23 → По словам госпожи Конвей, в 2022 году интересы части покупателей могли сместиться в сторону зарубежной и загородной недвижимости, а некоторые клиенты решили сохранить сбережения на депозитах, что способствовало снижению в Петербурге покупательской активности на первичном рынке жилья. В среднем спрос сократился от 20 до 40% в зависимости от сегмента недвижимости.

«Однако часть проектов чувствует себя по-прежнему уверенно, особенно в сегменте премиум-класса, где девелоперы быстро приспосабливаются к изменениям рынка. Такие проекты сохраняют высокий уровень спроса за счет передовых технологических и концептуальных решений, опережающих запросы покупателя, а также удачных локаций, привлекательность которых не зависит от внешних факторов. В частности, речь идет о сложившихся локациях в Московском, Василеостровском и Петроградском районах»,— отмечает эксперт Nikoliers.

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ КОПИТСЯ Общий объем задолженности по ипотеке достиг 13,8 трлн рублей (+18% за год). В июне 2022 года задолженность по ипотечным кредитам впервые составила половину от всех долгов россиян. А в декабре эта доля выросла до 51,5%. За 2022 год объем долгов по кредитам без учета ипотечных сделок увеличился всего на 2%, до 13 трлн рублей. То есть долги по неипотечным кредитам увеличиваются в разы меньшими темпами в сравнении жилищным кредитованием.

Объем просроченной задолженности ипотечных заемщиков в 2022 году снизился до 58,7 млрд рублей — это на 8,2% меньше, чем в декабре 2021 года. Объем просроченной задолженности по другим кредитам (неипотечным), наоборот, вырос на 15,8% — до 1,02 трлн рублей. Таким образом, всего 5,4% «плохих» долгов приходится на ипотеку. Остальные 94,6% — просрочка по нежилищным кредитам. Впрочем, есть свои исключения. Несмотря на то, что в среднем по стране доля просроченной задолженности по ипотеке всего 5% от всех «плохих» долгов, в Калининградской области 16% всех «плохих» кредитов — долги именно по ипотеке. 12% — в Карачаево-Черкесии и 10% — в Москве. И наоборот, минимальная доля «плохих» кредитов, приходящихся именно на ипотеку от всей задолженности,— в Карелии, Новгородской области (2,3%), а также в Чукотском АО (1,9%).

В целом статистика говорит о высоком качестве ипотечных кредитов, где доля просроченной задолженности от всего объема составляет всего 0,4%, на рынке нежилищного кредитования — 7,8%. Наиболее сложная ситуация с просрочками по ипотеке в республиках Северного Кавказа: Северная Осетия, Карачаево-Черкесия, Ингушетия, где на «плохую» задолженность приходится 1,4–2,2% кредитов. В списке также Калининградская область (1,8%). В денежном выражении логично лидируют Москва и Московская область: 30% всей просрочки по ипотеке в России приходится на столичный регион.

«Снижение ипотечной ставки, появление собственных программ от застройщиков, в том числе с „нулевыми процентами“, а также — ценовое „меню“, в зависимости от выбора кредитной программы — особенность рынка ипотечного кредитования 2022 года,— отмечает Алексей Попов, руководитель «Циан.Аналитики».— Без ипотеки мы бы видели гораздо более серьезное снижение рынка как по сделкам, так и по стоимости. С другой стороны, именно доступная ипотека на новостройки ведет к некоторой ценовой надбавке в сравнении со вторичным рынком и недавно сданными домами. Поэтому охлаждение ипотечного рынка стабилизирует цены и возвращает на рынок прямые дисконты, которые мало использовались последние два-три года». ■

ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПОПОЛНИЛАСЬ НА ПОЛМИЛЛИОНА

ПО ИТОГАМ 2022 ГОДА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПЛОЩАДЬ ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ ПРЕВЫСИЛА 550 ТЫС. КВ. М. СУММАРНЫЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК ЗА ГОД СОСТАВИЛ ОКОЛО 320 ТЫС. КВ. М БЕЗ УЧЕТА ПРОДЛЕНИЙ ТЕКУЩИХ КОНТРАКТОВ. ВЯЧЕСЛАВ КОНОНЕНКО

Такие данные приводит NF Group. Основной спрос обеспечили транспортные и логистические компании (56%), операторы розничной торговли (19%) и производственные организации (10%). Объем вакантных площадей с учетом субаренды снизился до 1,5% (70,6 тыс. кв. м в абсолютных значениях). В 2023 году сокращение вакантности продолжится до ввода в эксплуатацию спекулятивных складских комплексов во втором полугодии.

По итогам 2022 года на рынке Петербурга и Ленобласти были введены в эксплуатацию качественные складские объекты суммарной площадью более 550 тыс. кв. м, включая объект формата light industrial. Практически половина из них (49%) была сдана в последнем квартале года. Три четверти введенных складов составили собственные объекты, а также построенные в формате build-to-suit. Основными заказчиками выступили преимущественно компании онлайн-торговли: Ozon (склады в Буграх и Шушарах), «ВсеИнструменты» (склады в Шушарах). Также был введен в эксплуатацию складской комплекс для компании Estel, расположенный поблизости от действующего производства в Шушарах.

