

ДЕФИЦИТ СКЛАДОВ ПОДТАЛКИВАЕТ СТАВКИ

ЗА 11 МЕСЯЦЕВ 2023 ГОДА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ БЫЛО ВВЕДЕНО 368 ТЫС. КВ. М КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ. ПРИ ЭТОМ ДЕФИЦИТ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ В ГОРОДЕ СОХРАНЯЕТСЯ, ЧТО ПРИВОДИТ К РОСТУ СТАВОК.

ДЕНИС КОЖИН

В этом году завершилось строительство первой очереди производственно-складского комплекса мерча и промпродукции «Проект 111» (30 тыс. кв. м), а также был сдан новый корпус в составе «PNK Парк Шушары — 3» (64,1 тыс. кв. м). До конца года рынок может пополниться еще на 50 тыс. кв. м. Кроме того, в стадии строительства и проектирования в регионе находится еще более 1 млн кв. м складов, ввод которых заявлен в ближайшие два с половиной года. В частности, в четвертом квартале началось строительство комплекса «PNK Парк Колпино» площадью 380 тыс. кв. м.

Ранее эксперты Nikoliers подсчитали, что неудовлетворенный спрос на покупку или аренду качественных складских помещений в городе превышает 500 тыс. кв. м. Причем 37% из этого объема потенциально может быть не арендовано, а приобретено компаниями в собственность. 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.

В условиях накопленного дефицита спрос частично удовлетворяется за счет ротации и замещения арендаторов, а также за счет заключения предварительных договоров в строящихся объектах и сделок формата built-to-suit. Так, в октябре-ноябре ритейлер «Семишагофф» арендовал склад площадью 16,2 тыс. кв. м в логопарке «Октавиан», а ГК «Деловые линии» заняла склад на 7,7 тыс. кв. м в логопарке «Шушары».



НЕУДОВЛЕТВОРЕННЫЙ СПРОС НА ПОКУПКУ ИЛИ АРЕНДУ КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ В ГОРОДЕ ПРЕВЫШАЕТ 500 ТЫС. КВ. М

Как говорят в Nikoliers, нарастающий в последние годы дефицит качественного предложения складов привел к динамичному росту арендных ставок. В настоящее время в ходе переговоров собственников наиболее востребованных объектов с потенциальными арендаторами ставка может превысить 8500 рублей за квадратный метр в год (без учета OPEX и НДС), тогда как в конце 2019 года средние ставки в складах класса А были на уровне 4400 рублей.

С конца 2019 года на фоне активного поглощения складских площадей федеральными ритейлерами, маркетплейсами и дистрибуторами в Санкт-Петербургской агломерации нарастал дефицит качественного складского предложения. В итоге, по данным департамента исследований консалтинговой компании Nikoliers, к концу ноября 2023 года доля вакантных площадей составила всего 0,2%, то есть доступными для аренды остаются менее 11 тыс. кв. м.

В то же время запрашиваемые арендные ставки в противовес сокращающемуся предложению демонстрируют значительный рост. С начала 2023 года в классе А средние ставки увеличились на 30% и в ноябре достигли 7800 рублей за квадратный метр в год (без учета OPEX и НДС). В объектах класса В рост ставок составил 24%, до 6840 рублей за квадратный метр в год.

Стоит отметить, говорят в Nikoliers, что арендные ставки динамично растут с 2019–2020 годов, когда представители розничной и онлайн-торговли начали активно наращивать складские мощности, поглощая значитель-

ную долю имеющегося на рынке предложения. Например, в конце 2019 года средняя запрашиваемая ставка на аренду складов класса А составляла 4360 рублей за квадратный метр в год (без учета OPEX и НДС). К концу 2021 года она выросла до 6300 рублей за квадратный метр в год, а к ноябрю 2023 года прибавила еще в среднем 1500 рублей. Таким образом, за четыре прошедших года запрашиваемые ставки в классе А увеличились в 1,8 раза. В классе В запрашиваемые ставки с 2019 года выросли с 3540 рублей за квадратный метр в год (без учета OPEX и НДС) до 6840 рублей, то есть в 1,9 раза.

Как поясняет Кирилл Вечер, старший консультант департамента складской и промышленной недвижимости Nikoliers, многие собственники не торопятся называть запрашиваемую ставку: они собирают предложения от потенциальных арендаторов, в итоге запрашиваемая ставка может существенно увеличиться в процессе переговоров. «В объектах, расположенных в черте города или в наиболее востребованных локациях, во время переговоров ставка может превышать 8500 рублей за квадратный метр в год (без учета OPEX и НДС). Особенно серьезная конкуренция между потенциальными арендаторами наблюдается за редкие для рынка блоки площадью 5–7 тыс. кв. м. Все это подталкивает и остальных собственников увеличивать ставки аренды на рынке. При этом мы ожидаем, что ставка продолжит расти и в 2024 году, пока на рынок не выйдет несколько больших проектов, которые смогут хотя бы частично удовлетворить спрос на складские площади», — заключает эксперт. ■

СТРИТ-РИТЕЙЛ УСТРОИЛ РОТАЦИЮ АРЕНДАТОРОВ

ПО ИТОГАМ ПЕРВЫХ ДЕСЯТИ МЕСЯЦЕВ 2023 ГОДА СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ В ОСНОВНЫХ ЦЕНТРАЛЬНЫХ ТОРГОВЫХ КОРИДОРАХ ПЕТЕРБУРГА СОСТАВИЛ 6,4%. ЭТО НА 1,9 П. П. МЕНЬШЕ, ЧЕМ БЫЛО В КОНЦЕ ОКТЯБРЯ 2022 ГОДА.

