

# СКЛАДСКОЙ НЕДОБОР

В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ В ПЕТЕРБУРГЕ БЫЛО ВВЕДЕНО НЕМНОГИМ МЕНЕЕ 60 ТЫС. КВ. М СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ. ДО КОНЦА ГОДА ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ БОЛЕЕ ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ ВВОД: ОЖИДАЕТСЯ, ЧТО НА РЫНОК ПОСТУПИТ ЕЩЕ ОКОЛО 160 ТЫС. КВ. М НОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ОДНАКО В ЛЮБОМ СЛУЧАЕ ПО СРАВНЕНИЮ С 2014 ГОДОМ ВВОД УПАДЕТ КАК МИНИМУМ В ПОЛТОРА РАЗА.

ВАСИЛИЙ СТАРИКОВ

В течение первого полугодия 2015 года рынок Петербурга пополнился тремя складскими комплексами суммарной арендной площадью 57 тыс. кв. м — все три объекта были введены в эксплуатацию в течение первых трех месяцев года, в то время как во втором квартале новых объектов на рынке не появилось.

Алексей Пятков, старший консультант департамента складской и промышленной недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «На долю спекулятивного предложения пришлось 34% (складской комплекс „ПНК Логопарк-КАД“ арендной площадью 19,16 тыс. кв. м). Остальные комплексы строились под конкретного заказчика. Таким образом, общий объем рынка качественных складских площадей в Петербурге достиг 2,5 млн кв. м, из которых 59% приходится на спекулятивные склады, то есть сданные в аренду или предлагаемые к сдаче объекты».

**ПОПУЛЯРНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ** Юг города по-прежнему наиболее популярен с точки зрения размещения складских комплексов: среди существующего объема складских комплексов 60% расположены в этом направлении. Юг также доминирует в структуре будущего ввода: там разместится 94% всех проектов, заявленных на третий-четвертый кварталы 2015 года.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева прогнозирует, что до конца 2015 года запланирован ввод складских площадей суммарной площадью от 160 до 200 тыс. кв. м (в зависимости от сохранения темпов строительства). С этой оценкой согласны и коллеги из других компаний. По данным компании JLL, сокращение по сравнению с объемами, введенными в прошлом году, составит от 45% и выше. При этом объем купленных и арендованных складских площадей в Петербурге во втором квартале 2015 года составил 87 тыс. кв. м, что является наивысшим результатом вторых кварталов за последние пять лет, в частности, на 50% превышает показатель аналогичного периода 2014 года. В целом за полугодие объем завершенных новых сделок увеличился по сравнению с январем — июнем прошлого года на 29%, до 117,9 тыс. кв. м.

**ПЕРЕСМОТРЕТЬ ПОДПИСАННОЕ** Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, отмечает: «В 2014 году основной объем сделок пришелся на третий квартал, когда было арендовано и куплено около 200 тыс. кв. м. С учетом того, что большинство этих транзакций были связаны с еще не построенными объектами или с проектами built-to-suit и подписывались они до существенного изменения курса рубля, то в этом году, помимо заключения новых сделок, активно ведутся перегово-



СЕГОДНЯ ВАКАНСИЯ В КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСАХ СОСТАВЛЯЕТ В СРЕДНЕМ 8-9%

ры по пересмотру финансовых условий подписанных ранее договоров. Этот процесс немного замедлил реализацию заявленных ранее проектов, что привело к переносу сроков ввода».

Филипп Чайка, директор департамента складской и промышленной недвижимости East Real, при этом отмечает такую особенность рынка: «На сегодняшний день на рынке есть несколько объектов высокой степени готовности под сдачу в аренду, которые построены, но не спешат вводиться в эксплуатацию до момента нахождения арендатора как минимум на половину площадей. В связи с этим предложение таких помещений на рынке есть, они могут эксплуатироваться, однако фактически они не введены». По его оценкам, сегодня вакансия в качественных складских комплексах составляет в среднем 8–9%.

В компании JLL подсчитали, что по итогам первого полугодия 2015 года доля складов, занимаемых собственниками, составила около 25% по сравнению с 23% на конец 2014 года и 21% на конец 2013 года. По итогам текущего года доля таких складских комплексов на рынке достигнет 27% (в основном за счет проектов built-to-suit).

