

ДЕФИЦИТ РАЗБУДИЛ ИНВЕСТИТОРОВ НА КОНЕЦ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА ДОСТИГЛА НОВОГО ИСТОРИЧЕСКОГО МИНИМУМА — 0,3%. НА ЭТОМ ФОНЕ В СКЛАДСКОМ СЕГМЕНТЕ ЗАМЕТНО ВЫРОСЛА ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ. ДМИТРИЙ КУЗЬМИН

Такие данные приводит Colliers: сегодня в городе свободно чуть более 10 тыс. кв. м складов. Дополнительный объем свободно-предложения составляет так называемая «скрытая вакансия», отмечают в компании. Речь идет о квадратных метрах, которые могут быть освобождены, если арендуются компанией, готовой оптимизировать или вернуть часть площадей владельцам склада. По данным Colliers, уровень «скрытой вакансии» в Петербурге также крайне низок и составляет не более 3,5% от объема рынка (около 120 тыс. кв. м).

Блоки, освобождающиеся при уходе арендатора или оптимизации занимаемых площадей, не успевают выходить на рынок — их поглощают другие компании. Уровень спроса остается стабильным, и, несмотря на дефицит на рынке, объем арендованных за первые шесть месяцев 2021 года площадей, по предварительным данным, уже превысил 100 тыс. кв. м.

СТАВКИ РАСТУТ Дефицит вакантных площадей позволяет собственникам повышать запрашиваемые арендные ставки. За календарный год (с июня 2020-го по июнь 2021-го) средний показатель запрашиваемых ставок аренды в складах класса А увеличился на 3%, достигнув 4600 рублей за квадратный метр в год (без учета операционных расходов и НДС). При этом в комплексах класса А, отличающихся высокой оснащенностью и техническими характеристиками, а также расположенных в наиболее востребованных локациях, запрашиваемая ставка может достигать и 4800–5000 рублей за квадратный метр в год (без учета операционных расходов и НДС), отмечают в Colliers.

В классе В средний показатель запрашиваемых ставок аренды за год увеличился на 4% и составил 3800 рублей за квадратный метр в год (без учета операционных расходов и НДС). В то же время запрашиваемая ставка на объекты внутри города либо рядом с КАД может быть приближена к ставкам уровня класса А: 4000–4200 рублей за квадратный метр в год (без учета операционных расходов и НДС). По прогнозам Colliers, за второе полугодие 2021 года ставки аренды могут вырасти еще на 3–5% на фоне фактического отсутствия вакантного предложения.

«Однако в 2022 году рост среднерыночных запрашиваемых ставок аренды может составить 7–10% за год. Связано это с тем, что в 2022 году на рынок выйдут новые объекты, себестоимость которых будет ощутимо выше из-за роста цен на материалы и увеличения ставок по кредитам в 2021 году», — прогнозирует Андрей Косарев, генеральный директор Colliers в Санкт-Петербурге.

Крайне низкая доля свободных площадей увеличивает девелоперскую активность в складском сегменте. По данным Colliers, уже с начала 2021 года в Петербурге было продано более 37 га, где планируется строительство промышленных и складских объектов как для собственных



БЛОКИ, ОСВОБОЖДАЮЩИЕСЯ ПРИ УХОДЕ АРЕНДАТОРА ИЛИ ПРИ ОПТИМИЗАЦИИ ЗАНИМАЕМЫХ ПЛОЩАДЕЙ, НЕ УСПЕВАЮТ ВЫХОДИТЬ НА РЫНОК — ИХ ПОГЛОЩАЮТ ДРУГИЕ КОМПАНИИ

нужд, так и для сдачи в аренду. В 2020 году под эти цели было продано всего 5 га.

«В условиях растущей себестоимости строительства (из-за удорожания материалов и проектного финансирования) девелопер более заинтересован в создании проекта built-to-suit, нежели в строительстве спекулятивного объекта. Проекты built-to-suit в большей степени удовлетворяют специфическим требованиям будущих арендаторов и в то же время гарантируют инвестору стабильный cash-flow, когда договор аренды заключается на 10–15 лет. В будущем девелоперская активность будет сосредоточена в создании проектов built-to-suit или в спекулятивных объектах с pre-let-контрактами — предварительными договорами с якорными арендаторами, заключенными еще на стадии проектирования объектов», — комментирует Андрей Косарев.

