

коммерческая недвижимость

Склады постепенно заполняются

Спрос на качественные площади вернулся

ЛОГИСТИЧЕСКИЙ БИЗНЕС

В 2010 году в сегменте складской недвижимости Санкт-Петербурга наблюдались позитивные рыночные тенденции. Если в I квартале сохранились тенденции конца 2009 года, то на протяжении следующих трех кварталов на рынке наблюдался рост активности спроса и значительное увеличение числа и объема сделок в качественных складских комплексах. Это привело к значительному снижению доли свободных помещений на рынке, особенно заметному в классе В.

Как говорят в компании Knight Frank, с начала 2010 года доля свободных площадей класса А и В снизилась соответственно на 10 и 19%. Показатель ввода в эксплуатацию спекулятивных складских объектов снизился на 43% по сравнению с результатом 2009 года. «Если в 2009 году поглощение складских площадей было отрицательным, то в 2010 году данный показатель составил 72 процента от уровня 2008 года», — отмечают в Knight Frank.

По данным компании, объем качественных складских площадей в Петербурге составил 1745 тыс. кв. м.

Несколько иные данные приводятся в Jones Lang LaSalle. По подсчетам аналитиков этой компании, к концу 2010 года объем качественных складских помещений на рынке Санкт-Петербурга достиг 1 561 180 кв. м. Общий объем ввода за год составил 66 900 кв. м, из которых 49 000 кв. м было введено в IV квартале (складской холодильный комплекс корпорации «Стерх» и третья фаза складского комплекса «Логопарк Шушары»).

Вера Бойкова, руководитель отдела индустриальной недвижимости ASTERA, считает, что такой ввод является беспрецедентно малой величиной прироста рынка складской не-

движимости за последние несколько лет. «Напомню, в 2009 году рынок складской недвижимости пополнился 117 тыс. кв. м, а в 2008 году прирост составил 473 тыс. кв. м».

При беспрецедентно малом уровне прироста рынка складской недвижимости Петербурга в 2010 году структура рынка практически не изменилась. Основную долю по-прежнему составляют склады класса А, на них приходится более 60% объема предложения, на долю складов класса В+ и В приходится 31% общего предложения. С учетом вновь введенных комплексов увеличилась доля спекулятивных складов, которые на конец 2010 года составляют более половины предложения рынка складской недвижимости Петербурга и Ленинградской области.

Директор по развитию объектов недвижимости «ЮИТ Лентек» Максим Соболев считает, что в период кризиса Петербург оказался в наиболее уязвимом положении среди всех городов-миллионников России. «Это прежде всего касается направления складской недвижимости. Инвесторы и девелоперы, опираясь на успешный опыт проектов в Москве, слишком оптимистично оценивали потенциал рынка Петербурга, что привело к существованию превышению предложения коммерческих площадей по сравнению со спросом на них. Это проявилось в том, что в пик кризиса доля вакантных помещений складских комплексов класса А превысила 30 процентов».

Переломный год

Тем не менее Николай Пашков генеральный директор, Knight Frank St.Petersburg, говорит, что рыночная ситуация в складском сегменте рынка недвижимости Санкт-Петербурга стабилизировалась.

В III квартале 2010 года стало известно о планах реализации новых складских проектов: голландско-немецкая компания SafeSpace планирует запустить в 2011 году новый для Петербурга формат склада — Self Storage, предназначенный для ответственного хранения личных вещей физических лиц. Правительство Петербурга передало ОАО «Аэропорт „Пулково“» участок в 20 га для строительства в течение двух лет административно-складского комплекса, где 4700 кв. м займет склад для хранения товаров duty-free с таможенным постом. В IV квартале 2010 года ЗАО «Ренессанс Констракшн» объявило, что планирует привлечь не менее \$2,5 млрд инвестиций в проект строительства масштабного индустриального парка в Ленинградской области.

Земельный участок площадью около 100 га под размещение парка компании планирует выбрать уже в I квартале 2011 года, а инженерную и инфраструктурную подготовку территории компания намерена начать во II квартале 2011 года. Ожидается, что подготовка и строительство займут около пяти лет. ГК «Эспро» планирует развивать вторые очереди своих складских проектов «Кулон-Югрос» (г. Минеральные Воды), «Кулон-Пулково» (Санкт-Петербург) и «Восточный» (г. Ногинск) по принципу built-to-suit. Ранее на резервных площадях данных проектов планировалось возвести спекулятивные офисно-складские комплексы класса А.

