

СКЛАДЫ ПРОДОЛЖАЮТ РАЗБЕГ

ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА В ПЕТЕРБУРГЕ ВВЕДЕНО 187 ТЫС. КВ. М СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЧТО НА 34% БОЛЬШЕ, ЧЕМ В 2019 ГОДУ. В ЭТОМ ГОДУ ПРОГНОЗИРУЕТСЯ ВВОД ПОЧТИ 300 ТЫС. КВ. М ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЧТО МОЖЕТ СТАТЬ РЕКОРДНЫМ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ ЛЕТ. ВИКТОРИЯ КРАСИКОВА

По данным Bright Rich | CORFAC International, в общем объеме ввода на класс А пришлось 156 630 кв. м, на класс В — 30 480 кв. м. Выведены на рынок были площади в складском комплексе «Марвел-Логистика» («PNK Парк Софийская КАД») — 61 860 кв. м, новая очередь площадью 56 513 кв. м в логопарке «Осиновая роща», 14 544 кв. м в СК «Raum Бургы», 7036 кв. м в СК «Петергофский», 3571 кв. м в «Технопарке Мебельный 3» и 2171 кв. м в складском комплексе «Ручьи».

Филипп Чайка, руководитель отдела складской и промышленной недвижимости IPG.Estate, говорит, что сегмент складской недвижимости оказался самым стабильным в 2020 году. По его оценкам, на сегодняшний день объем петербургского рынка складской недвижимости составляет 3,05 млн кв. м. В прошлом году было введено всего три спекулятивных проекта общей площадью 107,8 кв. м. В конце года уровень вакансий составлял 3,3%.

«Общий объем сделок без учета инвестиционных продаж составил 312,7 тыс. кв. м — это рекордный объем для кризисного года. Для сравнения, в 2019 году этот показатель составил около 360 тыс. кв. м. Объем поглощения включает сделки чистого арендного поглощения — почти 150 тыс. кв. м, сделки формата build-to-suit — 132,5 тыс. кв. м, а также три сделки купли-продажи для конечных пользователей — 31,7 тыс. кв. м», — говорит господин Чайка.

СЕВЕРНАЯ ДОЛЯ Егор Дорофеев, партнер, руководитель департамента складской и промышленной недвижимости Cushman & Wakefield, подсчитал, что за последние пять лет доля сделок на складском рынке, приходящихся на Санкт-Петербург, колебалась в районе 10% от общего по России значения, только в 2019 году показатель был выше (17%), когда московский рынок стабилизировался после пикового 2018-го. «В 2020 году показатель составил 8,5%, и Петербург остается вторым по популярности рынком в России. Нужно отметить, что в прошлом году мы увидели, что Новосибирская и Свердловская области увеличили свою долю до 5% каждая, что сопоставимо с петербургским показателем. В целом последние несколько лет внимание к региону растет», — рассказывает он.

По словам Евгения Титаренко, партнера Bright Rich | CORFAC International, среди ключевых сделок на петербургском рынке — аренда компанией «Эксклюзив» 37 тыс. кв. м в промышленном парке «Ручьи-Шушары», покупка компанией Fix Price 35,4 тыс. кв. м в «PNK Парк Софийская 2», аренда компаний Ozon 28,7 тыс. кв. м в складском комплексе «Марвел-Логистика» («PNK Софийская КАД»), покупка компанией «Ситилинк» склада в торгово-логистическом комплексе на Пулковском шоссе.



ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ ЛЕТ ДОЛЯ СДЕЛОК НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ, ПРИХОДЯЩИХСЯ НА САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КОЛЕБАЛАСЬ В РАЙОНЕ 10% ОТ ОБЩЕГО ПО РОССИИ ЗНАЧЕНИЯ, ТОЛЬКО В 2019 ГОДУ ПОКАЗАТЕЛЬ БЫЛ ВЫШЕ (17%), КОГДА МОСКОВСКИЙ РЫНОК СТАБИЛИЗИРОВАЛСЯ ПОСЛЕ ПИКОВОГО 2018-ГО

Средний уровень вакансии по рынку, по данным Bright Rich | CORFAC International, составляет 4,3%, или 162 470 кв. м. При этом на класс А приходится 3,3%, на класс В — 5,6%. Большая часть незанятых площадей расположена на севере Петербурга — 57 590 кв. м.

