

СКЛАДСКОЙ ДЕФИЦИТ РАСТЕТ

ЗА ТРИ КВАРТАЛА 2020 ГОДА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ БЫЛИ ВВЕДЕНЫ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЧЕТЫРЕ СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 107,2 ТЫС. КВ. М, ЧТО НА 20% ПРЕВЫШАЕТ ПОКАЗАТЕЛЬ АНАЛОГИЧНОГО ПЕРИОДА 2019 ГОДА.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

По данным Colliers International, за девять месяцев 2020 года уровень вакантных площадей в качественных складских объектах составил 1,9%, это минимальное значение за последние семь лет. В абсолютном выражении незанятыми остаются 60,5 тыс. кв. м площадей, подсчитали в компании. На рынке также появляется дополнительное предложение за счет предоставления складских площадей в субаренду. В среднем в результате сокращения и оптимизации занимаемых площадей крупные арендаторы могут высвободить 1–2 тыс. кв. м для дальнейшей сдачи в аренду.

СПРОС СТАБИЛЕН Снижение уровня вакантных площадей обусловлено стабильным спросом со стороны торговых, дистрибуционных и логистических компаний, а также высоким уровнем заполняемости новых спекулятивных объектов до ввода в эксплуатацию (более 70%). В результате, несмотря на рост объема предложения, появление новых спекулятивных площадей не привело к увеличению среднерыночного уровня вакантности.

Пандемия и экономическая неопределенность почти не оказали влияния на активность компаний-арендаторов, говорят в Colliers International, совокупный объем сделок продажи и аренды складских площадей по итогам девяти месяцев 2020 года остался на уровне прошлого года, составив 208 тыс. кв. м (против 211 тыс. кв. м за аналогичный период 2019 года). Основными драйверами спроса стали компании, наименее пострадавшие во время коронакризиса: онлайн-ритейлеры, федеральные торговые сети, фармацевтические и логистические компании. Торговые и дистрибуционные компании сформировали наибольшую долю реализованных площадей — 44% от общего объема спроса. Далее следуют логистические и производственные компании, на долю которых приходится 28 и 25% соответственно.

Всего по итогам третьего квартала было реализовано 45,6 тыс. кв. м площадей. Половину объема спроса — 23 тыс. кв. м сформировали сделки аренды с участием компаний-производителей, из которых наибольшая доля (79%) пришлось на производителей алкогольной продукции. Сделки заключили пивоваренная компания «Балтика» и ЗАО «Игристые вина». Для арендаторов данного профиля характерны заинтересованность в крупных блоках в высококачественных технически оснащенных объектах на длительный срок.

СКЛАДСКОЙ РЕНЕССАНС Алена Волобуева, руководитель отдела исследований рынка Maris в ассоциации с CBRE, полагает, что рынок индустриально-складской недвижимости Санкт-Петербурга переживает настоящий период ренессанса. «В условиях ограничений импорта ино-

странных товаров в связи с закрытием границ и приостановкой международного сообщения с целью предотвращения распространения пандемии COVID-19, а также из-за возросшего курса иностранных валют российские производители приобретают все больше конкурентных преимуществ на фоне своих иностранных коллег. Наряду с этим зарубежные компании стараются нарастить долю локализации производства внутри страны с целью нивелирования зависимости производственных процессов от фактора ограничения трансграничного сообщения», — рассуждает эксперт.

Всего за январь — сентябрь 2020 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области были введены в эксплуатацию четыре складских объекта общей площадью 107,2 тыс. кв. м, что на 20% превышает показатель аналогичного периода 2019 года. Три из четырех объектов были реализованы по схеме built-to-suit. В том числе два объекта были построены для собственных нужд компаний: в начале года на территории индустриального парка «PNK Парк Софийская КАД» в эксплуатацию был введен складской корпус логистической компании Maersk (27,3 тыс. кв. м), а в третьем квартале на площадке комплекса «Raum Бурги» разместился немецкий производитель тормозных систем для железнодорожного транспорта Knorr-Bremse (14,5 тыс. кв. м). Еще один объект был построен в «PNK Парк Софийская КАД» для компании «Марвел-Логистика» (61,9 тыс. кв. м) для последующей сдачи в аренду клиентам компании.

ПО СХЕМЕ BUILT-TO-SUIT В третьем квартале 2020 года сегмент складской и индустриальной недвижимости не увидел снижения арендных ставок. Напротив, за 12 месяцев средние арендные ставки в классе А выросли на 2%, до 4440 рублей за квадратный метр в год, в классе В — на 5%, до 3720 рублей за квадратный метр в год (без учета операционных расходов и НДС). Рынок испытывает ротацию в некоторых существующих объектах. Часть арендаторов, у которых есть возможность выйти из существующих договоров, рассматривает менее дорогие складские комплексы классов В и С, частично жертвуя локацией и техническим оснащением склада в пользу экономии. В то же время интерес к качественным объектам класса А продолжают проявлять логистические, торговые и дистрибуционные компании, наименее пострадавшие в кризис. Так, онлайн-магазин продуктов «Утконос» начал подготовку к выходу в Санкт-Петербург: ритейлер арендовал склад в логистическом терминале на юге города (9,5 тыс. кв. м).

