

25 → В Knight Frank St. Petersburg выделяют несколько ключевых событий на складском рынке в прошлом году. Например, компания «А Плюс Девелопмент» продала частным инвесторам распределительный центр «Перекресток» общей площадью около 34 тыс. кв. м. Эта сделка стоит на втором месте по величине проданных складских метров после приобретения зарубежным инвестиционным фондом Raven Russia логистического парка «Гориго» в начале 2017 года.

Еще одним крупным событием, по оценкам аналитиков, можно считать то, что международная компания Jotun Paints запустила производство лакокрасочных материалов в индустриальном парке «Федоровское» на земельном участке общей площадью 9 га. Также в 2018-м к строительству завода планирует приступить еще одна лакокрасочная компания: Tikkurila намеревается приобрести 7 га в индустриальном парке Greenstate и, помимо производства, разместить на участке центр RDI, а также склад готовой продукции для оптимизации дистрибуционных каналов.

Филипп Чайка, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости компании IPG.Estate, подсчитал, что по итогам 2017 года общий объем рынка складской недвижимости города достиг 2,7 млн кв. м.

Что касается запросов арендаторов на поиск промышленных помещений, то в поступивших в компанию Knight Frank St. Petersburg заявках в течение 2017 года распределение причин поиска оказалось более равномерным, чем годом ранее. Лидирующей по-прежнему является необходимость расширения, но если в 2016 году она возникла приблизительно у по-

ловины клиентов, то за рассматриваемый период доля подобных запросов сократилась на 14 п. п. и приблизилась к доле желающих сменить местоположение. У потенциальных арендаторов сохраняется потребность в размещении на севере и юге города. В целом на протяжении последних нескольких лет наиболее востребованы площади производственного назначения до 1 тыс. кв. м. Однако в 2017 году основной спрос пришелся на диапазон от 1 до 2 тыс. кв. м, запрашиваемый компаниями со специализацией на производстве различных товаров, металлообработке и оптовой торговле.

**ХОЛОДНАЯ НИША** Стоит отметить, что развитие продовольственного ритейла постепенно повышает спрос на холодильные склады. Господин Лазутин указывает на то, что часть спроса на этот сегмент удовлетворяется за счет услуг 3pl-логистов — таких компаний, как, например, УК «Грандо», «Ароса». Средняя площадь одной холодильной камеры составляет около 1,5 тыс. кв. м. В настоящий момент наиболее активно развивается сегмент холодильных складов для хранения продуктов категории fresh — овощей и фруктов, что связано с увеличением доли этих продуктов в ассортименте ритейлеров.

Господин Чайка подсчитал, что рынок качественных складов холодильников в Петербурге совокупно составляет не более 330 тыс. кв. м. Ставки аренды на рефрижераторные склады класса А составляют 1000–1200 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС и операционные расходы, на склады класса В — 650–750 рублей. Более всего востребованы арендаторами холодно-моро-

зильные камеры площадью до 1000 кв. м (300–600 кв. м).

Гендиректор East Real Альберт Харченко говорит, что объем предложения низкотемпературных складов класса А составляет 195 тыс. кв. м. Из них на проекты build-to-suit приходится около 102,5 тыс. кв. м (52%). На объекты класса С приходится около 94 тыс. кв. м (к примеру, территория овощебазы на проспекте Непокоренных), а также несколько хладокомбинатов.

**СТАВКИ ОСТАЮТСЯ ПРЕЖНИМИ** Филипп Чайка отмечает, что в 2017 году ставки аренды продолжали демонстрировать умеренный рост на фоне дефицита нового предложения. По итогам 2017 года ставки увеличились на 2,5%.

В компании Knight Frank St. Petersburg уточняют: «Ставки аренды на складские помещения класса А продолжили тренд на незначительное снижение — на 1–2% по отношению к аналогичному периоду прошлого года, в классе В наметились положительные тенденции: годовой рост средневзвешенной заявленной ставки составил 8%. Хотя диапазон запрашиваемых ставок оставался неизменным — на уровне 430–550 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС и операционные расходы. В классе В ставки достигли значения 350–450 рублей за „квадрат“. В 2017 году в структуре спроса на помещения промышленного назначения 49% компаний готовы заплатить за аренду 300–350 рублей за квадратный метр в месяц. С 2015 года данный показатель остается стабильным».