ОЖИДАНИЕ РОСТА Средняя арендная ставка в классе А составляет 341 рубль за квадратный метр в месяц (без учета НДС, ОПЕХ, коммунальных услуг, стеллажей), в классе В — 273 рубля за квадратный метр в месяц (также triplenet). Эксперты компании ожидают, что в 2021 году ставки могут несколько вырасти — до 345 рублей за квадратный метр в месяц в классе А и до 275 рублей в классе В (triplenet).

Господин Титаренко отмечает, что в 2020 году складская недвижимость была особенно востребована со стороны сетевых продуктовых ритейлеров и сегмента e-commerce, а также со стороны транспортных компаний.

Наталья Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Петербурге, добавляет: «В 2021 году в структуре сделок доля компаний e-commerce значительно возросла и составила в Петербурге 21% (3% в 2019 году), в то время как в Москве уже 36% (5% в 2019 году). Мы ожидаем сохранения высокого спроса со стороны компаний сегмента e-commerce, которые заметно увеличили свою долю в столице и рассматривают сейчас также региональные проекты».

Егор Дорофеев приводит несколько иную статистику. По его словам, доля ритейлеров по сравнению с прошлым годом на рынке складов несколько сократилась. «Особенностью 2020 года стало сокраще-

ние доли ритейла в общем объеме спроса на рынке Санкт-Петербурга. Обычно ритейл является драйвером рынка и составляет наибольшую часть купленных и арендованных площадей (в 2019 году на долю ритейла и онлайн-операторов приходилось 50%), но по итогу 2020 года совокупный объем всех видов ритейла составил 36% (16% из них реализовали онлайн-операторы). Дистрибуторы приобрели 21% всех площадей, логистические компании — 16%, производство — 13%, и все эти категории показали рост к значению предыдущего года, что и отличает рынок Петербурга от ситуации по России в целом», — отмечает господин Дорофеев.

НОВЫЕ ФОРМАТЫ «В 2021 году будет востребована необходимая для выполнения онлайн-заказов инфраструктура: распределительные и фулфилмент-центры, дарксторы. В качестве площадок под размещение дарксторов могут использоваться, в том числе, нерентабельные объекты стрит-ритейла в подходящих локациях. Такую тенденцию мы уже видим среди крупных ритейлеров. Часть помещений стрит-ритейла может использоваться под нужды экспресс-доставки и dark kitchen», — указывает господин Титаренко.

«В 2021 году интересно будет посмотреть за развитием новых форматов: light industrial и оптово-распределительных центров», — говорит господин Чайка. Он напоминает, что в 2020 году компания Raum получила статус промышленного парка, в рамках которого собственник намерен развивать два направления — light industrial и build-to-rent. «В 2021–2022 годах мы ожидаем ввода одного оптово-распределительного центра на Софийской улице

компании НАРТ и начало строительства еще одного ОПЦ в Шушарах компании „Фудмаркет“. Оптово-распределительный центр (ОПЦ) — комплекс сооружений и оборудования, предназначенный для хранения, доработки, первичной и глубокой переработки, упаковки и реализации сельскохозяйственной продукции», — поясняет господин Чайка.

Андрей Косарев, генеральный директор Colliers в Санкт-Петербурге, отмечает, что некоторые собственники складских помещений пересматривают свою бизнес-стратегию: в 2020 году несколько площадок с действующими спекулятивными складами в околоцентральных районах города были реализованы для дальнейшего реновации под жилую функцию. «Это связано с моральным устареванием некоторых объектов, с одной стороны, и активным интересом жилищных девелоперов к земельным участкам — с другой», — поясняет эксперт.

На 2021 год аналитики Bright Rich | CORFAC International прогнозируют ввод 288 тыс. кв. м, и этот показатель станет рекордным за последние пять лет. Наталья Киреева заключает: «Низкая вакантность, высокий спрос со стороны арендаторов сегмента e-commerce, а также смещение интереса инвесторов в складской сегмент привели к активизации девелоперов и строительству новых проектов. На 2021 год девелоперами анонсирован ввод не менее 216 тыс. кв. м складской недвижимости. Из них только треть — объекты ВТР/ВТС. Однако, учитывая короткий строительный цикл в складском сегменте, доля таких проектов в структуре нового предложения может увеличиться, а годовой ввод может превысить 300 тыс. кв. м». ■