Востребованность формата built-to-suit, в том числе, объясняется высокой долей ритейлеров в структуре спроса на складские помещения — с их участием прошло 50% сделок, закрытых за первые шесть месяцев 2015 года.

«Высокая конкуренция на розничном продуктовым рынке приводит к необходи-

мости повышения эффективности всей цепочки поставок, в том числе с точки зрения использования существующих складских площадей. Вследствие этого растет популярность формата built-to-suit, учитывающего индивидуальные особенности спроса конкретного клиента, — комментирует Андрей Амосов, руководитель офиса компании JLL в Санкт-Петербурге. — В то же время следует отметить полное отсутствие спроса со стороны производственных компаний. В частности, на рынке наблюдается резкое снижение объемов производства в автомобильном кластере, что, в свою очередь, привело к уменьшению спроса со стороны поставщиков автокомпонентов и на складские площади».

**СТАВКИ СНИЖАЮТСЯ** В июле 2015 года максимальный уровень запрашиваемых арендных ставок в качественных складских комплексах продолжил снижение и сократился до \$65–70 за кв. м в год (без учета операционных расходов и НДС) против \$70–80 за кв. м в год в первом квартале 2015 года. Вследствие высокой волатильности национальной валюты девелоперы номинируют ставки в рублях. Запрашиваемые арендные ставки в рублевом эквиваленте во втором квартале снизились до 450–500 рублей за кв. м в месяц (включая НДС и операционные расходы), тогда как в первом квартале они находились в диапазоне 500–550 рублей за кв. м в месяц.

Несмотря на ряд сделок аренды, заключенных в течение первого полугодия 2015 года, доля свободных площадей на рынке увеличилась как за счет нового предложе-

ния, так и за счет появления свободных площадей в существующих складах и составила 4,5%. Также в первом полугодии 2015 года наблюдалось изменение запрашиваемых ставок аренды уже в рублевом эквиваленте в сторону уменьшения на 6–8%. Во многом это объясняется коррекцией рублевых ставок девелоперами, которые еще в конце прошлого года предлагали помещения по долларovým ставкам. Относительно сегментов рынка, заинтересованных в складских площадях, эксперты отмечают сохраняющуюся активность торговых дистрибуторов, а также логистических операторов. Кроме того, крупные торговые сети по-прежнему проявляют интерес к рынку Санкт-Петербурга.

Эксперты прогнозируют, что в обозримом будущем рынок будет оставаться инертным — новое предложение будет формироваться медленно. Несмотря на сохраняющийся интерес как арендаторов, так и девелоперов к проектам built-to-suit, срок переговоров по новым договорам постепенно растет, так как все сложнее найти баланс между экономической выгодной ставкой аренды для девелопера, стоимостью строительства объекта, стоимостью его финансирования и пожеланиями арендатора по коммерческим условиям (ставка, график платежей).

Спрос на земельные участки со стороны промышленных инвесторов остается на низком уровне. При этом производственные компании активно ищут готовые объекты для размещения своих площадок. Однако рынок пока не в состоянии удовлетворить этот растущий спрос, так как в городе мало качественных, готовых к въезду объектов, подходящих под требования такого типа арендаторов.

«Большинство анонсированных к вводу до конца текущего года объектов — это склады для конечных пользователей, которые строятся в рамках договоров заключенных в конце прошлого года в формате built-to-suit, когда инвестор строит здание не для рынка, а для себя. Что касается нового спекулятивного предложения, то девелоперы пока не рискуют инициировать строительство новых крупных складских комплексов в отсутствие гарантированных арендаторов», — говорит госпожа Беляева.

Екатерина Беляева отмечает, что к настоящему времени рентабельность бизнеса по строительству складов уже близка к минимальной. «На сегодня наблюдается некоторое недопонимание этой ситуации со стороны арендаторов, которые ожидают дальнейшего падения рынка, хотя он объективно себе этого позволить уже не может. Нельзя ждать, что цены и дальше будут заметно идти вниз. Если же делать среднесрочные прогнозы, то, скорее всего, уже через пару лет складской рынок станет еще более специализированным, на нем останутся только профессиональные игроки», — прогнозирует она. ■