

ОБЛЕГЧИТЬ ЖИЗНЬ АРЕНДАТОРУ

НА РЫНКЕ СКЛАДОВ ПЕТЕРБУРГА АКТИВНО ФОРМИРУЕТСЯ НОВЫЙ СЕГМЕНТ — LIGHT INDUSTRIAL. СЕГОДНЯ, ПО РАЗНЫМ ОЦЕНКАМ, ОН НЕ ПРЕВЫШАЕТ 1% ОТ ВСЕЙ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, НО АКТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ЭТОГО ФОРМАТА И СПРОС НА НЕГО ПОЗВОЛЯЮТ ГОВОРИТЬ О ТОМ, ЧТО В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ ЕГО ДОЛЯ СЕРЬЕЗНО ВОЗРАСТЕТ. ВЕРОНИКА АБРАМЯН

Алла Сидоренко, партнер и руководитель направления индустриальной и складской недвижимости компании «Бестъ. Коммерческая недвижимость», говорит: «Фактически спрос вывел на рынок коммерческой складской недвижимости такой формат, как light industrial (LI). В действительности это склады класса В+ с нулевым уровнем ворот и возможностью деления на блоки площадью 800–1000 кв. м. Основным заказчиком на такие помещения является небольшая производственная компания без потребности в больших объемах коммуникаций, тяжелого дополнительного оборудования».

СТАВКА ВСЕ ТОРМОЗИТ Госпожи Сидоренко указывает, что дорогие кредиты тормозят девелоперские проекты. «При стоимости кредитных денег 17–20% годовых и постоянно меняющейся стоимости стройматериалов финансовая модель реализации этого формата является очень неустойчивой, поэтому строить сегодня возможно только под заказчика и на продажу», — поясняет она.

Кирилл Вечер, старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Nikoliers, рассказывает: «Многие проекты light industrial реализуются очередями, состоящими из корпусов или небольших отдельных блоков-зданий. Самый востребованный метр на рынке сейчас составляет 700–1500 кв. м, есть общий запрос на уменьшение блоков у конечных покупателей, а также потребность в современных помещениях, позволяющих разместить не только классическое складские или производственные мощности, но и представительство, шоурум, НИОКР-центр. В числе активных интересантов — легкая промышленность: швейные, мебельные, электротехнические производства, а также научно-исследовательские и опытно-конструкторские центры, self-storage, склады „последней мили“, дарксторы».

Основная и системная проблема индустриально-складского рынка в Петербурге — это дефицит качественных блоков площадью 500–700 кв. м в черте города, обеспеченных достаточными лимитами на энергоресурсы. «Нужно понимать, что себестоимость строительства (включая цену приобретения земельного участка в черте города и подведения к нему достаточного объема инженерных коммуникаций) на данный момент достаточно высока, что обусловлено изменением цен на строительные материалы и строительно-монтажные работы», — указывает господин Вечер.

Илья Янеев, старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Nikoliers, при этом уверен, что рынок light industrial в Санкт-Петербурге в определенной степени переоценен. «Мы наблюдаем снижение спроса на покупку площадей: в ряде объектов к моменту ввода в эксплуатацию остаются непроданные блоки. Одна из причин, которая может тормозить спрос на покупку, — высокая ключевая ставка, которая делает кредитные деньги непривлекательным инструментом, а доступ к промышленной ипотеке зачастую имеет только крупный и стабильный бизнес», — отмечает он.

С другой стороны, признает эксперт, даже в сегменте LI нет проблем с арендой помещений: в условиях дефицита свободного предложения на складском рынке многие компании выбирают размещение в объектах LI как временный вариант.

По подсчетам госпожи Сидоренко, средняя стоимость строительства склада в Петербурге на сегодня составляет 75 тыс. рублей за квадратный метр. Средняя стоимость аренды новых объектов — около 900 рублей в месяц за «квадрат».