«Под влиянием сложившихся основных грузопотоков Петербурга, а также распределения дистрибуционных грузопотоков внутри города, на рынке аренды формируются основные складские и индустриальные зоны. Основное предложение сегодня

сконцентрировано в южной части города, в промышленной зоне Шушары». Близость к Московскому шоссе, ключевой магистрали города, обеспечивающей интенсивный грузопоток, делает эту зону одной из наиболее привлекательных для арендаторов», — говорят в Colliers International.

Вторая по величине складская зона Санкт-Петербурга расположена в юго-восточной части города и представлена единственным складским комплексом класса А «МЛП „Уткина Заводь“».

«В 2011 году к вводу в эксплуатацию планируется первая очередь нового индустриально-логистического парка Nordway и складского комплекса Total Terminal. Новый комплекс Nordway будет расположен в промзоне Шушары, в непосредственной близости к заводам Toyota, General Motors, Magna. После завершения строительства к 2013 году общая площадь нового комплекса составит около 100 тыс. кв. м», — сообщили в Colliers International.

«По итогам 2010 года общий объем чистого поглощения на рынке качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга составил около 170 тыс. кв. м, что превышает аналогичный показатель прошлого года более чем в два раза. За год средний уровень вакантных площадей снизился с 36 до 23 процентов. Анализируя динамику поглощения складских площадей, можно отметить, что практически во всех рассматриваемых производственно-складских зонах было зафиксировано снижение уровня вакантных площадей. Исключением стала только промзона Шушары, где в IV квартале 2010 года была введена в эксплуатацию третья очередь складского комплекса „Шушары“, площади

которого остаются вакантными», — резюмируют в Colliers International.

Средние запрашиваемые ставки аренды на складские помещения в 2010 году не претерпели значительных изменений и составили: для класса А — \$85–110 за кв. м в год, для класса В \$75–100 за кв. м в год без учета НДС и операционных расходов. Большинство собственников логистических комплексов ориентировано на предоставление индивидуальных коммерческих условий каждому потенциальному арендатору в зависимости от объема необходимых площадей, планируемого срока аренды, требуемых дополнительных инвестиций и т. п.

Под нужды заказчика

Основным трендом 2010 года стало повышение активности спроса со стороны арендаторов на рынке качественной производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Общий объем сделок, заключенных в 2010 году, сопоставим с докризисными показателями.

Виталий Антонов, генеральный директор компании «Эспро Девелопмент» (входит в ГК «Эспро»), считает, что в 2010 году проявилась тенденция строительства объектов складской и индустриальной недвижимости по принципу built-to-suit, под нужды конкретного заказчика. Также увеличилось предложение в сегменте индустриальных парков, в которых к продаже пред-

лагаются земельные участки с подведенными коммуникациями площадью 1–2 га.

«Ввиду пока еще достаточного количества имеющегося предложения, в 2010 году новых инвесторов на рынке складской и индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга не появилось. Однако некоторые российские и западные компании уже сегодня детально изучают возможность приобретения собственных промышленно-складских комплексов с целью размещения производства или организации дистрибуционного центра. При условии сохранения объемов спроса и поглощения производственно-складских площадей на уровне 2010 года, прогнозируется со-

кращение уровня вакантных площадей до 7–10 процентов до конца 2011 года. После этого, на фоне снижения текущей вакансии, может возобновиться и инвестирование в спекулятивные склады. Стагнация на рынке мы не ожидаем, более приемлем термин „плавный рост“, — прогнозируют в Colliers International. Также в компании ожидают, что на фоне снижения уровня вакантных площадей и ограниченного предложения новых складских комплексов в 2011 году ожидается рост арендных ставок в пределах 7–12%.

Максим Соболев, рассуждая о потенциале рынка складов, указывает на то, что для реализации проектов необходимы инженерно и градо-

строительно подготовленные участки. «Такие более или менее крупные территории для промышленной застройки в Петербурге и Ленинградской области можно пересчитать по пальцам одной руки. Одним из таких участков является Горелово. Если говорить о сегодняшних параметрах спроса на складскую недвижимость, то пока он не достиг того уровня, который позволил бы девелоперам принять решение о запуске новых индустриальных и складских проектов, рассчитанных на сдачу в аренду. Это означает, что заметный рост нового предложения можно ожидать не ранее 2012–2013 годов», — полагает он.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Наиболее крупные сделки аренды 2010 года

