

СКЛАДЫ НАЧИНАЮТ НАРАЩИВАТЬ ВАКАНСИЮ

В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА РЫНОК КАЧЕСТВЕННОЙ ИНДУСТРИАЛЬНО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОПОЛНИЛСЯ ЧЕТЫРЬМЯ КОМПЛЕКСАМИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 69 ТЫС. КВ. М, ЧТО В ДВА РАЗА НИЖЕ ПОКАЗАТЕЛЯ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2021 ГОДА. ЕСЛИ В ПРОШЛОМ ГОДУ ПРИРОСТ БЫЛ ОБЕСПЕЧЕН ГЛАВНЫМ ОБРАЗОМ ИНДУСТРИАЛЬНО-СКЛАДСКИМИ КОМПЛЕКСАМИ, ВОЗВЕДЕННЫМИ ПО СХЕМЕ BUILT-TO-SUIT, ТО В ТЕКУЩЕМ — ПРЕИМУЩЕСТВЕННО СПЕКУЛЯТИВНЫМИ ОБЪЕКТАМИ.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Такие данные приводят аналитики Maris. По итогам первого полугодия 2022 года, сообщают в компании Nikoliers, завершилось строительство 69 тыс. кв. м складской недвижимости в составе трех комплексов. В июне в эксплуатацию был введен полностью заполненный спекулятивный складской комплекс «Тродекс Логистик» (23 тыс. кв. м). Также были запущены первая очередь оптово-распределительного центра «Нарт» (41 тыс. кв. м) в поселке Петро-Славянка и корпус, построенный компанией «Трансмед» для собственных нужд (5 тыс. кв. м).

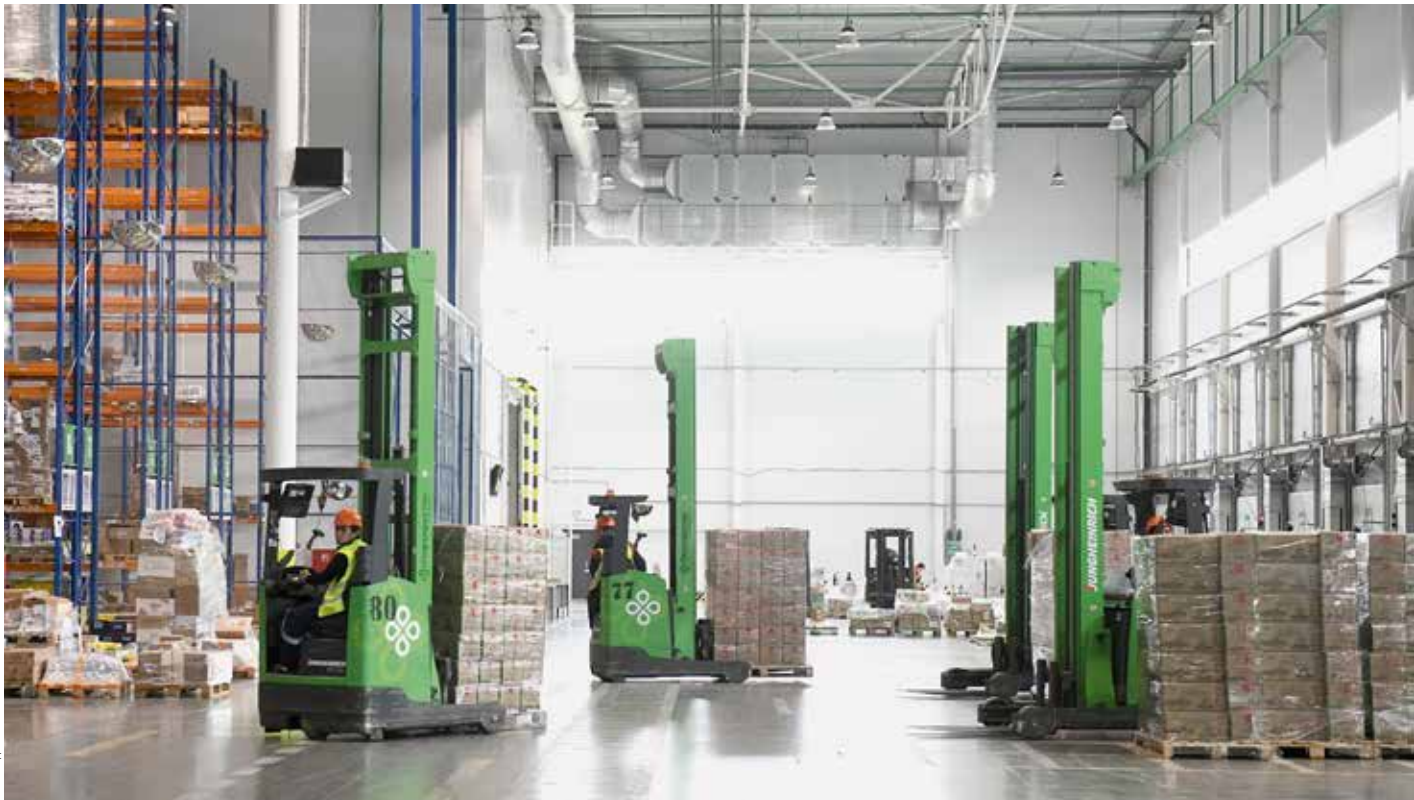
На второе полугодие 2022 года анонсирован ввод в эксплуатацию около 300 тыс. кв. м складской недвижимости. Большая часть (53%) является спекулятивным предложением. При условии соблюдения заявленных сроков ввода совокупный объем нового спекулятивного предложения в 1,7 раза превысит итоговый показатель 2021 года. Но учитывая практику рынка, возможен перенос сроков ввода ряда объектов, заявленных на текущий год, говорят в Maris.

