



# СКЛАДЫ СНОВА СТАЛИ СПЕКУЛЯТИВНЫМИ

**СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК СО СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ПЕТЕРБУРГЕ ПО ИТОГАМ 2019 ГОДА СОСТАВИЛ ОКОЛО ПОЛУМИЛЛИОНА КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ — В ДВА РАЗА БОЛЬШЕ, ЧЕМ В 2018 ГОДУ. ЭТОТ ПОКАЗАТЕЛЬ СТАЛ МАКСИМАЛЬНЫМ НА РЫНКЕ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ ЛЕТ.** МАКСИМ КАВЕРИН

НАИБОЛЬШУЮ ДОЛЮ В СТРУКТУРЕ СПРОСА СКЛАДОВ (54%) В 2019 ГОДУ СФОРМИРОВАЛИ ТОРГОВЫЕ И ДИСТРИБУТОРСКИЕ КОМПАНИИ

В прошлом году объем сделок со складской недвижимостью составил 356 тыс. кв. м. Это почти в два раза больше, чем в 2018 году (184 тыс. кв. м), а также является максимальным показателем на рынке за последние пять лет. Такие данные приводит международная консалтинговая компания Colliers International.

По подсчетам JLL, сделок было больше. «В 2019 году на складском рынке Петербурга и пригородов отмечается максимальный объем сделок аренды и купли-продажи за всю историю наблюдений: 478 тыс. кв. м, что на 59% больше, чем в 2018 году», — говорит Андрей Амосов, руководитель компании JLL в Санкт-Петербурге. В Knight Frank St. Petersburg солидарны с такой оценкой. Там подсчитали, что общий объем сделок на рынке складской недвижимости в 2019 году превысил показатели 2018 года на 58% и составил 437,2 тыс. кв. м. При этом было сдано в аренду 200,1 тыс. кв. м, что на 45% больше, чем в 2018 году. Наибольшую активность арендаторы проявили в четвертом квартале 2019 года (было заключено более 50% сделок 2019 года).

**ТОРГОВЛЯ ОПРЕДЕЛЯЕТ ВЕКТОР** Как отмечают в компании Colliers International, наибольшую долю в структуре спроса (54%) в 2019 году сформировали торговые и дистрибуторские компании. При этом федеральные торговые сети выступили основным драйвером: компания «Вкусвилл» арендовала 11 тыс. кв. м в СК Grando, а для компании «Лента» ГК «Ориентир» построил склад площадью около 70 тыс. кв. м. Второе место в структуре спроса с долей 27% занимают логистические компании. Крупнейшие сделки в этом сегменте: аренда 19 тыс. кв. м компанией Major (IKEA) в СК «Гориго» и покупка по схеме built-to-suit склада площадью 23,7 тыс. кв. м компанией Maersk.

«Наибольшую активность на рынке демонстрируют сетевые торговые операторы, такие как «Лента», «Вкусвилл». На их долю приходится 47% всех сделок в 2019 году. В абсолютных цифрах (166 тыс. кв. м) это максимальный показатель за последние пять лет. Кроме того, стабильно растет объем арендуемых площадей компаниями сегмента e-commerce», — комментирует Наталия Киреева, заместитель руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

«В сравнении с 2018 годом отраслевая структура спроса существенно не изменилась. Лидирующую позицию на рынке аренды сохранил сегмент розничной торговли (53% от общего объема сделок аренды пришлось на компании данной отрасли). На втором месте в структуре спроса находятся производственные компании (31% в общем объеме сделок аренды). Доля сегмента дистрибуции в структуре спроса составила 11%», — говорит Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg.

Средняя площадь введенных в 2019 году в эксплуатацию индустриально-складских объектов в Петербурге по отношению к 2018 году увеличилась на 29% и составила 15,5 тыс. кв. м, рассказали аналитики брокерской компании Bright Rich I Corfac International.

Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге, отмечает: «Развитие торговых сетей и компаний-дистрибуторов, онлайн-ритейла — все это заметно сказалось на росте объема сделок. При этом рынок складов в Петербурге продолжает переживать дефицит качественного предложения: на протяжении последних трех лет строилось не более 100 тыс. кв. м спекулятивных площадей в год. Дефицит площадей на фоне растущего спроса со стороны ритейлеров стимулировал увеличение числа сделок в сегменте built-to-suit. В 2019 году объем сделок по аренде и продаже складов для собственных нужд по схеме built-to-suit вырос по сравнению с 2018 годом в 5,2 раза — с 28 до 147 тыс. кв. м».

По данным Colliers International, в 2019 году рынок качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился на 132 тыс. кв. м, что в 1,5 раза больше объемов ввода 2018 года. Доля спекулятивных площадей в структуре ввода составила 78%, или 102 тыс. кв. м, однако их объем не оказал существенного влияния на уровень вакансий на рынке. Из-за высокого спроса к моменту ввода большая часть площадей в складских комплексах обычно уже занята. На конец 2019 года уровень вакансий в качественных складских объектах составлял не более 3%.

