СКЛАДЫ ПРОДОЛЖАЮТ ОХЛАЖДАТЬСЯ

В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2025 ГОДА НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ВВЕДЕНО 170 ТЫС. КВ. М — ВСЕГО 19% ОТ ГОДОВОГО ПРОГНОЗА. ОБЪЕМ СДЕЛОК СОСТАВИЛ 138 ТЫС. КВ. М (39% ОТ ПРОГНОЗА), ИЗ КОТОРЫХ ДВЕ ТРЕТИ ПРИШЛОСЬ НА АРЕНДУ. УЧАСТНИКИ РЫНКА ГОВОРЯТ О ПРОДОЛЖАЮЩЕМСЯ ОХЛАЖДЕНИИ РЫНКА И О СНИЖЕНИИ СТАВОК. ЮЛИЯ МАРТЫНЕНКО

Такие данные приводят в компании NF Group в Санкт-Петербурге. Сооснователь и партнер Bright Rich | CORFAC International Виктор Заглумин оценивает объем ввода в 133,9 тыс. кв. м складской недвижимости. Это, по его словам, сопоставимо с результатами предыдущего года, когда на локальном рынке было введено 136 тыс. кв. м складских площадей.

Евгений Бумагин, член совета директоров, руководитель департамента по работе со складскими и производственными помещениями IBC Real Estate, подсчитал, что по итогам первого полугодия общий объем существующих складских площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составил 6,5 млн кв. м. Крупнейшими объектами нового строительства стали распределительный центр Ozon в Порошкино, объекты «Пауэр Интернэшнл» в Давыдово и «Grando Зебра» (25 тыс. кв. м).

По данным CMWP, крупнейшими объектами нового строительства за первое полугодие 2025 года стали «Ozon Порошкино» (117 тыс. кв. м) и складской комплекс в Давыдово (38 тыс. кв. м). Сумма купленных и арендованных площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в классах A и B составила 40 тыс. кв. м.

Господин Заглумин перечисляет ключевые складские объекты, которые были введены в первой половине 2025 года: «Софийская 116» (38 тыс. кв. м), «Промбокс Софийская» (18 тыс. кв. м) и новый корпус комплекса «Октавиан» (15,9 тыс. кв. м).

СПРОС УПАЛ ПОЧТИ В ДВА РАЗА

«По итогам первого полугодия 2025 года спрос на складскую недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области снизился на 79% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года. Электронная коммерция — лидер по наращиванию складских площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области по итогам первого полугодия 2025 года. Доля сегмента в общем объеме спроса составила 81%, что на 20 п. п. выше показателя за аналогичный период 2024 года. В первом полугодии 2025 года игроки рынка отдавали предпочтение сделкам аренды (100%)»,— рассказал Андрей Амосов, старший директор, руководитель офиса CMWP в Санкт-Петербурге.

Господин Заглумин говорит, что с начала текущего года вакансия в складских объектах класса A выросла с 1 до 3,7%, класса B — с 1,8 до 3%. Общая вакансия на начало июля составила 3,1%, что на 1,7 п. п. больше, чем в 2024 году.

Рост объема вакантных площадей и ограниченная активность арендаторов привели к снижению ставок аренды. В объектах класса A с начала года ставки аренды снизились на 2% и достигли 10 тыс. рублей за квадратный метр в год (без учета НДС и операционных расходов), класса B — на 4,8% за квартал, до 8,7 тыс. рублей за квадратный метр в год.

«Ключевой тенденцией на рынке Петербурга и Ленобласти стало снижение деловой активности. В первом полугодии 2025 года спрос на склады в Санкт-Петербурге и Ленобласти составил 240,8 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом 2024 года этот показатель вырос на 8%, но без учета крупной инвестиционной сделки по продаже складского комплекса „Адмирал“ активность на рынке упала почти в два раза»,— рассуждает господин Заглумин.