ОСНОВНАЯ И СИСТЕМНАЯ ПРОБЛЕМА ИНДУСТРИАЛЬНО-СКЛАДСКОГО РЫНКА В ПЕТЕРБУРГЕ — ДЕФИЦИТ КАЧЕСТВЕННЫХ БЛОКОВ ПЛОЩАДЬЮ 500–700 КВ. М В ЧЕРТЕ ГОРОДА, ОБЕСПЕЧЕННЫХ ДОСТАТОЧНЫМИ ЛИМИТАМИ НА ЭНЕРГОРЕСУРСЫ

«Стоимость строительства объектов формата LI класса А без учета стоимости земельного участка и стоимости подключения внешних сетей сопоставима со стоимостью строительства склада класса А и находится на уровне 60–70 тыс. рублей за квадратный метр без НДС. Для объектов класса В стоимость значительно ниже и может достигать 35–45 тыс. рублей без учета НДС. Следует учитывать, что данные диапазоны являются ориентировочными и могут сильно варьироваться в зависимости от проекта», — отмечает Илья Князев, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге.

«Для этого формата необходима очень хорошая транспортная доступность общественного транспорта и близость к городу для сохранения персонала и повышения его качества. На сегодня реализованных проектов этого формата единицы, локация — юг города», — указывает госпожа Сидоренко.

Виктор Заглумин, сооснователь и партнер Bright Rich | CORFAC International, с коллегой согласен: «В Петербурге с точки зрения локации основной объем предложения приходится на южное направление. Здесь есть подходящие земельные участки, а кроме того, юг удобен с точки зрения выстраивания логистики. Второе по востребованности направление — восточное».

«Крупнейшими локациями, где сегодня располагаются объекты формата light industrial, являются Шушары (27 тыс. кв. м), Порошкино (25,8 тыс. кв. м), Виллозское городское поселение (6,5 тыс. кв. м)», — перечисляет господин Князев.

Господин Заглумин подтверждает, что наиболее востребованы секции площадью 800–1000 кв. м. «Запросы мы видим от самых разных компаний сегмента легкой промышленности — от фасовки бакалеи до производства фасадных изделий или одежды», — добавляет он.

Эксперт обращает внимание, что в России формат light industrial наиболее развит в Москве. В Петербурге объем рынка LI не превышает 1%, однако вслед за столицей он в последние годы набирает обороты. «Так, среди ключевых новых объектов назову „Промбюкс-2“, здесь сейчас предлагаются секции на продажу. Среди строящихся проектов отмечу производственно-складской комплекс 58 тыс. кв. м на территории индустриального парка „Киевское-95“, первый корпус в котором планируется к вводу в начале следующего года, и новый

проект light industrial в Разметелево общим объемом 50 тыс. кв. м», — делится господин Заглумин.

Филипп Чайка, партнер, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости IPG.Estate, подсчитал, что в Москве на сегмент приходится уже около 400 тыс. кв. м. Драйверами его развития там являются ХСА и Parametr. «Наиболее востребованными считаются площади от 500 до 1500 кв. м, и около 70% спроса представлено производственными компаниями. Стоимость продажи находится в диапазоне 100–115 тыс. рублей за квадратный метр (без НДС), а стоимость аренды составляет около 15 тыс. рублей за квадратный метр в год», — рассказал про столичный рынок господин Чайка.

По мнению Михаила Мастина, руководителя проектов АО «ИТМО Хайпарк», Петербург и Ленобласть отстают от столичного рынка примерно на пять лет. «Это делает наш регион особенно привлекательным для индустриальных инвесторов: здесь потенциально присутствует значительный выбор площадей по более низким, чем в столице, ценам», — говорит он. По его словам, в Петербурге стоимость продажи в этом формате начинается от 50 тыс. рублей за квадратный метр и может достигать до 115 тыс. рублей.

Илья Князев также считает, что рынок объектов формата light industrial в Санкт-Петербурге и Ленинградской области только находится на этапе формирования. По его данным, по итогам первого квартала 2024 года, общая площадь объектов формата LI составила 65,1 тыс. кв. м. Из них на объекты формата LI класса А пришлось 21,2 тыс. кв. м, остальной объем предложения приходится на объекты формата LI класса В. Всего в первом квартале 2024 года было введено в эксплуатацию два корпуса площадью до 1500 кв. м в индустриальном парке «Ломоносовский», говорит господин Князев.