На высокой стадии готовности сейчас находится распределительный центр Wildberries в Шушарах (106 тыс. кв. м), возводимый московской строительной компанией МБМ. Еще ряд спекулятивных объектов находится на высокой стадии готовности, их ввод ожидается до конца года. В их числе — новые корпуса в составе комплексов Ahlers Logistic в Горелово (20 тыс. кв. м) и «Октавиан» в Мурино (8 тыс. кв. м), приводят данные в Nikoliers.

СПРОС За первые шесть месяцев 2022 года на рынке было реализовано не менее 234 тыс. кв. м качественных складских площадей. Во втором квартале наблюдалось нехарактерное для предыдущих лет сокращение объема спроса относительно показателя первого квартала (–44%).

На условиях аренды в первом полугодии 2022 года было реализовано 56% площадей. В абсолютном значении валовой объем сделок по аренде сопоставим с показателем первого полугодия 2021 года. В первом полугодии 2022 года на рынке была заключена одна сделка по схеме built-to-suit (43% валового объема спроса). Лидирующие позиции в валовом объеме спроса в первом полугодии занимали транспортно-логистические компании (70%). Компании реального сектора экономики сократили объемы поглощения (–12% относительно показателя первого полугодия 2021 года).

ВАКАНСИЯ Прирост нового спекулятивного предложения и высвобождение площадей на вторичном рынке наряду со снижением объема спроса во втором квартале привели впервые с 2015 года к росту среднего уровня вакансии на рынке, говорят в Maris. На конец июня в зданиях класса А вакантно 1,6% (+1,5 п. п. по отношению к итоговому показателю 2021-го). В склад-



НА ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ 2022 ГОДА АНОНСИРОВАН ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОКОЛО 300 ТЫС. КВ. М СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. НО УЧИТЫВАЯ ПРАКТИКУ РЫНКА, ЭКСПЕРТЫ ПРЕДСКАЗЫВАЮТ ПЕРЕНОС СРОКОВ ВВОДА РЯДА ОБЪЕКТОВ

ских комплексах класса В свободно 2,4% (–0,4 п. п. по отношению к декабрю 2021-го). Суммарно по итогам первого полугодия 2022 на рынке качественной складской недвижимости свободно около 69 тыс. кв. м (около 1,8% от валового объема предложения на рынке).

