СКЛАДЫ ГОТОВЯТСЯ К РЕКОРДУ

ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА В ПЕТЕРБУРГЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ВВЕДЕНО 10 ТЫС. КВ. М СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ВСЕГО ЖЕ, ПО ПРОГНОЗАМ ЭКСПЕРТОВ, В ЭТОМ ГОДУ ПЛАНИРУЕТСЯ ВВЕСТИ 870 ТЫС. КВ. М СКЛАДОВ. ЕСЛИ ПРОГНОЗЫ СБУДУТСЯ, ЭТО БУДЕТ РЕКОРДНЫЙ ВВОД ЗА ВСЕ ГОДЫ. ДЕНИС КОЖИН

По итогам первого квартала 2025 года уровень прямой вакантности на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области достиг 2%, увеличившись на 0,8 п. п. по сравнению с концом 2024 года. С учетом появившихся в начале года субарендных площадей показатель достиг 4%. Суммарный объем доступных для аренды качественных складских помещений составил 222 тыс. кв. м, из которых 110 тыс. кв. м приходится на прямую аренду, а 112 тыс. кв. м — на субаренду.

По итогам первого квартала 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области введено в эксплуатацию всего 10 тыс. кв. м складской недвижимости классов A и B. При этом прогнозируемый совокупный объем ввода по итогам года составляет 874 тыс. кв. м — это станет рекордным показателем за всю историю наблюдений на региональном рынке. Из запланированного объема ввода только 36% (319 тыс. кв. м) приходится на спекулятивные проекты. Остальные 64% составляют объекты формата built-to-suit и склады, реализуемые на собственных земельных участках с привлечением подрядных организаций.

Структура спроса на складские площади в регионе существенно изменилась. Доля e-commerce по итогам первого квартала 2025 года сократилась до 34% против 57% на конец 2024 года. На фоне снижения активности онлайн-ритейла значительно выросла доля сделок со стороны транспортно-логистических компаний и дистрибуторов — до 25 и 41% соответственно. Для сравнения, в конце 2024 года эти сегменты занимали лишь 4 и 7%.

Несмотря на рост вакантности, оснований для снижения ставок аренды не отмечается, констатируют в NF Group. Вместе с тем с 2023 года наблюдается замедление темпов их роста. По итогам первого квартала 2025 года запрашиваемая ставка на готовые складские помещения класса A достигла 10 950 рублей за квадратный метр в год (без учета OPEX и НДС), что на 1,4% выше уровня конца 2024 года.

Илья Князев, директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, комментирует: «Несмотря на снижение активности со стороны e-commerce, рынок демонстрирует признаки устойчивости. Растущие доли логистических операторов и дистрибуторов в структуре спроса позволяют говорить о начавшейся переориентации арендаторов».

Как отмечают в компании Maris, в общем объеме предложения качественных складских комплексов наибольшую долю занимают проекты класса A — 77%, на складские комплексы класса B приходится 23%. Впервые за многие годы на рынке не было введено ни одного проекта класса A, весь прирост предложения был обеспечен объектами класса B.

В компании Nikoliers считают, что складской сектор стал лидером по объему инвестиций в коммерческую недвижимость с начала года в Петербурге. По итогам первого квартала 2025 года, по данным Nikoliers, общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость Петербурга и Ленинградской области составил 14,6 млрд рублей (десять сделок). Это 8% от общей суммы инвестиций в классическую коммерческую недвижимость по всей России — 183,4 млрд рублей. По оценкам компании, к концу года сумма капиталовложений по всем типам коммерческой недвижимости России составит 550–600 млрд рублей. При сохранении текущей динамики сделок объем инвестиций в петербургскую недвижимость прогнозируется на уровне не ниже 50 млрд и может достичь 130–150 млрд.

Среди самых востребованных сегментов для инвестиций эксперты Nikoliers выделяют складскую недвижимость. За первые три месяца 2025 года объем инвестиций в этот сектор уже достиг 8 млрд рублей (55,3% от общего объема сделок). Основную долю сформировали складские помещения (GBA 11 тыс. кв. м), принадлежавшие компании «Интарсия», и логистический комплекс «Адмирал» (GBA 110 тыс. кв. м) в Горелово.

По прогнозам Nikoliers, в этом году активность инвесторов в складской сегмент Петербурга может побить рекорд 2024 года, когда объем инвестиций составил 18,5 млрд рублей. Эксперты Nikoliers предполагают, что на фоне дефицита складских площадей (в 2024 году вакансия составила всего 1,1% от общего стока Петербурга и Ленобласти, в первом квартале 2025 года всего 2,2%) этот сегмент сохранит свою привлекательность для инвесторов. Самыми востребованными будут относительно новые объекты с моноарендаторами и BTS. ■

СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, I КВАРТАЛ 2025 ГОДА

НАЗВАНИЕ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ СКЛАДА, КВ. М
ПСК «ШУШАРЫ»	11 300
СК «ШУШАРЫ»	6 800
ТЕХНОПАРК «ШУШАРЫ»	4 300

