

КОМПАНИИ ГОРОДА ОЩУТИЛИ ДЕФИЦИТ СКЛАДОВ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, КРУПНЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ И ЛОГИСТИЧЕСКИЕ КОМПАНИИ ВСЕ ЧАЩЕ СТАЛКИВАЮТСЯ С ПРОБЛЕМОЙ ДЕФИЦИТА СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ. УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ НА РЫНКЕ РЕГИОНА СНИЗИЛСЯ ДО РЕКОРДНЫХ 0,4%. ПРИ ЭТОМ ЗАПРАШИВАЕМАЯ СОБСТВЕННИКОМ СТАВКА МОЖЕТ СУЩЕСТВЕННО УВЕЛИЧИТЬСЯ В ПРОЦЕССЕ ПЕРЕГОВОРОВ, ЧТО ПОДТАЛКИВАЕТ ОСТАЛЬНЫХ СОБСТВЕННИКОВ ПОДНИМАТЬ ЦЕНЫ НА АРЕНДУ.

ЯНА КУЗЬМИНА

На фоне низкого уровня вакантности на складском рынке Санкт-Петербургской агломерации все больше компаний сталкиваются с проблемой аренды склада. По оценкам консалтинговой компании Nikoliers, неудовлетворенный спрос на покупку или аренду качественных складских помещений в городе превышает 500 тыс. кв. м. Причем 37% из этого объема потенциально могут быть не арендованы, а приобретены компаниями в собственность.

Самые востребованные на данный момент помещения — площадью до 10 тыс. кв. м, на них приходится около 70% запросов на аренду или покупку. Заметно вырос спрос со стороны игроков рынка ответственного хранения и 3PL-операторов, работающих с крупнейшими российскими ритейлерами и маркетплейсами, и логистических компаний широкого профиля, в том числе в сфере b2c.

Большие трудности с поиском складов и производственных помещений в Санкт-Петербурге испытывают российские производители, которые активно развиваются на фоне закрепления тренда на импортозамещение. В их числе производители автокомпонентов, исполнители госзаказов (сфера b2g) и пищевые производства.

Крупные продуктовые ритейлеры готовы арендовать мультитемпературные склады, однако такое предложение на петербургском рынке практически отсутствует. В стадии активного строительства находится лишь один подходящий под запрос спекулятивный складской комплекс «100К» в Буграх, в составе которого есть мультитемпературный склад площадью 24 тыс. кв. м.

По словам экспертов Nikoliers, для многих компаний единственным вариантом наращивания складских мощностей является строительство объектов для собственных нужд, включая схему built-to-suit.

«В настоящее время отложенный спрос на покупку земли под строительство складов оценивается примерно в 50 га (то есть 350–400 тыс. кв. м складов),— говорит Кирилл Вечер, старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Nikoliers.— Однако после повышения ключевой ставки ЦБ РФ далеко не все интересанты могут позволить себе покупку земельного участка и строительство комплекса на заемные средства, поэтому откладывают стройку до лучших времен и пытаются найти помещение в аренду».

УПАКОВАТЬ ОБЪЕКТ В ЗПИФН В Nikoliers отмечают, что в качестве альтернативы дорогому банковскому финансированию продолжает укрепляться тренд на «упаковку» складских объектов в ЗПИФН. Частные инвесторы все больше интересуются вложениями в закрытые паевые инвестиционные фонды с портфелями из качественных строящихся проектов или объектов с доходом от арендных платежей. Это, в частности, позволяет структурировать собственность в формате закрытого фонда, дающего собственникам анонимность даже при смене состава инвесторов.

По данным компании на начало четвертого квартала 2023 года, уровень вакантности в качественных складах агломерации достиг исторического минимума — 0,4% (около 15 тыс. кв. м). Такой дефицит предложения уже привел к активному росту арендных ставок. За год средние запрашиваемые арендные ставки в классе А увеличились на 12%, до 6720 рублей за квадратный метр в год (без учета ОПЕХ и НДС), в классе В — на 7,6%,



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

САМЫЕ ВОСТРЕБОВАННЫЕ НА ДАННЫЙ МОМЕНТ ПОМЕЩЕНИЯ — ПЛОЩАДЬЮ ДО 10 ТЫС. КВ. М, НА НИХ ПРИХОДИТСЯ ОКОЛО 70% ЗАПРОСОВ НА АРЕНДУ ИЛИ ПОКУПКУ

до 5920 рублей. При этом в объектах, расположенных в черте городе или в наиболее востребованных локациях, во время переговоров ставка может превысить 8500 рублей за квадратный метр.

СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДОВ ДОРОЖАЕТ При этом аналитики NF Group подсчитали, что за год стоимость строительства производственных и складских объектов в Ленинградской области выросла на 7–11%. Эксперты проанализировали изменение цен на основные материалы и работы, влияющие на стоимость строительства качественных складов класса А и производственных объектов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Так, возведение сухого склада в октябре 2023 года обошлось бы девелоперу в 62,5 тыс. рублей за квадратный метр, что на 11% больше, чем годом ранее, строительство производственного объекта формата light industrial подорожало на 10%, до 67 тыс. рублей за квадратный метр, а производственного здания пищевого назначения — на 7%, до 103 тыс. рублей за квадратный метр. В перспективе рост стоимости строительства может продолжиться, однако ужесточение денежно-кредитной политики и рост ключевой ставки могут сдержать рост или снизить его темпы.

Эксперты компании NF Group оценили годовую динамику изменения стоимости основных материалов, задействованных при строительстве складских и производственных объектов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Стоимость строительных материалов и комплектующих, используемых при строительстве, увеличилась за год от 1 до 55% на разные позиции.

Станислав Алексеев, руководитель отдела строительного аудита и управления проектами NF Group в Санкт-Петербурге, говорит: «Ситуация на рынке сырья не только влияет на цены материалов, но и корректирует себестоимость производства других составляющих. С на-

чала 2022 года возник дефицит некоторых компонентов на рынке (цемента, фенолформальдегидных связующих, металлопроката, меди, алюминия, полиэтилена и других), что было обусловлено логистическими сложностями в связи с ограничением поставок из-за рубежа, а также некорректным прогнозированием спроса при планировании закупок сырья и загрузки производства. В 2023 году уже произошло удорожание некоторых комплектующих и ожидается продолжение этого тренда, что, несомненно, скажется на стоимости строительства в целом».

ВЕСОМЫЙ КОНСТРУКТИВ Согласно данным NF Group в Санкт-Петербурге, при строительстве склада или производственного объекта весомая доля затрат (30–42%) в структуре себестоимости строительства приходится на конструктивные решения, включающие в себя каркас, кровлю, полы, перекрытия; на внутренние инженерные сети приходится 21–36% затрат; на фасады и наружный контур — 7–12%. Таким образом, колебания стоимости на металлоконструкции, цемент, бетон, сталь, минеральную вату, кабельную продукцию могут в значительной степени скорректировать себестоимость проекта.

Так, в 2022 году наблюдалось снижение цен на сталь, что напрямую было связано с ограничением на вывоз лома черных металлов за пределы ЕАЭС и введением заградительных пошлин. Однако уже в этом году стоимость стали марок С345 и С245 выросла на 8–10% по сравнению с прошлым годом, до 96–100 тыс. рублей за тонну. Уменьшение экспорта лома черных металлов напрямую сказалось и на цене арматурной стали: ее стоимость за год увеличилась на 18%, до 63 тыс. рублей за тонну. В связи с ростом цен на металлопрокат цена железобетонных свай уже к октябрю текущего года выросла до 22 тыс. рублей за штуку, показав прирост 36% к значениям аналогичного периода прошлого года.

Стоимость профилированного листа, применяемого для конструкций кровли, увеличилась на 1% относительно итогов прошлого года, составив при этом чуть более 1500 рублей за погонный метр. То есть после взрывного роста в 2021 году и последующего снижения в третьем квартале 2022 года цена не претерпела значительных изменений. В сегменте минераловатного утеплителя с октября 2022 года цены увеличились на 7%, до 2400 рублей за упаковку.

Закономерным образом увеличилась стоимость сэндвич-панелей, поскольку их ключевыми составляющими являются сталь и утеплитель. Рынок столкнулся с недостаточным предложением минеральной ваты, в связи с чем произошел резкий скачок стоимости готового изделия. Уже к октябрю средняя цена квадратного метра сэндвич-панелей превысила уровень цен прошлого года на 55%, составив около 3750 рублей за квадратный метр. Поставщики объясняют существенный рост недостатком сырья ввиду переориентации производителей минеральной ваты на менее плотные номенклатуры вследствие высокого спроса со стороны девелоперов жилой недвижимости.

Стоимость карьерного песка в Ленинградской области за год выросла на 8%, до 960 рублей за кубометр, и достигла максимальных значений за последние три года. Причиной удорожания стали увеличение налогов и расходов на перевозку, рост цен на топливо и содержание техники.

Бетон за аналогичный период подорожал более чем на 54%, до 6900 рублей за кубометр, что напрямую связано с ростом цен на щебень и песок, входящих в его состав, а также с увеличением стоимости перевозки. Стоимость кабельно-проводниковой продукции за год увеличилась с 39 до 59 рублей за погонный метр, показав рекордное удорожание за весь период наблюдений (+51%), что может быть обусловлено увеличением цен на металл и пластик. ■