

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

www.kommersant.ru/region/spb

Четверг 25 апреля 2013 №73 (№5104 с момента возобновления издания)

Процесс перемещения складских и производственных помещений в район КАД и за КАД продолжается в течение последних пяти лет. С точки зрения логистики и организации транспортных потоков этот процесс вполне логичен и способствует оптимизации бизнеса. Однако в центре города продолжают работать складские объекты, и доля таких строений — по всем параметрам устаревших объектов — занимает до 50% от общей площади складских помещений города.

Устаревшая половина

склады

На сегодняшний день склады в центре города не востребованы, поскольку их размещению сильно препятствует ограничение движения крупногабаритных машин во многих районах города.

Андрей Амосов, заместитель директора по сдаче в аренду в Санкт-Петербурге компании Raven Russia, считает, что с точки зрения современного предприятия и логистики наличие складов в центре города совершенно неестественно. «Против такой идеи работает практически все: ограничение по движению крупногабаритного транспорта, плотный городской трафик, не дающий возможности спрогнозировать время доставки, запрет на движение по ряду магистралей. Поэтому мы не видим ни одного проекта современного складского комплекса в центре города. На этом рынке представлены склады класса С и ниже, но их доля в общем объеме неуклонно падает, а рыночная ставка не поддается прогнозированию. Единственный потребитель — небольшие частные магазины и локальные производства, но и для них содержание подобного объекта весьма обременительно», — говорит господин Амосов. При этом, как ни странно, долю таких «архизмов» господин Амосов оценивает в 50% от общей площади складских помещений в городе.

Тем не менее ряд отраслей бизнеса пока еще не готовы отказаться от использования перевалочных складов в центре города. «В целом подобные объ-



Среди владельцев складов в центре отсутствуют институциональные инвесторы, что определяет нестабильный характер отношений арендодателя и арендатора

екты не пользуются большим спросом и могут быть интересны компаниям, имеющим производственные площади в Петроградском или Выборгском районах. Полагаю, что и они вскоре оптимизируют свой бизнес, переведя и производственные, и складские площади за пределы КАД», — считает Вера Бойкова, руководитель отдела индустриальной недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer, говорит: «В первую очередь склады в центральной части города нужны для крупных сетевых продуктовых компаний для организации так называемых «распределительных центров» (в такой небольшой склад централизованно поставляется товар большегрузным транспортом, а потом развозится мелкими партиями по

точкам продаж на небольших автомобилях, основная цель такого подхода — снижение логистических издержек). Вторая группа потребителей складов (суущественно меньше первой) — различные торговые компании, не имеющие больших торговых площадей (для хранения товаров непосредственно в торговых залах), но ориентированные на конечных потребителей, не готовых ехать на окраины города за товаром или

услугами. В качестве примера таких компаний можно назвать интернет-магазины, центры хранения шин и шиномонтажа и пр. Именно для этих категорий компаний нужны склады в центре. В остальных случаях с учетом стоимости земли в центральной части целесообразнее строить и арендовать склад на окраине».

Господин Амосов отмечает, что среди владельцев таких помещений отсутствуют ин-

ституциональные инвесторы, что определяет нестабильный характер отношений арендодателя и арендатора. Аналитики говорят, что высококачественные современные склады, расположенные за пределами Петербурга, чаще всего относятся к классу А, тогда как «городские» складские площади обычно не выше класса В, а гораздо чаще — класса С.

Согласно последним исследованиям аналитиков Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, годовые арендные ставки в первом квартале 2013 года в складских комплексах класса А за квадратный метр в среднем составили \$184 без учета НДС. В складских комплексах класса В по итогам первого квартала средняя арендная ставка составила \$147 за квадратный метр в год с учетом коммунальных услуг и операционных расходов. По данным же компании «Энергологистик», ставки аренды на складах в центре в настоящее время составляют 350–400 рублей за квадратный метр в месяц включая НДС.

Коммерческий директор компании «Энергологистик» Павел Смирнов говорит, что за последние 5–7 лет доля складов в центральной части города сокращается, но не из-за их реконструкции и сноса. В большей степени их доля в общегородской складской площади очень значительно сокращается за счет ввода в эксплуатацию (за этот же отрезок времени) большого количества современных логистических комплексов как внутри кольца (MLP — в Уткиной Заводи, на Парнасе — «Интер-

терминал»), так и за пределами КАД, но в непосредственной близости к городу, на основных магистралях в пределах 10–15 км от КАД.

«Склады в центре города относятся к категории В-, а в основном к категории С. Площадь таких складов может колебаться от 300 до 400 кв. м. Арендаторами таких помещений являются небольшие компании, которые занимаются продажей товаров народного потребления, продуктов питания с длительными сроками хранения, канцелярией, посудой, мебелью», — рассказывает господин Смирнов.

«Безусловно, тенденция сокращения складов в центре города будет продолжаться, но ее темпы зависят от множества факторов, и когда складов в центре города не будет — сказать достаточно сложно», — говорит господин Смирнов.

Участники рынка уверены, что появление новых складов в центре исключено. Роман Евстратов, директор по развитию бизнеса «SA.Ricci» — Санкт-Петербург, говорит, что строить складские объекты имеет смысл, только если стоимость земли, на которой они возводятся, находится в пределах \$50–60 за квадратный метр. В центре найти подобные участки крайне затруднительно. «Даже если рассматривать территории бывших промышленных предприятий, которые пройдут процедуру редевелопмента, стоимость участков в этих проектах будет не такой низкой», — говорит он.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

18
страница

Общепит на голодном пайке

Ресторанам и кафе не хватает помещений для развития

19
страница

Телеком тяготее к комплексным решениям

Требования арендаторов постоянно возрастают

19
страница

Защищенная торговля

Многофункциональные комплексы «тянут» за собой охранный рынок

20
страница

Альтернатива городским проектам

Рынок рекреационной инфраструктуры для активного отдыха все еще свободен от острой конкуренции

ОФИСЫ В АРЕНДУ

RENAISSANCE DEVELOPMENT

Мы работаем на успех!

Открытие бизнес-центра во втором квартале 2013 года

● РЕНЕССАНС ПРАВДА

Бизнес-центр класса "А"
ул. Херсонская, 12-14

Renaissance Pravda - правильный выбор для предпринимателей, заинтересованных в элитной коммерческой недвижимости. Мы предлагаем лучшие материалы в современном дизайне, оставаясь верным традициям, которые ценят наши арендаторы.

- общая площадь здания - 30 000 кв.м.
- арендопригодная площадь - 19 000 кв.м.
- возможность планирования офисного пространства под клиента
- подземный паркинг, рассчитанный на 163 места
- 850 метров до станции метро "Александра Невского"

Открытие бизнес-центра во втором квартале 2013 года

● РЕНЕССАНС ПРЕМИУМ

Бизнес-центр класса "А"
ул. Решетникова, 14

Renaissance Premium - это практичное, светлое, современное офисное пространство, полностью соответствующее международным стандартам во всех областях технических достижений. Это высокое качество проектирования и материалов, использованных при строительстве.

- общая площадь здания - 21 000 кв.м.
- арендопригодная площадь - 14 000 кв.м.
- возможность планирования офисного пространства под клиента
- подземный паркинг, рассчитанный на 73 места
- 350 метров до станции метро "Электросила".

Телефон
313-3-313

Адрес
www.rendvlp.com

Компания Renaissance Development была основана в 2001 году с целью предоставления полного спектра услуг в области развития недвижимости, коммерции, строительства - реконструкция, управление и аренда недвижимости, оценка и управление деловыми объектами.