«На рынке активны несколько игроков, развивающих данный формат. Среди них компания ILR Construction (объекты „Промбюкс“), „Первый базис“ (объекты на Парашютной улице), „Индустриальный парк Ломоносовский“ (индустриальный парк на территории Виллозского городского поселения). В марте также было анонсировано строительство объектов формата light industrial на территории индустриального парка „Киевское-95“ общей площадью 58 тыс. кв. м, что может стать крупнейшим комплексом объектов данного формата на рынке. Также

ГК НСК выводит на рынок 50 тыс. кв. м light industrial в Разметелево», — рассказал господин Князев.

Главный архитектор ГК «А101» в Санкт-Петербурге Елизавета Гречухина считает, что помещения light industrial могут выполнять производственную, складскую, торговую и офисную функции, при этом все они могут быстро и легко меняться из одной функции в другую. «Эти же боксы подойдут и для батутного центра, и для коворкинга, и для небольшой типографии или IT-полигона. Сейчас все возможности формата практически никто не использует, ограничиваясь складской и логистической функцией, реже — легкими производствами», — говорит она.

Владимир Стольников, руководитель дирекции управления альтернативными инвестициями УК «Альфа-Капитал», полагает: «Мы уверены, что в ближайшие пять лет сегмент будеткратно расти и развиваться, будут созданы целевые промышленные кластеры, а рынок постепенно перейдет от модели „построил — продал“ к модели долгосрочной сдачи в аренду с профессиональной управляющей компанией. Создание фондов недвижимости на базе light industrial — следующий шаг после кристаллизации формата».

«Еще одним стимулом для развития рынка промышленной недвижимости и формата light industrial является ожидаемое рыночное решение правительства о расширении промипотеки для индустриальных девелоперов с увеличением объема ипотеки до 1,5–2 млрд рублей и сроков до десяти лет. Оно смогло бы максимально подогреть рынок и увеличить объемы сдаваемых объектов в разы», — замечает господин Мاستин.

ДЕФИЦИТ НАРАСТАЕТ Несмотря на ввод новых объектов в эксплуатацию, дефицит складских помещений в Санкт-Петербургской агломерации продолжает нарастать. Если в 2023 году объем сделок (в том числе формата built-to-suit) побил рекорд, превысив 900 тыс. кв. м, то в первом квартале 2024 года наблюдается резкое снижение удовлетворенного спроса.

Как отмечают эксперты Nikoliers, почти все готовые складские объекты Петербурга законтрактованы, и выйти из сложившегося дефицита не позволит даже ввод строящихся в настоящее время спекулятивных складов. По итогам первого квартала 2024 года объем удовлетворенного спроса на рынке складской недвижимости Санкт-Петербургской агломерации составил 60,3 тыс. кв. м. Этот показатель в 2,5 раза меньше результата за аналогичный период прошлого года, подсчитали аналитики Nikoliers.

81% от этого объема сформировали сделки со стороны маркетплейсов — они арендовали в общей сложности 49 тыс. кв. м. Самой крупной сделкой за первые три месяца года стала субаренда складского блока площадью 28 тыс. кв. м онлайн-ритейлером Wildberries у компании «ВсеИнструменты» в «PNK парк Шушары — 3». Сделок формата built-to-suit в первом квартале зафиксировано не было, однако в условиях острого дефицита свободных складских помещений заключение подобных контрактов ожидается в течение года, думают аналитики.

«В 2023 году рекордный объем удовлетворенного спроса (966 тыс. кв. м) был обеспечен ротацией арендаторов и ростом доли сделок формата built-to-suit. Такие сделки будут формировать большую часть спроса и в этом году, поскольку в настоящее время для аренды в городе и области доступно всего 18 тыс. кв. м. По прогнозам аналитиков, к концу года общий объем сделок на складском рынке Петербурга может составить около 600 тыс. кв. м», — комментирует Илья Янеев.