АННА РЫЖОВА

Такие данные приводят аналитики Maris. В компании говорят, что подавляющее большинство центральных торговых зон демонстрирует отрицательную динамику объема вакантных торговых площадей формата стрит-ритейл в текущем году. Стабильная наполняемость арендаторами наблюдается в торговых зонах 6–7-й линий В.О., Большой Конюшенной улицы, улицы Белинского и Большого проспекта П.С., где уровень вакансии остался неизменным по отношению к октябрю 2022 года. Незначительно возрос объем вакантных площадей в торговой зоне улицы Рубинштейна (+1,4 п. п. год к году). В торговой зоне Невского проспекта средний уровень вакансии за десять месяцев 2023 сократился на 1,7 п. п. и составил 8% (–4,1 п. п. год к году), подсчитали в Maris. Уровень ротации арендаторов за десять месяцев 2023 сопоставим с показателем за аналогичный период 2022 года: 2,8% против 2,9% соответственно.

Преобладающую долю в структуре арендаторов центральной торговой зоны города занимают предприятия сферы торговли: 46,4% (+0,8 п. п. за год). Вторыми по численности представлены предприятия общественного питания, доля которых за год увеличилась и составила

35,1% (+0,6 п. п.). По итогам первых десяти месяцев 2023 года лидирующие позиции в приросте числа предствительств сохраняют операторы fashion-ритейла. Число вновь открывшихся торговых точек превысило показатель закрытий в сегменте в 2,5 раза. Доля сегмента в валовом объеме спроса возросла до 25% (с 15% годом ранее).

«Число новых открытий в сегменте общественного питания сокращается второй квартал подряд (за десять месяцев 2023 года их количество уменьшилось на 33% по сравнению с аналогичным периодом 2022 года). Сальдо прироста общепита в центральных торговых зонах стремится к нулевой отметке: число новых открытий лишь на 16% превысило число выбитий. Доля сегмента в валовом объеме спроса сократилась на 4,1 п. п., до 46,2%», — говорят аналитики Maris.

Доля арендаторов сегмента FMCG остается практически неизменной на протяжении последнего года. По итогам первых десяти месяцев 2023 года предприятия сферы услуг составили 11,2% от общего числа резидентов центральных торговых коридоров города (+0,1 п. п. год к году). В рамках сегмента происходит смещение в сторону бытового обслуживания населения.

В целом за десять месяцев 2023 года число новых открытий сократилось на 15%, число закрытий — на 32%. Сальдо прироста резидентов центральных торговых коридоров города по итогам десяти месяцев по-прежнему остается положительным: на 47,6% число новых открытий превышает число закрытий.

Согласно данным консалтинговой компании NF Group, на центральных fashion-коридорах Санкт-Петербурга в 2023 году открылось 33 магазина одежды, обуви и аксессуаров, что почти в два раза больше значений 2021 года и в 2,2 раза — 2022 года. Основную долю открытий обеспечили российские бренды (87%). Причем самый высокий спрос на помещения наблюдался на Большом проспекте П.С., что позволило выйти локациям на лидирующие позиции в категории fashion (36%), опередив Старо-Невский проспект (35%). На Большой Конюшенной улице также отмечался существенный прирост доли магазинов одежды, обуви и аксессуаров: за год объем занятых модными ритейлерами площадей торгового коридора увеличился с 15 до 23%, а разрыв с улицами-лидерами сильно сократился.

Как говорят в NF Group, запрашиваемые арендные ставки на основной части Невского проспекта, на Боль-

шом проспекте П.С. и Большой Конюшенной улице увеличились за год на 10%. На Старо-Невском проспекте они пока сохраняются в диапазоне 2600–6700 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС. В 2024 году ожидается рост арендных ставок из-за высокого спроса на торговые помещения и изменения среднерыночной индексации по договорам с 5 до 7%.

Анна Лапченко, руководитель отдела торговой недвижимости консалтинговой компании NF Group в Санкт-Петербурге, комментирует: «В конце 2023 года международные ритейлеры, магазины которых на протяжении полутора лет были временно закрыты, стали активно освобождать помещения. Очевидно, что в 2024 году на Старо-Невском проспекте будет наблюдаться новый виток качественного развития, и после затяжного периода простоя здесь будут открываться магазины новых брендов. Историческое лидерство по fashion-сегменту, премиальность локации, близость к основному туристическому потоку и уже отмеченная беспрецедентная активность российских брендов не позволяют Старо-Невскому проспекту утратить свою специализацию и статус. А на смену «тяжелому люксу» придут бутики премиального сегмента». ■