в Петербурге в ближайшее время расти не будет. До последнего момента рынок надеялся на скорейшее восстановление, заявленные ставки не менялись. Сейчас многие собственники устанавливают коридор изменения у. е. Часто границы коридора являются 29–35 рублей за доллар. При выходе курса доллара за пределы коридора арендная ставка фиксируется в рублях.

Это может в некоторой степени поддержать спрос. До сих пор резкие колебания курса приводили к существенному затягиванию процесса заключения сделки, так как рублевая цена менялась в течение недели очень существенно. Тем не менее фиксация коридора кардинально не изменит ситуации на рынке складов Петербурга. «Существенного же снижения цен в ближайшие 2–3 месяца не ожидается. В связи с закрытостью рынка можно ожидать продолжения тенденции предоставления скидок, но удержания заявленных цен на прежнем долларовом уровне. Как следствие, количество вакантных площадей уменьшаться почти не будет. В перспективе всего 2009 года развитие ситуации на складском рынке Санкт-Петербурга будет сильно зависеть от макроэкономической ситуации», — рассуждает господин Фадеев.

«Потенциальные арендаторы столкнулись с падением продаж и потребностью в новых складских площадях уменьшилась. Арендаторы

становятся более избирательными и предпочитают не только качественные помещения, но и качественную концепцию, удобное расположение, не закрывая, как раньше, глаза на некоторые недостатки комплекса. Стремление средних и небольших компаний снизить расходы на складскую логистику приводит к росту спроса на низкокачественные складские объекты (классы С и D), а также объекты, находящиеся на значительном удалении от города», — рассказывает директор по коммерческой недвижимости Bescar Realty Group SPb Алексей Лазутин.

Может быть и рост

Эксперты говорят, что если уже к началу лета наметится выход из кризиса, то можно ожидать и роста спроса на складские помещения. Тем более что многие компании еще помнят время дефицита складских помещений, в результате чего будут достаточно активно арендовать помещения, если выход из кризиса наметится быстро. Если же экономический кризис

продлится более долгое время, то отсутствие спроса на складские площади может привести к полной остановке строящихся объектов и снижению цен на существующие помещения. Только в этом случае можно будет заполнить пустующие склады.

Пока же, по данным Bescar Realty Group SPb, в общей структуре рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга преобладают склады классов С и D. Доля качественных складов класса А и В составляет не более 16%. Складские помещения, предназначенные для сдачи в аренду, занимают треть от общего объема складской недвижимости Санкт-Петербурга. Доля логистических комплексов составляет также около 33%.

Крупные проекты реализуются в Шушарах, Уткиной Заводи и Горелове. Больше всего складских проектов заявлено в районе Московского шоссе на юге города.

Заполняемость действующих качественных складских комплексов составляет около 90%, при этом объекты, плани-

руемые к выходу на рынок в 2009 году, заполнены не более чем на 40%. «Наибольшим спросом пользуются любые складские помещения от 3 тыс. до 5 тыс. кв. м. Высокий уровень арендных ставок на качественные складские помещения привел к снижению спроса в условиях кризиса. С учетом понижения спроса арендодатели складских комплексов класса А и В предлагают более мелкие нарезки складских помещений — от 1,5 тыс., 2,5 тыс. кв. м», — говорит Алексей Лазутин.

● В апреле 2008 года правительством Санкт-Петербурга была разработана концепция развития терминально-складской инфраструктуры города, которая предполагает объединение производственных и складских объектов в кластеры и создание определенных зон сосредоточения складских объектов (преимущественно за пределами КАД). Согласно концепции, к 2010 году в городе должны появиться три современных логистических девелопмента. К 2025 году количество складов внутри КАД должно быть в два раза меньше, чем

за пределами кольца. Согласно поправкам в Генплан, площадь промышленных территорий Петербурга увеличивается с 8 до 13%. К 2015 году площадь промзон должна возрасти на тысячу га. Уже определены зоны первоочередного развития: Парнас, Шушары, Обухово, Морской порт, Воздухоплавательный парк, Навальная, Ладомжский вокзал, район реки Охты.