По данным Bright Rich I Corfac International, в эксплуатацию было введено девять новых складских комплексов, соответствующих классам А и В. Среди наиболее

крупных объектов — логпарки «Осиновая роща» (38 тыс. кв. м) и М10 (32 тыс. кв. м), а также складской комплекс СКРАП площадью 24 тыс. кв. м. Основной объем ввода складских площадей впервые за последние пять лет сконцентрирован в северном направлении — 65,4 тыс. кв. м, или 47%. При этом 94,7 тыс. кв. м, или 68%, от общей площади новых объектов, было введено в первом квартале 2019 года.

На фоне взрывного спроса в складском сегменте, с одной стороны, выросли арендные ставки, а с другой — увеличилась девелоперская активность. За год уровень свободных площадей снизился на 0,6 п. п. и достиг показателя 4,6%. Свободными остаются около 140 тыс. кв. м складских площадей и существует дефицит крупных блоков от 5 тыс. кв. м, отмечают в JLL.

К важным событиям рынка специалисты Knight Frank St. Petersburg относят то, что компания «Русич» купила участок на территории индустриального парка «А Плюс Парк Шушары» под строительство складского комплекса класса А площадью 50 тыс. кв. м, а холдинг «Диета-18» приобрел холодильный терминал «Скиф-логистик» площадью 21,7 тыс. кв. м (сделка стала крупнейшей по продаже готового здания на рынке складской недвижимости Петербурга за последние пять лет). Также стало известно о планах холдинга «Адамант» увеличить площадь логистического комплекса «Армада Парк». Общая площадь новых зданий составит 135 тыс. кв. м. Кроме того, в четвертом квартале 2019 года фармацевтическая компания «Вертекс» ввела в эксплуатацию третью очередь производственного комплекса на территории ОЭЗ «Новоорловская». Общая площадь комплекса составляет около 56,5 тыс. кв. м.

**СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ РАСТЕТ** По данным Knight Frank St. Petersburg, по итогам 2019 года средневзвешенная ставка в качественных складских комплексах увеличилась на 9% и составила 506 рублей за квадратный метр в месяц (с учетом НДС и операционных расходов). С 2017 года наблюдается тренд на увеличение ставок аренды в классе А. К концу 2019 года средневзвешенная ставка аренды в классе А увеличилась на 8% по сравнению с итогами 2018 года и составила 544 рубля. В классе В средневзвешенная ставка аренды составила 459 рублей за квадрат-

ный метр в месяц (с учетом НДС и операционных расходов), увеличившись на 7% в сравнении с концом 2018 года.

На 2020 год прогнозируется стабильно высокий уровень спроса. При этом рост арендных ставок замедлится ввиду большого объема нового спекулятивного предложения и увеличения конкуренции на рынке. В 2020 году в Петербурге к вводу запланировано более 330 тыс. кв. м, из которых 55% являются спекулятивными. По словам Андрея Косарева, такой прирост может стать рекордным за последние 10–12 лет. «Под влиянием роста ставок и дефицита площадей спекулятивные проекты наконец стали выходить на рынок Петербурга. И несмотря на то, что доля их в ожидаемом вводе из-за крупных сделок built-to-suit будет не так высока, это одна из ключевых тенденций на рынке складской недвижимости», — добавляет он.

Евгений Титаренко, партнер Bright Rich I Corfac International, отмечает, что в планах девелоперов на этот год ввод в эксплуатацию 16 новых объектов. «Общая площадь нового строительства может достичь 400 тыс. кв. м, что может стать рекордным значением для рынка Санкт-Петербурга за последние пять лет. На начало 2020 года объем вакантных складских площадей классов А и В составляет 149,8 тыс. кв. м, что на 16% меньше, чем в 2018 году (178,8 тыс. кв. м). С учетом заявленной динамики ввода площадей на рынке ожидается значительный рост уровня вакансий, что сможет удовлетворить запросы большинства петербургских арендаторов», — говорит господин Титаренко.

Илья Князев, заместитель руководителя отдела индустриальной, складской недвижимости, земли Knight Frank St. Petersburg, резюмирует: «Снижение вакансий в начале года до 3%, а в конце — до 2,5% позволило девелоперам продолжить строительство спекулятивных складов, а также довести объем сделок формата built-to-suit до максимального за всю историю рынка значения. 2019 год ознаменовался крупнейшими сделками, выходом на рынок новых проектов, а также приходом московских девелоперов. Мы ожидаем, что лидерами спроса в 2020 году по-прежнему будут ритейл-компании, а запрашиваемые арендные ставки в классе А останутся на среднем уровне — около 550 рублей за „квадрат“ в месяц». ■