До конца 2021 года девелоперами запланировано к вводу примерно 200 тыс. кв. м качественных складских площадей, однако этот прирост не окажет влияния на уровень вакантности — более половины от заявленных к вводу спекулятивных площадей уже заполнено.

ОХВАТ ПО ВСЕМ НАПРАВЛЕНИЯМ Несколькими иными данными по вакантным площадям приводят в компании JLL: там полагают, что сегодня в городе пустует около 70 тыс. кв. м в действующих объектах.

«Объем будущей вакантности в Санкт-Петербурге до конца 2021 года составляет 125 тыс. кв. м. В этот показатель включены освобождающиеся во втором полугодии площади в существующих зданиях, а также незанятые помещения в строящихся. Такая ситуация приводит, с одной стороны, к смещению интереса как

девелоперов, так и арендаторов к сегменту built-to-suit. С другой — к росту объема спекулятивного строительства. По итогам января — июня законтрактовано уже 40% строящихся спекулятивных складских площадей, ввод которых запланирован на второе полугодие», — говорят в JLL.

«При текущем уровне спроса на склады объем сделок в Санкт-Петербурге с учетом проектов built-to-suit третий год подряд может превысить 400 тыс. кв. м. Наибольшую активность на рынке проявляют ритейлеры и дистрибуторы, а также растущий сегмент e-commerce», — комментирует Андрей Амосов, руководитель офиса компании JLL в Санкт-Петербурге.

Эксперты компании JLL также отмечают увеличение количества сделок и запросов на приобретение как действующих складов, так и земельных участков под строительство новых проектов — и спекулятивных, и под собственные нужды. Объем сделок на складском рынке Санкт-Петербурга по итогам первого полугодия 2021 года составил \$101 млн, что на 34% выше результата аналогичного периода прошлого года.

Крупнейшей сделкой первого полугодия 2021 года в сегменте стала продажа действующего складского комплекса Nordway на юге города. Кроме того, девелоперы активно пополняют земельные банки и анонсируют новые очереди своих объектов. Например, в проекте «Новоселье» достраивается вторая очередь и планируется третья.

На фоне высокой активности инвесторов, растущих арендных ставок и стабильного спроса конечных пользователей наблюдается снижение ставок капитализации. На данный момент ориентиром для складского рынка Петербурга, по оценке JLL, являются ставки в диапазоне

от 10 до 11,5%, что меньше значения предыдущего квартала на 0,25 п. п.

«Сокращение объема незанятых помещений в 2021 году обусловлено как высоким уровнем спроса, так и небольшим объемом нового предложения», — комментирует Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге. — За полгода введено в эксплуатацию лишь 40 тыс. кв. м складских площадей, которые к открытию были полностью заполнены. Девелоперы активизировали строительство новых объектов, и уже в 2022 году мы увидим значительный прирост предложения».

Основной спрос представлен компаниями сегмента e-commerce, которые по итогам первого полугодия 2021 года увеличили свою долю в структуре сделок до рекордных 35%. Помимо e-commerce, наблюдается стабильно высокий спрос со стороны ритейлеров на открытие даркстортов, а также производственных компаний.

Федеральные онлайн-ритейлеры продолжают региональную экспансию. Они не только наращивают арендованные площади в действующих и строящихся складских комплексах, но и анонсируют строительство рекордных для Петербурга новых фулфилмент-центров площадью 100 тыс. кв. м и более.

В последнее время у арендаторов в Петербурге резко вырос спрос на склады внутри КАД размером 2000–3000 кв. м, но свободных помещений подобного размера в черте города практически не осталось. Средняя доля свободных площадей по итогам марта 2021 года составила 1,7%, снизившись на 2,4 п. п. в сравнении с итогами 2019 года. Объем вакантных площадей уменьшился более чем в два раза. ■