ИСТОЧНИК: MARIS

КРУПНЫЕ СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В 2025 ГОДУ

НАЗВАНИЕ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ СКЛАДА, КВ. М
«100К», 2-Я ОЧЕРЕДЬ	82 000
«АРМАДА ПАРК», 3-Я ОЧЕРЕДЬ	70 000
«НОВОСЕЛЬЕ», 3-Я ОЧЕРЕДЬ	45 000
«RAUM БУГРЫ»	28 800
«ОСИНОВАЯ РОЩА», 5-Й КОРПУС	28 300

ИСТОЧНИК: MARIS

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ, I КВАРТАЛ 2025 ГОДА

СЕКТОР	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	КЛАСС
E-COMMERCE	18 000	A
E-COMMERCE	12 000	A
КОНФИДЕНЦИАЛЬНО	9 000	B
ПРОИЗВОДСТВО	5 900	A
ТОРГОВЛЯ	5 800	A

ИСТОЧНИК: MARIS

ПОТРЕБНОСТЬ В КАДРАХ ВЫРОСЛА В ПОЛТОРА РАЗА

СИТУАЦИЯ СО СПРОСОМ НА РЫНКЕ ТРУДА В ТРАНСПОРТНО-ЛОГИСТИЧЕСКОЙ СФЕРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ЗА ПЯТЬ ЛЕТ ЗАМЕТНО ИЗМЕНИЛАСЬ. ЕСЛИ В НАЧАЛЕ 2020 ГОДА ПЕТЕРБУРГСКИЕ РАБОТОДАТЕЛИ, СВЯЗАННЫЕ СО СФЕРОЙ ТРАНСПОРТА, ИСКАЛИ ОКОЛО 7,6 ТЫС. РАЗНЫХ РАБОТНИКОВ, ТО В НАЧАЛЕ 2025 ГОДА СПРОС НА ПЕРСОНАЛ В ОТРАСЛИ ВЫРОС СРАЗУ НА 162%. С НАЧАЛА ГОДА ЧИСЛО ВАКАНСИЙ, СВЯЗАННЫХ С ТРАНСПОРТОМ И ЛОГИСТИКОЙ В ГОРОДЕ, ПРЕВЫСИЛО 20 ТЫС. КИРИЛЛ КОСОВ

Такие данные приводит hh.ru. Сильнее всего в разрезе отрасли за пять лет спрос вырос на курьеров: сразу в шесть раз, то есть прирост новых вакансий в начале 2025 года составил 615% относительно 2020 года. По итогам первого квартала 2025 года петербургские работодатели искали более 3,4 тыс. курьеров (в первом квартале 2020 года таких вакансий было около 400). На втором месте по росту спроса за пять лет оказались упаковщики и комплектовщики (+290% вакансий), на третьем — кладовщики (+251%). Данная ситуация напрямую связана с развитием e-commerce и с ковидными ограничениями, которые были введены уже в начале 2020 года и потребовали глобальной перестройки транспортной сферы и доставки.

Примечательно, что за пять лет петербургский бизнес сильно нарастил спрос и востребованность руководителей отделов логистики. Так, если в начале 2020 года таких вакансий были единицы, то в начале 2025-го — уже более 200. Подобное изменение спроса говорит о структурном изменении отрасли, реальном развитии и расширении транспортных служб в компаниях.

В разрезе динамики дохода тоже есть существенные изменения: сильнее всего предлагаемый доход вырос в вакансиях для курьеров: с 34,9 до 141,3 тыс. рублей (рост в три раза, или более чем на 300%). Медиана предлагаемой зарплаты в целом по сфере транспорта и логистики в Петербурге за пять лет выросла с 54,4 до 97,8 тыс. рублей (+80%).

Структурные изменения рынка труда, а также просто физическая нехватка кандидатов породили кадровый дефицит, и особенно это заметно на самых востребованных профессиях в отрасли. Так, если в 2020 году на одну вакансию курьера претендовали 22 человека, то теперь лишь четыре. В профессии упаковщика чуть лучше: было семь резюме, стало четыре резюме на вакансию. А вот среди водителей ситуация иная: в 2020 году на одну вакансию приходилось 8,4 резюме, а сейчас уже 11. При этом данные показатели для этой профессии укладываются в норму по рынку труда.

Изменилась за пять лет и структура спроса у петербургского бизнеса: если в 2020 году наибольшая доля вакансий приходилась на водителей (36% рабочих мест от всего объема), то сейчас на первом месте по доле вакансий — упаковщики (21%). А вот водители на втором месте по доле вакансий: 19% от всего объема по отрасли в 2025 году. Впрочем, данные другой компании по подбору персонала — SuperJob — показывают, что за последний год ситуация изменились. Согласно данным компании, количество вакансий в транспортно-логистической отрасли снизилось на 14% по сравнению с прошлым годом, при этом число резюме выросло на 12%. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (онлайн-выпуск Санкт-Петербург, Guide «Логистика»)

Роман Уманский — генеральный директор АО «Коммерсантъ»
Михаил Лукин — главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Мария Кузнецова — отдел спецпроектов
Марина Победенная — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб, д.10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

В печатном виде номер не выходит. Распространяется бесплатно. 16+

Обложка разработана Freepik