№	Название складского комплекса	Арендатор	Общая арендуемая площадь, кв. м	Квартал
1	Логопарк «Шушары»	«Дикси»	30 000	II
2	Логопарк «Шушары»	Johnson Controls Inc.	15 000	II
3	МЛП «Уткина Заводь»	Global Logistic Projects	12 320	II
4	МЛП «Уткина Заводь»	Grupo Antolin	10 000	I
5	МЛП «Уткина Заводь»	«Элопак»	10 000	II
6	МЛП «Уткина Заводь»	Конфиденциально	10 000	IV
7	Gorlgo	ЈТI	7 200	I
8	Gorlgo	Major	7 200	II
9	КДС Лоджистик	«Колесо»	7 000	IV
10	«Кулон-Пулково»	СКЛ	5 500	II
11	МЛП «Уткина Заводь»	IVC	5 000	II
12	«Теорема-Терминал»	DPD	4 800	III

Источник: Colliers International

Ключевые проекты, планируемые к вводу в 2011 году

Название	Расположение	Класс	Складская площадь, кв. м	Девелопер
Nordway	п/з Шушары-2, 5 км от КАД	A	40 000	Hanner AB
«Ультрастар»	Всеволожский район, Ленобласть	A	30 000	«Ультрастар»
«Основная рош», склад сухого хранения в составе 2-й очереди	Парголово, Выборгское ш. / КАД	A	12 000	Корпорация «Стерх»

Источник: Knight Frank St.Petersburg

Складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 2010 году

№	Объект	Местоположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Складская площадь, кв. м	Инвестор / Девелопер
1	«Основная рош»	Парголово, Выборгское ш. / КАД	A	32 800	30 000	Корпорация «Стерх»
2	Логистический парк «Шушары» (3-я очередь)	Московское ш., 70/4, лит. А	A	34 100	30 500	Raven Russia
3	КДС «Лоджистик»	Кубинская ул., 82	A	17 900	15 200	«КДС Лоджистик»
Итого				84 800	75 700	

Источник: Colliers International

Земельная половина

Сделки по приобретению земли заняли 50% рынка недвижимости

ИНВЕСТИЦИИ

Ушедший год вернул активность на рынок инвестиций. Объем закрытых сделок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге составил более \$470 млн, включая покупку участков под жилищную застройку.

Такие данные в своем исследовании приводит компания Colliers International. По данным компании, в активной группой инвесторов в Петербурге в 2010 году выступили строительные компании, специализирующиеся на рынке жилой недвижимости. Они совершили покупки на общую сумму более \$230 млн (около половины от совокупного объема инвестиционных сделок). Их интерес — как объекты точечной застройки, так и проекты под комплексное освоение с заделом на перспективное развитие.

На рынке коммерческой недвижимости в общем объеме

инвестиционных транзакций 2010 года большая часть сделок была совершена с объектами офисной и торговой недвижимости, генерирующими стабильный денежный поток. Наиболее яркими примерами стали крупнейшие с начала 2010 года инвестиционные сделки: продажа TRK «Южный полюс» на Пражской ул., 48, (площадь комплекса — 35 тыс. кв. м, сумма сделки за продажу части комплекса около 27 тыс. кв. м — \$38 млн, ставка капитализации — 15%); продажа торгово-офисного центра Regent Hall на Владимирском пр., 23, девелоперской компании «Ренессанс Констракшн» (площадь здания — 11 715 кв. м, сумма сделки — \$25,5 млн, ставка капитализации — 12%). Консультантом сделки по продаже Regent Hall выступила Colliers International совместно с компанией Adwill Partners. В ноябре 2010 года, также при посредничестве Colliers International, была заключе-

на инвестиционная сделка по приобретению торгового центра «Рыбацкий» площадью около 10 тыс. кв. м у ст. м. «Рыбацкое». Сумма сделки составила более \$30 млн, ставка капитализации зафиксирована уже на уровне 10%, что говорит о возвращении к докризисным показателям. Одной из немногих сделок на рынке складской недвижимости стало приобретение отечественным ритейлером ТД «Интерторг» в начале 2010 года бывшего спекулятивного складского комплекса ПНК-1 (общей площадью 14 400 кв. м) за \$13,7 млн. Компания развивает сети «Семья» и «ИдеЯ» и планирует использовать приобретенный склад для организации собственной логистики.