НА РЫНКЕ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОСТАЮТСЯ СЕГМЕНТЫ, ГДЕ СПРОС РАСТЕТ: РЕЧЬ ИДЕТ О НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДАХ



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЕСЛИ ПЯТЬ ЛЕТ НАЗАД АРЕНДА КВАДРАТНОГО МЕТРА СКЛАДОВ СОСТАВЛЯЛА 3800 РУБЛЕЙ В ГОД, ТО В 2024 ГОДУ — 11,5 ТЫС. РУБЛЕЙ

Как считает эксперт, к концу 2025 года валовый объем предложения на складском рынке Петербурга и Ленобласти может достигнуть 660 тыс. кв. м, что станет рекордным значением как минимум за пять лет. «Этот показатель учитывает площади, которые доступны для аренды или субаренды, а также будут освобождены или введены во второй половине текущего года. Подобное значение является рекордным за последние пять лет и составляет более 12% от текущего объема складского рынка региона»,— подчеркивает он.

Подобные ожидания по росту вакансии связаны с охлаждением активности маркетплейсов и представителей других секторов экономики на фоне высокой ключевой ставки, отмечает эксперт. Кроме того, арендаторы стали более избирательно подходить к выбору склада. Владельцы действующих объектов готовы предлагать дисконт к рыночной ставке аренды и другие послабления, чтобы быстрее заполнить свободные площади. При этом собственники строящихся и освобождающихся складов пока не готовы снижать ценовые ожидания, что увеличивает срок сдачи площадей в аренду

Светлана Опрышко, директор портала «Всеостройке.рф», подтверждает, что на складском рынке Петербурга все еще наблюдается охлаждение. Тем не менее застройщики продолжают возводить уже начатые складские проекты и выводят новые. «Например, в начале лета стало известно о планах ООО „Индустриальный парк «Альянс»“ построить рядом с индустриальным парком „Волхонка“ на одноименном шоссе около 100 тыс. кв. м объектов формата light industrial и складов. О планах построить еще один логистический комплекс в Ленинградской области сообщили и в Wildberries. Пока компания приступила к проектированию объекта. Кроме того, в Петербургской агломерации отмечается рост интереса со стороны инвесторов на землю под склады, что также говорит о готовности рынка к постепенному пробуждению»,— указывает она.

Госпожа Опрышко считает, что спрос остается минимальным, его наибольший объем приходится на операторов онлайн-торговли, а также на розничные торговые компании, транспортных и логистических операторов. «Конкуренцию за арендатора на рынке уже видно: в погоне за клиентом владельцы складов все чаще готовы обсуждать скидки, размер которых достигает 5–10%. Кроме того, увеличение вакансии сказалось и на самих ставках аренды, которые показали небольшое снижение после нескольких лет непрерывного роста: по данным IBC Real Estate, если в 2024 году средние ставки аренды за квадратный метр в год на объекты класса A составляли 11,5 тыс. рублей, то по итогам первого полугодия 2025 года они снизились до 11 тыс.»,— говорит она.

Алла Сидоренко, партнер компании «Бесть. Коммерческая недвижимость», сравнивает цифры: если пять лет назад аренда квадратного метра складов составляла 3800 рублей в год, то в 2024 году — 11,5 тыс. рублей.

«За четыре года произошло увеличение почти в три раза. Основная причина — резкий рост спроса e-commerce. Началось строительство огромного количества складских площадей для маркетплейсов, инвестирование в которое подпитывало возникновение этого не подтвержденного конечным пользователем складского бума. Сегодня мы видим тенденцию, что площади освобождаются и увеличивают вакансию, вследствие этого арендная ставка уже снизилась до 9500 рублей за „квадрат“. Складская недвижимость всегда следует за движением экономики, и все процессы в этой отрасли напрямую зависят от нее. Охлаждение экономики влияет на арендаторов, основным сегментом которых всегда были классический ритейл, производство и логистика, которые сейчас снижают объемы»,— поясняет госпожа Сидоренко.

Александра Царук, руководитель направления инвестиционного брокериджа Rusland SP, говорит, что на рынке складов Петербурге сегодня вакансия составила примерно 150 тыс. кв. м.

Господин Бумагин долю вакантных площадей в регионе оценивает выше, чем коллеги: 4,1%, что на 3,7 п. п. выше показателя прошлого года. «Основной причиной роста стало увеличение предложения в субаренду (52% от общего объема свободных площадей) со стороны круп-