«На фоне сохранения запрашиваемых ставок на докризисном уровне, низкой доли вакантных площадей и практиче-

ски полного отсутствия на рынке блоков размером больше 10 тыс. кв. м строительство по схеме built-to-suit остается наиболее привлекательной опцией. На сделки данного формата пришлось 39% от реализованных площадей. Основными потребителями складов built-to-suit остаются торговые сети и логистические компании», — поясняет Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге. — Ограниченная доступность существующих складов также привела к росту числа предварительных договоров аренды, pre-let-сделок в строящихся спекулятивных объектах».

Несмотря на то, что объем сделок по схеме built-to-suit несколько сократился в 2020 году, уровень активности в сфере индустриального девелопмента не снизился. «За период с января по сентябрь 2020 года производственными компаниями для собственных нужд введено в эксплуатацию, по предварительным оценкам, около 150 тыс. кв. м, что сопоставимо с объемами ввода производственных мощностей за девять месяцев 2019 года. По числу выданных разрешений на строительство производственных объектов на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области показатель 2020 года идентичен индикатору 2019-го», — рассказала госпожа Волобуева.

Стремительный рост объемов интернет-торговли, особенно в сегменте продуктового ритейла, поддерживал спрос на аренду складских помещений в Санкт-Петербурге на достаточно высоком уровне. Заморозка крупных спекулятивных девелоперских проектов привела к усугублению проблемы дефицита качественных складских площадей на рынке. «Данный фактор, несомненно, в среднесрочной перспективе спровоцирует рост спроса в сегменте built-to-suit при условии продления сроков действия моратория на банкротства и сохранения относительно стабильной экономической и эпидемиологической ситуации в регионе, как уже отмечалось ранее. При сохранении интереса потенциальных арендаторов к качественным складским площадям в регионе

на достаточно высоком уровне коэффициент трансформации запросов в реальные сделки был в третьем квартале существенно ниже, что отчасти обусловлено увеличением периода принятия бизнес-решений. Многие компании затягивают процесс в связи с угрозой введения второй волны ограничительных мер с целью предотвращения пандемии COVID-19», — говорит Алена Волобуева.

Дмитрий Пилевин, управляющий фондом «ПНК Девелопмент» и инвестиционной стратегией PNK Rental, говорит, что еще одна тенденция последних месяцев — резко возросший интерес к инвестициям в арендованные объекты с уже сформированным арендным потоком. «Это связано, в том числе, с ростом интереса к инвестициям как таковым. И многие обращают внимание на индустриальную недвижимость, потому что такие инвестиции считаются консервативными», — отмечает он.

Александра Селезнева, коммерческий директор компании «Ориентир», подтверждает: «Интерес инвесторов к складам не является большой неожиданностью. Ситуацию, в которой с развитием онлайн-ритейла все менее востребованными становятся торговые помещения и все более — складские, мы уже не первый год наблюдаем в западных странах. С введением карантинных мер эти тенденции только усилились. Кроме того, складов почти не коснулись проблемы с ограничением работы (как в торговле) и сокращением необходимых компаниям площадей (как в офисах), что также склоняет инвесторов в сторону складской недвижимости для диверсификации портфеля и пополнения его дополнительными источниками арендного дохода».

Филипп Чайка, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости IPG.Estate, прогнозирует: «Если пандемия постепенно пойдет на спад, то в 2021 году девелоперы будут активно анонсировать ввод новых спекулятивных проектов, строить и сдавать объекты, которые точно будут востребованными, — особенно склады класса А». ■

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ СОБРАЛИ ПОД ОДНОЙ КРЫШЕЙ

С 18 по 20 ноября 2020 года в «Экспофоруме» будет проходить международный форум «Российский промышленник».

Участники представят промышленный потенциал предприятий Санкт-Петербурга, Москвы и регионов России. Разделы выставочной экспозиции охватят сферы машиностроения, металлообработки, станкостроения, автоматизации, приборостроения и электроники. В этом году одновременно на одной площадке состоятся четыре крупных промышленных мероприятия. Под единым брендом «Форум поставщиков: промышленный нетворкинг» пройдут международный форум «Российский промышленник», Петербургский международный инновационный форум (ПМИФ), выставка-конгресс «Защита от коррозии» и международная выставка «Сварка/Welding». Все мероприятия включены в сводный план участия Минпромторга в выставочных и конгрессных мероприятиях в 2020 году.

Основной темой форума 2020 станет «Технологический прорыв в условиях ограничений». Участники экспозиции ожидают насыщенная конгрессная программа, которая предусматривает использование формата онлайн-мероприятий. Особое внимание будет уделено формам поддержки новых разработок, вопросам сертификации и защиты прав с участием представителей Минпромторга РФ и Роспатента. **Денис Кожин**