

СКЛАДЫ ОСТАЮТСЯ НА ПОДЪЕМЕ

В 2021 ГОДУ НА ПЕТЕРБУРГСКОМ РЫНКЕ СКЛАДОВ ПОБИТ РЕКОРД ПО ЧИСЛУ СДЕЛОК. ОБЪЕМ КОНТРАКТОВ ПО ПОКУПКЕ-ПРОДАЖЕ И АРЕНДЕ СОСТАВИЛ 835,8 ТЫС. КВ. М, ЧТО БОЛЕЕ ЧЕМ В ДВА РАЗА ПРЕВОСХОДИТ ПОКАЗАТЕЛЬ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД 2020 ГОДА.

ВИКТОРИЯ КРАСИКОВА

Такие данные приводит консалтинговая компания Knight Frank St. Petersburg. Как говорят в компании, основное влияние на этот рекорд оказала розничная торговля. В Knight Frank уточняют, что объем сделок по аренде за 2021 год увеличился в 2,7 раза, до 562,7 тыс. кв. м. При этом на сделки аренды формата built-to-suit (строительство под заказчика) пришлось 46% площадей.

Лидером среди арендаторов являются компании розничной торговли: их доля за 2021 год достигла до 77% в общей структуре сделок аренды (434 тыс. кв. м против 110 тыс. кв. м за 2020 год). Развитие фармацевтического кластера более чем в четыре раза увеличили объем заключенных сделок с компаниями данного сегмента (11,5 тыс. кв. м против 2,5 тыс. кв. м за 2020 год). Объем дистрибуторских компаний увеличился на 62% к итогам 2020 года (8% в структуре сделок аренды за 2021 год). При этом объем сделок с участием логистических компаний сократился на 46%, их доля составила 6%.

ВСЕ ЕЩЕ НЕДОСТАТОЧНО За 2021 год на рынке качественной складской недвижимости Петербурга было введено в эксплуатацию на 79% меньше площадей в сравнении с итогами 2020 года (149,6 тыс. кв. м против 341,6 тыс. кв. м). Стоит отметить, что прогнозируемые показатели ввода по итогам года оказались почти в два раза ниже за счет переноса сроков ввода около 50% площадей. Таким образом, за два года было введено 491,2 тыс. кв. м, а объем чистого поглощения составил 582,6 тыс. кв. м, что говорит о том, что объемы ввода и качественное предложение все еще остаются недостаточными, чтобы удовлетворить спрос со стороны арендаторов, считают в Knight Frank St. Petersburg. Алена Волобуева, директор департамента исследования рынка компании Maris в ассоциации с CBRE, говорит:

«В 2021 году главным событием стал ввод крупного спекулятивного проекта — «Армада Парк Север» — площадью более 50 тыс. кв. м. К моменту ввода в эксплуатацию комплекс был заполнен арендаторами на 90%. В четвертом квартале уже все площади складского комплекса были полностью арендованы».

Совокупный объем свободного предложения за 2021 год, по данным Knight Frank St. Petersburg, снизился на 86% в срав-

нении с итогами 2020 года и достиг уровня 18,6 тыс. кв. м площадей. Наиболее предпочтительными среди клиентов были складские комплексы класса А: на поглощение здесь пришлось 80% площадей, или 201,5 тыс. кв. м. Доля свободных помещений в данном классе по итогам года достигла наименьшего значения — 0,3%, снизившись на 3,2 п. п. за год. Наибольший объем вакантного предложения сконцентрирован в классе В: 61% площадей, или 11,3 тыс. кв. м, притом, что около половины данной вакансии расположено во Всеволожском районе в одном объекте. Доля вакантного предложения в данном классе составила 0,8%, снизившись за 2021 год на 2,1 п. п.

Если ранее собственники качественных складских комплексов с осторожностью подходили к переговорам о возможности ротации арендаторов, то итоги 2021 года показали, что поиск нового клиента создает собственникам возможность изменить коммерческие условия в сторону повышения арендной ставки на 20–30%, отмечают в Knight Frank.

ЦЕНЫ ВЫРОСЛИ В ПОЛТОРА РАЗА По итогам 2021 года диапазон запрашиваемых ставок на качественные склады класса А составил 5500–6000 рублей за квадратный метр в год triple net. В классе А увеличение средней запрашиваемой ставки составило 34%, до 5800 рублей за квадратный метр в год. Средневзвешенная запрашиваемая ставка на стандартный сухой склад в классе В за 2021 год увеличилась на 52%, до 5000 рублей за квадратный метр в год. «Следует отметить, что стоимость аренды в небольших складских блоках (1–1,5 тыс. кв. м) в черте города на 10–15% выше, чем в пригородных районах Петербурга. Диапазон запрашиваемых ставок в классе В составил 4500–5000 рублей за квадратный метр в год», — говорят в Knight Frank.

