

АЛЛА МИХЕЕНКО,
РЕДАКТОР GUIDE
«ИНВЕСТИЦИИ»

ОСЕННИЙ СЕЗОН ОПРЕДЕЛЯЕТ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРИОРИТЕТЫ

Осенние месяцы традиционно становятся периодом интенсивной активизации деловой жизни в Санкт-Петербурге. В городе запланировано проведение как минимум десяти отраслевых форумов и специализированных выставок. Такие мероприятия, как Международный авиационный инвестиционный форум, Петербургский международный газовый форум и RAO/CIS Offshore 2025, создают уникальную платформу для формирования новых стратегических партнерств и заключения значимых сделок.

Анализ инвестиционной повестки ключевых мероприятий позволяет выделить устойчивую тенденцию: стратегии крупных игроков все чаще строятся на диверсификации между вложениями в технологические компании, новые разработки и консервативными инвестициями в объекты недвижимости.

В фокусе внимания бизнеса и властей — авиация, промышленность, IT, нефтегазовая индустрия и другие ключевые отрасли. Согласно данным Смольного, объем инвестиций в промышленный комплекс Санкт-Петербурга в первом полугодии 2025 года составил 111,7 млрд рублей, продемонстрировав рост на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Наибольший вклад в инвестиционную активность внесли отрасли высокотехнологичного сектора.

Осенний период не только определяет инвестиционные тренды на предстоящий год, но и служит важным индикатором устойчивости рыночной стратегии. Сочетание технологической и недвижимостной составляющих в инвестиционных портфелях продолжает демонстрировать свою эффективность в условиях текущей рыночной конъюнктуры, подтверждая перспективность данного подхода для петербургского рынка.

↑
КОЛОНКА РЕДАКТОРА

РЫНОК АРЕНДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА МЕНЯЕТ НАПРАВЛЕНИЕ

ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА ИДЕТ НА СПАД, А ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ СМЕНУ ПРЕДПОЧТЕНИЙ. КЛЮЧЕВЫМ ТРЕНДОМ СТАНОВИТСЯ СМЕЩЕНИЕ ФОКУСА С НЕКОГДА ПОПУЛЯРНЫХ СКЛАДСКИХ АКТИВОВ, ГДЕ НАБЛЮДАЕТСЯ СНИЖЕНИЕ СТАВОК, В СТОРОНУ ОФИСНОГО СЕГМЕНТА. ПОСЛЕДНИЙ ПРИВЛЕКАЕТ ИГРОКОВ НИЗКОЙ ВАКАНСИЕЙ И УСТОЙЧИВЫМ РОСТОМ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ, ЧТО СОЗДАЕТ ПОТЕНЦИАЛ ДЛЯ ДОЛГОСРОЧНЫХ ВЛОЖЕНИЙ В АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. АЛИСА МАЛЬЦЕВА

КРУПНЫЕ СДЕЛКИ Как сообщил управляющий партнер компании «IPG Россия» Иван Починщиков, число сделок на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга сократилось более чем на 50% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По его словам, объем инвестиций в коммерческую недвижимость региона по итогам первого полугодия составил около 39 млрд рублей, что значительно ниже московских показателей. «В третьем квартале объем сделок составил, по предварительным подсчетам, 20 млрд рублей»,— привел цифры эксперт.

Структура спроса, по его данным, распределилась следующим образом: наибольшая доля пришлась на земельные участки и объекты для девелопмента (40% от общего объема инвестиций), далее следуют торговая (28%) и складская (20%) недвижимость. На сделки в сегменте офисной недвижимости в этом году пришлось около 15%, что эксперт связывает с ограниченным предложением качественных площадей и действием экономических факторов.

Схожую оценку рынку дает директор отдела земельного развития и инвестиционных проектов Nikoliers Антон Орлов: по его данным, общий объем инвестиций в классическую коммерческую недвижимость Петербурга и Ленинградской области за январь — сентябрь 2025 года составил 35 млрд рублей. Лидирующими сегментами стали торговый (33%) и складской (30%).

«Из общего объема инвестиций в классическую коммерческую недвижимость покупка конечными пользователями составила всего 17%,— отметил господин Орлов.— Поэтапное снижение ключевой ставки и уменьшение доходности денежного рынка подталкивают частных инвесторов обратить больше внимания на высокодоходные предложения в сегменте недвижимости».

К уже произошедшим крупным сделкам в 2025 году в Санкт-Петербурге господин Починщиков относит покупку складского комплекса «Озон Волхонка» площадью 108,1 тыс. кв. м компанией «Сбережения Плюс» примерно за 7,5 млрд рублей. Среди торговых объектов значимыми были приобретения ТЦ «Мегаполис» компанией «СКСР Недвижимость», ТЦ «Адмирал» инвестором «Независимая финансовая группа». Также к крупной сделке можно отнести продажу отеля «Талион Империал» ООО «Лига» (связано с холдингом «Империя»).