Иные показатели вакантности на рынке складов приводят в компании Nikoliers. По данным консалтинговой компании, за шесть месяцев 2022 года суммарный уровень вакантности на складском рынке Санкт-Петербурга составил 4,3%. «Из них 1,1% (35–40 тыс. кв. м) приходится на рыночный показатель уровня вакантности, еще 3,2% (90–110 тыс. кв. м) формирует „скрытая вакантность“. С начала 2022 года суммарный показатель доли свободных площадей вырос более чем в 2,5 раза», — рассказали в компании.

«Скрытая вакантность» — это складские площади, которые могут быть освобождены, если текущий арендатор готов оптимизировать или вернуть часть площадей владельцам склада, когда у арендатора заканчивается договор аренды или он принимает решение сдать часть площадей в субаренду.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ 2021 год характеризовался беспрецедентным ростом запрашиваемых ставок аренды на рынке индустриально-складской недвижимости Санкт-Петербурга: +17,6% в годовом выражении. В первом полугодии 2022 года увеличение объема вакантных площадей и прирост нового спекулятивного предложения оказывали незначительное давление на ценовые индикаторы рынка складской недвижимости: уровень запрашиваемых ставок аренды сохраняется на отметках, достигнутых в конце 2021 года, говорят в Maris. Средний диапазон арендных ставок по итогам по-

лугодия составляет 550–800 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС и эксплуатационные платежи.

В Nikoliers согласны с тем, что ставки пока сохраняются. По состоянию на конец июня 2022 года коммерческие условия в целом остались на уровне начала года, однако за календарный год (с июля 2021-го по июль 2022-го) средний показатель запрашиваемых ставок аренды в качественных складах увеличился почти на 50%, до 6350 рублей за квадратный метр в год в классе А и 5860 рублей в классе В.

«Некоторые собственники уже готовы предлагать индивидуальные условия и скидки арендаторам в размере 5–10% в случае освобождения крупных блоков или интереса со стороны компаний, проявляющих устойчивость в текущей ситуации. Большинство арендаторов и арендодателей научились находить взаимовыгодные решения и продлевать контракты», — комментирует Андрей Косарев, генеральный директор Nikoliers в Санкт-Петербурге.

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ При условии сохранения деловоперской активности и спроса и при достижении относительной стабильности экономической ситуации в стране и в регионе средний уровень вакансии на рынке качественных производственно-складских помещений во втором полугодии 2022 года может незначительно увеличиться: до 4–5% валового объема предложения. При подобном сценарии развития событий во втором полугодии будет наблюдаться незначительная отрицательная коррекция запрашиваемых ставок аренды, полагают в Maris.

«Рынок складских помещений трансформируется в сторону уменьшения площадей: после актив-

ного наращивания мощностей и запуска проектов в 2020–2021 годах сейчас компании рассматривают складские комплексы исходя из текущих нужд и не стремятся арендовать площади „про запас“. Так, производственные компании „Сталь ТД“ и „Таврос“ приобрели участки в промпарке „Софийский“ под строительство производственно-складских комплексов площадью по 5 тыс. кв. м», — сообщают в Nikoliers. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Business Guide «Строитель»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Любовь Элконина — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб. д. 10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: ООО «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 193734, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 5300
Распространяется бесплатно.
16+

Графика на обложке: Арсений Блинов

СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ ВО ВТОРОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА	
ОБЪЕКТ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М
«ПНК ПАРК ШУШАРЫ-3»	57 000
AHLERS, ТРЕТЬЯ ОЧЕРЕДЬ	23 000
«НОВОСЕЛЬЕ»	17 000
«ПРОМБОКС»	11 000
«ОКТАВИАН»	7 900

ИСТОЧНИК: MARIS