По прогнозам Maris Properties in association with CBRE, в 2009 году возможно снижение ставок на 15–20%. При этом для складов класса А снижение будет более существенным, чем для складов класса В. Помимо снижения спроса и влияния кризиса, падение ставок может быть вызвано вводом в эксплуатацию строящихся крупных складских комплексов, таких как «Колпино» («Евразия Логистик»), «Пулкото Эстейт» (Raven Russia и «Эспро»). С учетом того, что эти объекты выйдут на рынок практически одновременно, девелоперам будет трудно сразу заполнить арендаторами свои площади.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Склады введенные в строй в 2008 году				
Название	Местоположение (адрес)	Район	Площадь 3V, га	Площадь складов, м²
Для сдачи в аренду				
Колпино (Евразия Логистик), 1-я очередь	Шушары, уч. 26	Пушкинский	187	119 950
МЛП — Уткина Заводь, 2-я очередь	Новосаратовка, Уткина Заводь	Всеволожский ЛО	40	107 000
ГОРИГО, 1-я очередь	промзона Горелово	Ломоносовский ЛО	112	86 000
Логопарк Нева, 1-я очередь	Шушары, Московское шоссе, 70, корп. 4А	Пушкинский	26,3	56 000
АКМ Логистикс, 1-я очередь	Шушары, Московское шоссе, уч. 76	Пушкинский	32,8	52 000
Творема Терминал (Обухово), 2-я очередь	проспект Обуховской Обороны, 295	Невский	21	28 700
Би Логистик	Шушары, Московское шоссе, 119/3	Пушкинский	7,5	18 000
Скай-трейд	улица Репищева, 20	Приморский	3,35	11 000
Логвин Охта	улица Магнитогорская, 17-Л	Красногвардейский		9 000
Малое Карпино, 1-я очередь	Малое Карпино, кв. 13, уч. 3.	Ломоносовский ЛО	0,5	3 000
Итого				491 250
Для собственных нужд				
ЕвроСиб-Шушары	Шушары, район КАД	Пушкинский	18	30 000
Логистический центр (ООО «Форис»)	Шушары, Московское шоссе, д. 19, корп. 3А	Пушкинский		20 110
Summay Group, 2-я очередь	Шушары, 2-й Бадевский проезд, 7А	Пушкинский		12 860
ОНЛ	Пулкото	Московский		10 000
Производственно-складская база	улица Софийская, 6, корп. 6, лит. А.Б.В.Д.Е	Фрунзенский		5 300
Складской комплекс	5-й Предпортовый проезд			4 500
Складской комплекс, 1-я очередь	Парнас, 3-й Верхний переулок, 16А	Выборгский		2 980
Итого				85 750

Источник: GVA Sawyer в Санкт-Петербурге.



Балтийская жемчужина

ВЫБОР

УСПЕШНЫХ ЛЮДЕЙ

457•1•777

Деловой центр: Петергофское шоссе, д. 47
www.bpearl.net



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ПРОЕКТА «БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА»

КВАРТАЛ «ЖЕМЧУЖНАЯ ПРЕМЬЕРА»

от 66 000 руб.
за 1 кв. м

- Комфортабельные квартиры с площадями от 43 до 137 кв. м
- Видовые террасы на верхних этажах
- Высота потолков: 3, 06 м
- Металлопластиковые окна с системой фильтрации воздуха
- Бесшумные лифты OTIS
- Современные коммуникации и многоуровневая система безопасности
- Подземный отапливаемый паркинг
- Детский сад с 2 бассейнами
- Профессиональная управляющая компания

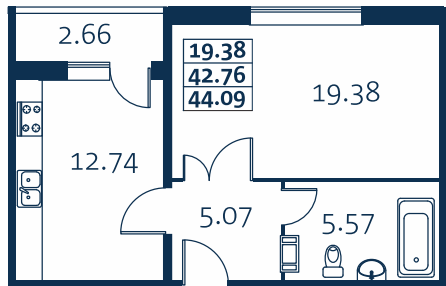
- Регистрация договоров в УФРС
- Условия рассрочки: при оплате первоначального взноса в размере от 10-60% предоставляется рассрочка под 1% в месяц на остаток на период до окончания строительства (ежемесячная выплата равными платежами); при первом взносе в размере более 60% - 0,5% в месяц на остаток на период до окончания строительства (ежемесячная выплата равными платежами).
- Ипотека: Северо-Западный Сбербанк России (ОАО), Газпромбанк (ОАО), АКБ «Абсолют Банк» (ЗАО).



Сдача в эксплуатацию: 30 июня 2010 года - 4 корпус; 30 августа 2010 года - 5 корпус

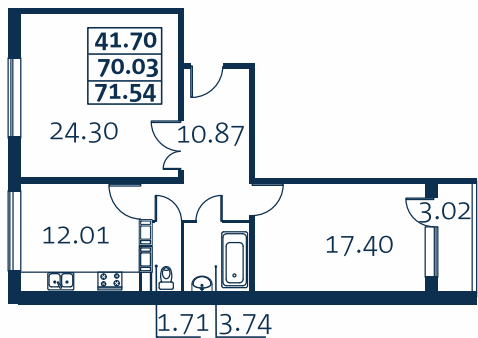
ЗАО «Балтийская жемчужина» Лиц. № Д 661094 от 21.11.2005 Проектная декларация на сайте: www.bpearl.net

Однокомнатная квартира



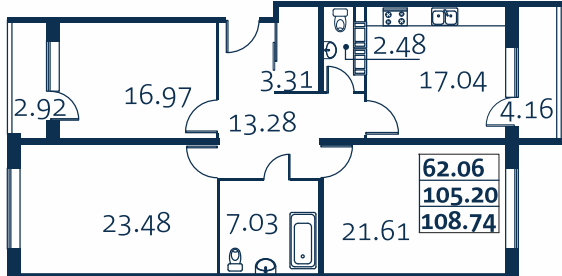
So=44,9 кв м
3 077 000 руб

Двухкомнатная квартира



So=71,54 кв м
4 947 000 руб

Трехкомнатная квартира



So=108,74 кв м
7 267 000 руб