Взгляд частных инвесторов (private equity investors) в 2010 году был обращен на приобретение небольших объектов с центральным местоположением стоимостью от \$1,5 млн. Ряд сделок был заключен в сег-

менте стрит-ритейла (основные торговые коридоры — Невский проспект, Большой проспект П. С.), а также в сегменте небольших офисных помещений, которые компании приобретали под собственные нужды.

В 2009–2010 годах количество инвесторов — как фондов, так и девелоперов — заметно сократилось, но их ценность и вероятность совершения сделок сегодня гораздо выше, нежели в 2007–2008 годах. В 2010 году большинство сделок было заключено локальными инвесторами. Со стороны иностранных участников рынка наблюдалось пристальное внимание к объектам, переход к активным действиям ожидается в 2011 году. Из западных инвестиционных фондов наибольшую активность проявляют скандинавские структуры. Сегодня многие из них ведут активный поиск объектов коммерческой недвижимости, ориентируясь на срок окупаемости от 7 до 9 лет. Их основ-

ной ориентир — крупные объекты офисной недвижимости. Однако главной проблемой по-прежнему остается отсутствие на рынке качественного инвестиционного продукта.

Значительную активизацию проявили производственные и ресурсные компании, которые приобретают складскую и офисную недвижимость под собственные нужды. Одним из ярких примеров сделок с участием таких структур стало приобретение бизнес-центра «Австрийский» за 23 млн евро, покупателем выступила Федеральная сетевая компания (ФСК).

«Несмотря на небольшое количество сделок в 2010 году, многие инвесторы ожидают в будущем роста цен. Предпосылками к этому будут выступать два индикатора: рост рыночных ставок аренды и снижение ставок капитализации. В конце 2010 года произошло некоторое снижение оценочных значений ставок капитализации до уровня 11–12 процентов как по офисным, так и по торговым объектам. Тенденция на снижение данных показателей сохранится и в 2011 году», — говорят в Colliers International. Для сравнения — в 2001 году ставки капитали-

зации по торговой недвижимости составляли около 20%, для офисной — около 17%, для складской — около 22%. Затем до 2007 года ставки падали — тогда было достигнуто минимальное значение: по офисной она составила чуть более 8%, по торговой — чуть менее 10%, по складской — около 11%. Затем опять наблюдался небольшой рост — до 2009 года.

Замечен также тренд к снижению ставок по кредитам. К концу 2010 года ставки по кредитам находились на уровне 12–15% в рублях и 9–13% в валюте. Активизация более доступного банковского финан-

сирования приведет к росту количества сделок по крупным объектам и возобновлению реализации девелоперских проектов. «Тренд появления новых инвесторов и нарастающего количества сделок сохранится как минимум до середины 2011 года. В будущем мы будем иметь новую карту собственности Петербурга, а также образовавшийся потенциал для дальнейшего девелопмента в сфере коммерческой недвижимости ввиду значительного недостатка качественных инвестиционных активов», — резюмируют в Colliers International.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ



Искусство находить решения

Интеграция связи для Вашего бизнеса

(812) 329 4444
www.smart.spb.ru

smart telecom



Генеральный директор «Радио Балтика» Осочников И.В.:
«Мы работаем с «Прометей» не первый год, и наши отношения из партнерских уже давно переросли в дружеские. «Прометей» — это не только качественный интернет и надежный канал, но и люди — профессионалы своего дела. Любые вопросы, наши или свои, решают быстро. Персонал технически грамотный, дело свое знают. Работать вместе нам легко и приятно».



Последние несколько лет оператор связи «Прометей» достаточно успешно работает в медиа-сегменте корпоративного Телеком рынка. Современные цифровые каналы связи, высокая надежность оптоволоконных линий связи, новейшие сервисы позволяют нашей компании оказывать востребованные услуги крупнейшим игрокам медиа рынка Петербурга:

Телеканал «СТО», журналы «Chief Time» и «Петербургский Автосалон», «Радио Балтика», «Радио Рекорд» и «Радио Зенит», газета «Вечерний Петербург», информационное агентство «БалтИнфо» и др.

ООО «Прометей» обеспечивает on-line трансляции, предоставляет каналы передачи данных между офисами СМИ и до мест проведения мероприятий, оказывает высокоскоростной доступ в интернет, предоставляет услуги телефонии и «красивые номера».

Генеральный директор ООО «Прометей»
Венедиктов Р.Э.
www.ptspb.ru
тел.: 313-88-18

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