

15 → По мнению господина Лазутина, одним из трендов на рынке можно назвать уменьшение размера предлагаемого блока в строящихся комплексах класса А до 2–2,5 тыс. кв. м. Также растет спрос на универсальные здания, которые можно легко и быстро переоборудовать, чтобы использовать их как под производство, так и под складские нужды. Из основных игроков на рынке аренды в Санкт-Петербурге традиционно хорошо представлены Raven Russia, MLP, Nordway, Raum, «Логопарк Троицкий», «Осиновая Роща», «Интертерминал». На рынке девелопмента — «ПНК-Групп», «А Плюс Девелопмент».

СМОТРЯТ НА ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ Директор департамента складской и индустриальной недвижимости East Real Маргарита Чугаева говорит: «Среди ключевых тенденций выделяется основная: производственные компании, которым непросто найти подходящее помещение для расширения производства, начинают рассматривать варианты строительства собственных площадок, в том числе на территории индустриальных парков».

Алла Сидоренко, руководитель направления складской и индустриальной недвижимости компании «Бест. Коммерческая недвижимость», отмечает: «В 2018 году из заявленных ранее 30 проектов индустриальных парков общей площадью около 5 тыс. га действует только 18. Традиционно наиболее активное заполнение парков происходит на юге города. Стоимость квадратного метра варьируется от 2300 до 3300 рублей. Наиболее активный спрос за последний год мы наблюдали со

стороны предприятий пищевой и легкой промышленности, производств строительных материалов, предприятий машиностроения и обработки металлов. Они и будут драйверами развития региона, к ним также можно добавить фармацевтические предприятия».

Спрос сохраняется как на инженерно подготовленные участки, так и на участки, где есть подтвержденная техническая возможность подключения. У потенциальных резидентов увеличилась требуемая площадь участка — с 2,5 до 10 га.

«Основными проблемами индустриальных парков остаются конкуренция, трудовые ресурсы для резидентов парка и отсутствие длинных дешевых денег», — говорит госпожа Сидоренко.

Впрочем, пока сделки на рынке индустриальных парков происходят довольно редко. Филипп Чайка говорит, что последней заметной новостью на рынке индустриальных парков Санкт-Петербурга и области было объявление в мае 2018 года о приобретении немецкой компанией Sarstedt земельного участка площадью 4 га в индустриальном парке «Марьино», где компания намерена построить предприятие по производству медицинской техники. Объем инвестиций со стороны Sarstedt составит 750 млн рублей. Начало строительства запланировано на 2018 год, ввод в эксплуатацию — на конец 2019 года.

Директор по коммерческой недвижимости компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Максим Соболев констатирует снижение спроса на земельные участки для промышленного строительства относительно

но 2017 года. «По итогам девяти месяцев мы отмечаем двадцатипроцентное снижение количества обращений. Однако даже на таком рынке в нашем индустриальном парке Greenstate заключены две сделки суммарной площадью 2 га. До конца года мы ожидаем заключение еще двух-трех сделок. Отдельно следует отметить, что активизировался спрос на проекты строительства „под ключ“ с последующей сдачей в аренду. Диапазон спроса на такие объекты — 5–30 тыс. кв. м. Данное обстоятельство является следствием дефицита готовых помещений. Уровень вакансии существующих складов достиг рекордно низкого 3%. Один из наших резидентов планирует в ближайшее время приступить к строительству небольшого склада с последующей сдачей в аренду», — делится господин Соболев.

Алексей Калачев подсчитал, что, несмотря на ряд преимуществ, на сегодняшний момент предложение в индустриальных парках превышает спрос. Средняя заполняемость территории технопарка по РФ составляет 53,4%. «Усредненный показатель заполняемости индустриальных парков в Петербурге и области на текущий момент составляет лишь около 40%. При этом лучшая заполняемость более характерна для меньшей площади: там, где площадь не превышает 100 га, она составляет 61%. На текущий момент в Петербурге есть лишь один проект с заполняемостью, близкой к 100%: парк от компании „А Плюс Девелопмент“ — „А Плюс Парк Шушары“ площадью 72 га. Высокие показатели заполняемости также можно

отметить в проектах Greenstate, „Марьино“ и „Федоровское“. Объединяют данные проекты такие черты, как обеспеченность всей необходимой инфраструктурой, удачное местоположение и наличие профессиональной управляющей компании», — говорит господин Калачев.

Он говорит, что расположение — один из определяющих факторов для индустриального парка. «Если посмотреть на географию индустриальных парков, то очевидна их концентрация с южной стороны города, ближе к КАД и трассам, связывающим Петербург с Москвой. Здесь же находится аэропорт Пулково, тут высокая концентрация железнодорожной сети и хорошая транспортная доступность к портам, что обеспечивает грузовой оборот», — обращает внимание эксперт.