Партнер Bright Rich | CORFAC International Сигуш Бабоян добавляет к этому списку продажу торгового комплекса «Июнь», территории оптического института Вавилова, бывшего СИЗО «Кресты». Она оценивает объем инвестиций на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам первого полугодия 2025 года в 20,3 млрд рублей.

«Доля зарубежных инвесторов в Санкт-Петербурге снизилась и составляет менее 5%. Основными игроками остаются российские компании, однако ведутся обсуждения о возможном возвращении международных инвесторов, что может существенно оживить рынок»,— отмечает господин Починщиков.



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

С 2023 ГОДА ПО СЕРЕДИНУ 2025 ГОДА СТАВКИ АРЕНДЫ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КЛАССА А В ПЕТЕРБУРГЕ ВЫРОСЛИ НА 40%, ДО 3 ТЫС. РУБЛЕЙ ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР В МЕСЯЦ, КЛАССА B+ — НА 26,7%, ДО 1,9 ТЫС. РУБЛЕЙ

ПО СКЛАДАМ Складская недвижимость остается ключевым активом для инвесторов на рынке Санкт-Петербурга, но привлекательность падает. По словам Ивана Починщикова, наиболее перспективными направлениями для аренды остаются склады формата light industrial, отличающиеся высокой доходностью и стабильностью, а для покупки — земельные участки под жилые и производственные проекты.

С этим согласен руководитель проектов департамента финансовых рынков и инвестиций NF Group в Санкт-Петербурге Сергей Дуванов, называющий склады лидером по доходности. «Они требуют меньших затрат на строительство одного квадратного метра по сравнению с офисами, торговыми центрами или апартаментами, при этом доходность сопоставима или даже выше»,— поясняет господин Дуванов. Основными драйверами спроса он считает бурный рост e-commerce, сохраняющиеся крупные товарные запасы из-за незавершенного импортозамещения и потребности параллельного импорта.

Однако доминирование складского сегмента, на долю которого пришлось 45% вложений в коммерческую недвижимость Петербурга, является нестабильным. «Этот показатель в основном был обеспечен за счет одной крупной сделки по продаже складского комплекса „Адмирал“ на Волхонском шоссе»,— акцентирует директор департамента индустриально-складской недвижимости Bright Rich | CORFAC International в России Александр Шевелев.

По его словам, интерес инвесторов к складскому рынку в последнее время снизился. Помимо высокой стоимости заемного финансирования, это связано со снижением арендных ставок в логистических парках Петербурга и Ленобласти. «Инвесторы готовы приобретать недооцененные активы с потенциалом роста капитализации»,— отмечает господин Шевелев.

Эксперт констатирует, что в объектах класса А с начала года ставки снизились на 2%, достигнув 10 тыс. рублей за квадратный метр в год (без учета НДС и операционных расходов), а в сегменте класса В — на 4,8% за квартал, до 8,7 тыс. рублей. «Это связано с ростом объема вакантных площадей и снижением активности арендаторов, которые стали оптимизировать занимаемые площади. При сохранении данного тренда ставки аренды продолжат снижаться, а собственники будут проявлять большую гибкость в переговорах»,— резюмирует господин Шевелев.

ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ Сигуш Бабоян отмечает, что спрос на офисные площади со стороны арендаторов сейчас существенно превышает предложение. «На фоне роста себестоимости строительства и нехватки земельных участков в привлекательных локациях жилищные девелоперы рассматривают покупку готовых объектов с арендным потоком»,— комментирует госпожа Бабоян. По ее словам, в условиях высокой ключевой ставки темпы строительства офисной недвижимости сократились, что привело к дефициту свободных площадей и росту арендных ставок. «В ближайшие годы вакансия на офисном рынке останется низкой из-за недостаточного объема строительства бизнес-центров, что станет причиной дальнейшего роста ставок»,— прогнозирует эксперт.

В подтверждение она приводит следующие цифры. С 2023 по середину 2025 года ставки аренды офисных помещений класса А в Санкт-Петербурге выросли на 40%, до 3 тыс. рублей за квадратный метр в месяц, класса B+ — на 26,7%, до 1,9 тыс. рублей. «Такая динамика связана с высокой конкуренцией за площади в условиях низкого ввода бизнес-центров и сохранения деловой активности. В условиях дефицита предложения арендаторы готовы продлевать действующие договоры аренды по более высокой ставке, чтобы сохранить офис за собой»,— поясняет госпожа Бабоян.

Особенно остро, по мнению господина Дуванова, ощущается дефицит офисных площадей для крупных арендаторов. Речь идет о площадях от 5–6 тыс. кв. м. «Такие компании, как правило, занимают блоки надолго, поэтому качественные проекты в хороших локациях будут востребованы еще на стадии строительства»,— указывает он.

При этом эксперты подчеркивают, что ситуация в различных сегментах сильно дифференцирована. «Помещения на Невском проспекте и торговые площади в спальных районах несопоставимы по ликвидности и динамике ставок. То же самое касается апартаментов и офисов: результат сильно зависит от конкретной локации и качества продукта»,— резюмирует господин Дуванов. ■