Объекты, введенные в эксплуатацию в 2022 году, находятся преимущественно на юге города. Всего в Шушарах и вдоль Московского шоссе было введено около 68% от общего объема площадей. Благодаря вводу крупнейшего комплекса Ozon северное направление стало вторым по популярности среди новых складских объектов. В районе Бугров и Мурино по итогам года было введено около 20% от общих значений.

СПРОС РОДИЛ ПРЕДЛОЖЕНИЕ Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group, отмечает: «Большой спрос на качественные складские площади в Санкт-Петербурге, который мы наблюдали в прошлые годы, трансформировался в рекордные объемы нового строительства. При этом доля спекулятивных складов не так велика, а начало строительства новых объектов еще не анонсировано. Таким образом, 2023 год мы начинаем с сохранившимся дефицитом площадей, который может сократиться только к концу года».

Суммарный объем сделок с качественными складскими объектами за 2022 год составил около 320 тыс. кв. м без учета продлений текущих контрактов. Наибольшие показатели пришлись на первый и четвертый кварталы: 132,6 и 84,9 тыс. кв. м соответственно. Такое распределение спроса отражает снижение активности на рынке, зафиксированное еще в середине года, когда многие компании поставили свои планы по развитию на паузу.



ЕВГЕНИЙ ЛАВЛЕНКО

ПО ИТОГАМ 2022 ГОДА ОСНОВНОЙ СПРОС НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ ФОРМИРОВАЛИ ТРАНСПОРТНЫЕ И ЛОГИСТИЧЕСКИЕ КОМПАНИИ, НА НИХ ПРИШЛОСЬ 56% ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА СДЕЛОК

По итогам 2022 года основной спрос формировали транспортные и логистические компании, на них пришлось 56% от общего объема сделок или 178 тыс. кв. м. Крупнейшей стала заключенная сделка build-to-suit аренды площадью 102 тыс. кв. м с компанией из сферы логистики для онлайн-торговли. Без учета данной сделки доля транспортных и логистических компаний в структуре спроса на складские площади составляет 24%. Розничные ритейлеры заняли второе место по совокупному объему сделок по итогам года, заключив 19% от общего объема договоров, или 61,1 тыс. кв. м. Производственные компании же заняли лишь 10%, или 31,4 тыс. кв. м.

Компании электронной торговли, занимавшие лидирующие позиции в структуре спроса на складские площади Петербурга в последние годы, значительно сократили объемы аренды и покупки по итогам прошедшего года. Это связано с тем, что они уже заняли значительные объемы площадей, которые требуются для покрытия текущих потребностей. Стабильный рост по объему сделок на протяжении года демонстрировали производственные компании, а также компании розничной торговли. Первые отдавали предпочтение складским помещениям площадью до 5 тыс. кв. м в объектах классов А и В, которые удобно расположены относительно действующих производственных мощностей. В свою очередь, компании розничной торговли занимали в основном площади от 5 до 20 тыс. кв. м в объектах класса А.

Объем вакантных площадей за год увеличился с 18,6 до 70,6 тыс. кв. м и составил 1,5% (с учетом субаренды). При этом емкость субаренды постепенно сокращается: если во втором квартале она находилась на уровне 26 тыс. кв. м, в третьем квартале — 17 тыс. кв. м, то по итогам года на рынке предлагалось около 2 тыс. кв. м. Сокращение предложения субаренды связано с тем, что ряд арендодателей отказались от предложения своих помещений и оставляют площади для собственных нужд, а другие сдают их в аренду по переуступке.

ДЛЯ СЕБЯ Несмотря на крупнейший за всю историю наблюдений объем ввода складских площадей на рынке Санкт-Петербурга, значительную долю нового строительства составили именно объекты для собственных нужд, а не спекулятивные площади. Таким образом, вакантные на конец 2022 года площади преимущественно представлены в уже действующих объектах, введенных ранее.

Средневзвешенная арендная ставка в действующих складских объектах составила 5750 рублей за квадратный метр в год (без учета OPEX и НДС). Диапазон запрашиваемых ставок аренды составил 5700–5800 рублей за квадратный метр в год (без учета OPEX и НДС). С учетом сохраняющегося дефицита качественных спекулятивных площадей фиксируется возвращение ставки на уровень конца 2021— начала 2022 года. Запрашиваемая цена продажи сухого склада класса А по схеме build-to-suit сохраняется в диапазоне 55–65 тыс. рублей за квадратный метр (без учета НДС).

По словам Ильи Князева, руководителя отдела складской и индустриальной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, 2022 год показал, что складской рынок Северной столицы оказался наиболее устойчивым сегментом коммерческой недвижимости. «По итогам года мы не увидели резкого увеличения вакансии, а арендные ставки вернулись на уровень конца 2021 года. Рост объема предлагаемой субаренды, который мы наблюдали в середине года, стал ответом на неопределенность арендаторов касаемо будущего. При этом широкого развития данный формат сделок не получил. К концу года многие компании сформировали свои планы по развитию, из-за чего объемы субаренды снизились до минимальных значений. В то же время мы видим сокращение объема заключаемых сделок относительно прошлых лет и практически полное отсутствие продаж, что говорит о более осторожной долгосрочной политике арендаторов. Аналогичная ситуация сложилась и среди девелоперов: новых проектов за 2022 практически не было анонсировано. 2023 год мы встречаем сохранившимся рынком продавца, структура которого вряд ли изменится в первую половину года»,— резюмирует господин Князев. ■