Алексей Лазутин добавляет, что строительство предприятия и складского комплекса в индустриальном парке требует значительных инвестиций — 500 млн рублей, а то и больше. «Огромного числа сделок в сегменте не наблюдается, но определенная активность есть. В частности, компании, которые выигрывают от импортозамещения, заинтересованы в развитии своих производств и часто выбирают петербургские и областные индустриальные парки. Порой говорят о синергетическом эффекте от сосуществования разных резидентов в одном парке, но вес этого фактора, на мой взгляд, преувеличен. Примеры взаимовыгодного сотрудничества в индустриальных парках есть, но их немного», — говорит он. ■

ВАКАНТНОСТЬ В ОФИСАХ СОКРАЩАЕТСЯ

В ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ КВАРТАЛОВ 2018 ГОДА В ПЕТЕРБУРГЕ ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 45,6 ТЫС. КВ. М КАЧЕСТВЕННОЙ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ЭТО НА 56% МЕНЬШЕ, ЧЕМ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД 2017 ГОДА. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводит Knight Frank St. Petersburg. По данным компании JLL, ввод за первые девять месяцев года составил 39 тыс. кв. м. Как говорят в JLL, ввод почти полностью заполненных объектов способствовал росту объема чистого поглощения. За третий квартал оно составило 42,4 тыс. кв. м, что в четыре раза выше показателя предыдущего квартала. Положительное поглощение наблюдалось в обоих классах: в классе А оно достигло 24,9 тыс. кв. м, в классе В — 17,5 тыс. кв. м.

По данным JLL, в третьем квартале были введены два бизнес-центра совокупной арендопригодной площадью 24,6 тыс. кв. м: бизнес-центр Riverside (класс А; 16,3 тыс. кв. м) и бизнес-центр Granі (класс В; 8,3 тыс. кв. м). Оба деловых комплекса реализованы застройщиками жилья — Setl Group и «Строительным трестом» соответственно. При этом Riverside полностью занят собственником и не вышел на рынок аренды. «Совокупно за первые три квартала было введено 39,6 тыс. кв. м, из них лишь 15,2 тыс. приходится на спекулятивные проекты», — рассказали в JLL.

По данным компании JLL, впервые с первого квартала 2007 года доля вакантных площадей в бизнес-центрах класса А

в Санкт-Петербурге оказалась ниже 5% и составила 4,4% по итогам третьего квартала 2018 года. За прошедший квартал показатель уменьшился на 1 п. п. В классе В также наблюдалось уменьшение вакантности — на 0,4 п. п., до 7,6%. «В условиях отсутствия достаточного количества крупных офисных блоков на рынке каждая сделка, связанная с расширением компаний, приводит к снижению доли свободных площадей», — отмечает Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге. — До конца года в городе не ожидается новых спекулятивных объектов класса А, тогда как спрос на них сохраняется. В связи с этим мы прогнозируем дальнейшее снижение вакантности в четвертом квартале до 4,2% в классе А и до 7,3% в классе В».

По данным Knight Frank St. Petersburg, за девять месяцев 2018 года заключено 13 сделок по продаже офисных зданий общей площадью 74 тыс. кв. м. Более половины проданных объектов относится к классу В, собственники планируют использовать их для собственных нужд.

По итогам трех кварталов этого года суммарный объем сделок аренды в качественных бизнес-центрах составил 95 тыс.

кв. м, на 3,6% превысив показатель 2017 года за аналогичный период. К концу третьего квартала 2018 года Петроградский, Центральный и Адмиралтейский районы находились в лидерах по объему арендованных площадей (суммарно 58%). Кроме того, зафиксировано увеличение доли Приморского района на 14 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2017 года.

Средняя площадь арендованного офиса в классах А и В по итогам трех кварталов составила 1,2 тыс. кв. м. При этом по сравнению с концом 2017 года в два раза увеличился средний размер арендованного офиса в классе А. «В целом на протяжении анализируемого периода увеличилось количество сделок аренды более крупных офисных блоков. Так, доля сделок площадью от 2,5 тыс. кв. м составила 16% в структуре сделок впервые с 2009 года», — отмечает Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg.

По сравнению с результатами первого полугодия 2018 года доля нефтегазового сектора в сделках аренды увеличилась на 8,2 п. п. Этому поспособствовали несколько крупных сделок компании «Газпром», в том числе аренда площадей в бизнес-

центрах «Аура» и «Невская ратуша». До конца 2018 года ожидается к вводу в эксплуатацию 100–110 тыс. кв. м без учета площадей «Лахта-центра», однако к указанному сроку специалисты Knight Frank St. Petersburg прогнозируют готовность не более половины заявленных девелоперами площадей.

На фоне сокращения доли свободных площадей и низкого ввода на офисном рынке продолжилось увеличение арендных ставок. В классе А средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка (включая НДС и операционные расходы) составила 1748 рублей за квадратный метр в месяц (рост на 1,6% за квартал), в классе В — 1218 рублей (рост на 1,2%).

«Увеличение арендных ставок в среднем по городу происходит преимущественно за счет динамики показателя в нецентральных районах. Именно в них еще в начале года имелись вакантные помещения, которые предлагались по невысоким ценам, но по мере заполнения этих площадей собственники объектов начали повышать запрашиваемые ставки аренды. Мы ожидаем сохранения тенденции роста показателя в среднесрочной перспективе», — говорит господин Фадеев. ■