Заявленная к вводу суммарная площадь строящихся объектов составляет 151 тыс. кв. м. По прогнозам, в основ-

ном складской спекулятивный рынок будет пополняться новыми очередями в уже функционирующих комплексах. Из ключевых строящихся объектов можно выделить новые очереди «Логопарк „Троицкий“» на проспекте Обуховской Обороны общей площадью 10 тыс. кв. м; 34 тыс. кв. м складских площадей Nordway на Московском шоссе, а также вторую и третью очереди в индустриальном парке «Ладога» на 6,3 тыс. кв. м каждая. Кроме того, ведется строительство двух объектов в формате build-to-suit в комплексе РНК-парка «Софийская-КАД» — склады для производственной компании Victoria Stenova и Household Logic. На все перечисленные склады получены разрешения на строительство.

В условиях активного спроса и сокращения показателя вакантного предложения уже во втором квартале 2018 года может возникнуть дефицит предложения качественных площадей классов А и В.

Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St. Petersburg, резюмирует: «По динамике спроса складской рынок находится на подъеме. Спрос формирует активно развивающаяся промышленность, а также на арену выходят компании спортивного и фармацевтического профиля. Дистрибуторы постепенно увеличивают свою долю в профиле арендаторов, приходят новые игроки. При этом доля введенных площадей самая низкая за последние десять лет. Нас ожидает острый дефицит складских помещений, что приведет к росту ставок. Соответственно, сделки формата build-to-suit с последующей покупкой построенного объекта будут составлять серьезную конкуренцию арендным сделкам». ■

# Коммерсантъ

www.spb.kommersant.ru  
Информация по тел. (812) 271-3635

## В ЛУЧШИХ МЕСТАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

### Рестораны

<b>КРЕМЛЬ</b>	Выборгская наб., 55 (БЦ Gregory's Palace)
<b>БРАТЯ ГРИЛЬ</b>	Малая Садовая ул., 8
<b>ВЕСЕЛИДЗЕ</b>	Восстания ул., 20
<b>МАРКЕТ ПЛЕЙС</b>	Малоохтинский пр., 64 пл. Конституции, 3, лит. А
<b>ПЛЮШКИН</b>	Комендантский пр., 2 ТК «Променад»
<b>РИБАЙ</b>	Казанская ул., 3А
<b>РУССКАЯ РЮМОЧНАЯ №1</b>	Конногвардейский бул., 4
<b>СТРОГАНОФФ</b>	Конногвардейский бул., 4
<b>СТЕЙК ХАУС</b>	
<b>ТАВЕРНА ГРОЛЛЕ</b>	Большой пр. В.О., 20
<b>ШАЛЯПИН</b>	Тверская ул., 12/15
<b>SARULETTI</b>	Большой пр. П.С., 74
<b>ЭТАЖ 41</b>	Конституции пл., 3/2, БЦ Leader Tower, 41-й этаж
<b>FIT FASHION</b>	Казанская ул., 3
<b>FRANCESCO</b>	Суворовский пр., 47
<b>GINZA</b>	Аптекарский пр., 16

### HITCH

<b>KRISTOFF / TWINPIX</b>	Московский пр., 179
<b>MAKARONI</b>	Загородный пр., 9
<b>Литературно-ресторанный комплекс «Симпозиум»</b>	Рубинштейна ул., 23
<b>THE KITCHEN</b>	Достоевского ул., 19/21, лит. М
	Московский пр., 73

### Пироговые

<b>ЛИНДФОРС</b>	Полтавская ул., 3
	Московский пр., 128
	Декабристов ул., 19
	Декабристов ул., 33
	Ленинский пр., 151
<b>ШТОЛЛЕ</b>	1-я Красноармейская ул., 4
	Гражданский пр., 114, к. 1
	Каменноостровский пр., 31А
	Комсомола ул., 35
	Московский пр., 105
	Стачек пр., 74
	Просвещения пр., 34
	Садовая ул., 8

### 1-я линия В.О., 50

	Энгельса пр., 37
	Восстания ул., 32
	Невский пр., 11
	Владимирский пр., 15
	Савушкина ул., 3

### Кафе

<b>ЯКИТОРИЯ</b>	Петровская наб., 4
<b>KROO CAFE</b>	Суворовский пр., 27 / 9-я Советская ул., 11
<b>РУБИНШТЕЙН</b>	Рубинштейна ул., 20

### Кофейни

<b>БАРИСТОКРАТ</b>	Киевская ул., 6, корп. 2 Митрофаньевское ш., 2, корп. 2 (БЦ «Малевич») Воскова ул., 13, корп. 3 (сквер)
<b>ЗДЕСЬ И СЕЙЧАС</b>	Итальянская ул., 2
<b>ЗАВТРА БУДЕТ КОФЕ</b>	Итальянская ул., 2