«В связи с возросшим интересом арендаторов и девелоперов есть все основания полагать, что показатели спроса в 2022 году сохранятся на стабильно высоком уровне, однако могут оказаться ниже рекордных значений 2021 года и составить 350–450 тыс. кв. м по итогам года. При этом прогнозируется сохранение минимального вакантного предложения на уровне 0,5–0,8%, а также дальнейшее увеличение арендных ставок на качествен-

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ В 2021 ГОДУ

АРЕНДАТОР	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	КОМПЛЕКС	КЛАСС	СЕКТОР
OZON	60 000	«РНК ШУШАРЫ — 3»	A	E-COMMERCE
«АСКОНА»	12000	«АРМАДА ПАРК СЕВЕР»	A	НЕПИЩЕВОЕПРОИЗВОДСТВО
OZON	10 000	«ОСИНОВАЯ РОЩА»	A	E-COMMERCE
OZON	10 000	«ЛОГОПАРК ТРОИЦКИЙ»	A	E-COMMERCE
TARA.RU	9 800	VALECORP LIMITED	A	НЕПИЩЕВОЕПРОИЗВОДСТВО

ИСТОЧНИК: MARIS | PART OF THE CBRE AFFILIATE NETWORK

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

	КЛАСС В	КЛАСС А
ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2021 ГОДУ	173 500 КВ. М	76 000 КВ. М
ПРОГНОЗ НА 2022 ГОД	335 500 КВ. М	32 500
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В 2021 ГОДУ	2 635 000 КВ. М	1 079 000 КВ. М
УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	0,10%	2,80%

ИСТОЧНИК: MARIS | PART OF THE CBRE AFFILIATE NETWORK

ные складские помещения на 10–15%», — прогнозируют в Knight Frank.

Совокупный объем складских площадей, находящихся в стадии строительства и анонсированных к вводу в эксплуатацию в 2022 году, с учетом объектов, ввод которых был перенесен, составляет около 350 тыс. кв. м. Данный показатель в 2,3 раза превышает результат 2021 года и будет сопоставим со значениями нового строительства за 2020 год (341,6 тыс. кв. м). Однако существует вероятность того, что сроки сдачи некоторых комплексов могут быть перенесены, полагают аналитики Knight Frank.

Илья Князев, руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости, земли Knight Frank St. Petersburg, говорит: «Количество запросов на склады на 2022–2023 годы выросло до рекордных 1,1 млн кв. м, но при этом вакансия на складском рынке остается на минимальном уровне за всю ее историю, и в ближайшее время ситуация не изменится. В 2021 году наблюдался значительный рост ставок, на который повлияли сразу несколько факторов: рост стоимости строительства, низкая вакансия, а также рост стоимости финансирования ввиду резкого поднятия ключевой ставки ЦБ. Мы видим, что основным форматом сделок в 2022 году по-прежнему останется built-to-suit, built-to-tenant, поскольку это наиболее комфортный формат строительства для девелоперов».

НОВЫЙ ВИТОК Филипп Чайка, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости, партнер IPG.Estate, от-

мечает, что текущий дефицит и нереализованный спрос позволяют девелоперам развивать любой из форматов складского сегмента. В частности, за счет роста числа запросов на некрупные складские блоки обретает популярность формат light industrial. «В целом рынок подходит к новому витку девелопмента: игроки постепенно заявляют о новых проектах, активно реализуется инвестиционный интерес к покупке земельных участков, к складскому сегменту присматриваются не только профессиональные, но и небольшие, частные игроки», — указывает он.

Алла Житнёва, руководитель направления индустриальной и складской недвижимости компании «Бестъ. Коммерческая недвижимость», более пессимистична: «На мой взгляд, перспектива роста инвестиций в складскую недвижимость в нашем регионе в 2022 году минимальна. Новое строительство качественных спекулятивных складских площадей полностью удовлетворило накопленный дефицит последних 5–6 лет. Как показывает опыт, строительство и заполнение циклично (период цикла — 6–7 лет) и объемы площадей по результатам ввода корректируются».

Она добавляет, что запросы на покупку земельных участков под строительство производственно-складских комплексов для собственных нужд увеличились по площади (от 2,5 до 5 га) и по требованиям к качеству предлагаемого продукта. Стоимость предложения с учетом локации и наличия транспортной и инженерной инфраструктур составляет 30–37 млн рублей за гектар.

Госпожа Волобуева полагает, что при условии сохранения девелоперской активности и спроса, а также отсутствия новой волны ограничительных мер средний уровень вакансии на рынке качественных производственно-складских помещений в 2022 году продолжит держаться на рекордно низких значениях. «В условиях сохранения на рынке острого дефицита качественных складских объектов в краткосрочной перспективе давление на ценовые индикаторы продолжится, что приведет к дальнейшему росту запрашиваемых ставок аренды», — прогнозирует эксперт. ■

КРУПНЫЕ СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2021 ГОДУ

НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ФОРМАТ
«АРМАДА ПАРК СЕВЕР»	A	50 000	СПЕКУЛЯТИВНЫЙ
РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР FIX PRICE	A	35 600	BTS
ПРОИЗВОДСТВО ЭЛЕКТРОННОГО И ОПТИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ	B	24 800	ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД
СДЕК / УНИВЕРСАЛЬНОЕ ИНДУСТРИАЛЬНОЕ ЗДАНИЕ	A	17 400	BTS
«ОКТАВИАН»	A	15 900	СПЕКУЛЯТИВНЫЙ
ЗАВОД ПО ПРОИЗВОДСТВУ БЕЗАЛКОГОЛЬНЫХ НАПИТКОВ «ВОСХОД»	A	15 000	ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД
СКЛАД С АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ	B	8 300	ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД
СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС	A	8 588	СПЕКУЛЯТИВНЫЙ
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС	B	7 900	СПЕКУЛЯТИВНЫЙ

ИСТОЧНИК: MARIS | PART OF THE CBRE AFFILIATE NETWORK

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ СЕКТОР