СПРОС ОХЛАЖДАЕТ ПРОМЫШЛЕННУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ ДАННЫМ, В 2025 ГОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ БЫЛО ВВЕДЕНО 456 ТЫС. КВ. М СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЧТО НА 37% МЕНЬШЕ, ЧЕМ В 2024 ГОДУ, ПОДСЧИТАЛИ В BRIGHT RICH I CORFAC INTERNATIONAL. ВВОД НЕКОТОРЫХ ПРОЕКТОВ БЫЛ ПЕРЕНЕСЕН НА ТЕКУЩИЙ ГОД ИЗ-ЗА ОГРАНИЧЕННОЙ ДОСТУПНОСТИ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ И РОСТА СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА. ТАКЖЕ НА СИТУАЦИЮ НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ ПОВЛИЯЛО ОХЛАЖДЕНИЕ СПРОСА: НА ФОНЕ ТЕКУЩЕЙ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ КОНЪЮНКТУРЫ КОМПАНИИ НЕ ХОТЯТ БРАТЬ НА СЕБЯ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА. КРОМЕ ТОГО, ЧАСТЬ АРЕНДАТОРОВ КОРРЕКТИРУЕТ ПЛАНЫ ПО РАЗВИТИЮ И ДУМАЕТ ОСВОБОЖДАТЬ ИЗБЫТОЧНЫЕ ПЛОЩАДИ. КИРИЛЛ КОСОВ

Как говорят аналитики Bright Rich I CORFAC International, в прошлом году стоимость аренды площадей класса А в Санкт-Петербурге и Ленобласти снизилась на 2%, до 10 тыс. рублей за квадратный метр в год (без НДС и операционных расходов). При этом в объектах класса В ставки остались на прежнем уровне: 8,5 тыс. рублей за квадратный метр. Этот сегмент оказался более устойчивым к рыночным колебаниям благодаря более низкому объему нового строительства и доступной стоимости аренды.

По данным Bright Rich I CORFAC International, наиболее высоким спросом у арендаторов пользуются складские блоки площадью 1–2,5 тыс. кв. м. В 2025 году в Петербурге и Ленобласти было заключено 33 сделки по покупке и продаже таких помещений, что стало наиболее высоким показателем. Площади такого размера оптимально подходят малому и среднему бизнесу с точки зрения как объема хранения и обработки товаров, так и стоимости аренды.

По итогам 2025 года объем сделок на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга сократился примерно на две трети по сравнению с 2024 и 2023 годами и составил около 11 млрд рублей, подсчитали в ГК «Ориентир». В компании полагают, что снижение активности обусловлено прежними факторами: высокой ключевой ставкой, замедлением деловой активности, а также существенным сокращением транзитных товаропотоков через регион на фоне геополитической ситуации.

По данным Артема Хомышина, коммерческого директора ГК «Ориентир», совокупный объем качественных складских площадей за год увеличился на 8%, достигнув 7 млн кв. м. Ввод новых объектов составил около 500 тыс. кв. м, из которых около 200 тыс. кв. м пришлось на проекты двух крупнейших маркетплейсов. К концу года рынок покинула субаренда, что позволило стабилизировать уровень вакансии на отметке 4–5%. При этом спрос в целом вернулся к допандемийным значениям, отметил господин Хомышин.

По его словам, наибольшим спросом по-прежнему пользовались объекты формата big box, выполняющие функции региональных распределительных центров, а также фулфилмент-площадки для обработки онлайн-заказов.

«Несмотря на восстановление спроса, объем заключенных сделок в натуральном выражении сократился до 250 тыс. кв. м, что на 50% ниже уровня 2024 года и на 75% ниже показателей 2023 года. Основными драйверами деловой активности стали многоканальные ритейлеры, ориентированные на внутренний спрос региона; производственные компании, обеспечивающие товарное наполнение ритейла; игроки e-commerce, доля которых в объеме новых сделок в 2025 году составила около 15%»,— делится эксперт. По его словам, около 70% сделок пришлось на аренду в готовых объектах. Объем спекулятивного строительства оставался ограниченным из-за повышенных рисков для девелоперов в текущей рыночной конъюнктуре. Арендные ставки в течение года существенно не изменились.

«В связи с постепенным редевелопментом промзон и дефицитом земли предложение складской недвижимости в черте города постепенно сокращается. Внутри КАД преобладают объекты, которые были построены еще в советское время и не отвечают современным требованиям к логистической инфраструктуре. При этом площади подобного формата остаются востребованными у арендаторов из-за удобного расположения, наличия необходимого объема энергомощностей и грузоподъемного оборудования. Благодаря этому их владельцы получают устойчивый денежный поток без существенных инвестиций в улучшение объектов, а в некоторых случаях сдают их в аренду по ставке, сопоставимой с более качественными аналогами»,— говорят аналитики Bright Rich I CORFAC International.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В ПЕТЕРБУРГЕ ЗА ГОД УВЕЛИЧИЛСЯ НА 8%, ДОСТИГНУВ 7 МЛН КВ. М

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ Основным направлением для складского девелопмента, указывают в компании, является юг Санкт-Петербурга. На Шушары приходится более 35% в структуре предложения на локальном рынке. Популярность этого района связана с его близостью к Кольцевой автодороге, трассе М11, Московскому шоссе и Софийской улице, что позволяет повысить эффективность логистических операций. Стоимость земли под индустриально-складскую застройку на юге города колеблется от 25 до 70 млн рублей за 1 га. Эта локация востребована у компаний, которые ориентированы на поставки из Москвы или центральной России.

Северное направление пользуется спросом у компаний, которым важна близость к Санкт-Петербургу, но в этой части города существует дефицит участков под производственно-складскую застройку. Это связано с нехваткой энергомощностей и сложным рельефом. В данной локации земля продается по цене 60–70 млн рублей за 1 га.

На востоке Санкт-Петербурга и в смежных районах Ленобласти участки промышленно-складского назначения продаются за 20–35 млн рублей за 1 га. В первую очередь покупатели рассматривают покупку земли между деревней Размителево и КАД, рядом с Мурманским шоссе. Более низкая стоимость площадок объясняется сложностями с подведением нужного объема энергоресурсов, неудобным расположением и неоднородным качеством дорог.

В ГК «Ориентир» обращают внимание, что расположение складских комплексов формата big box традиционно смещено за пределы городской черты. В Ленинградской области за последние годы сформировались три ключевых складских кластера: северное, южное и юго-западное направления. Современные комплексы, расположенные в локациях с высокой транспортной доступностью и возможностью эффективной организации операционных процессов, последовательно вытесняют устаревшие и неэффективные объекты «серого пояса» в границах города.

«Спрос на дарксторы внутри Санкт-Петербурга в 2025 году существенных изменений не претерпел. Компании взвешенно подходят к открытию новых объектов, сопоставляя затраты на запуск и эксплуатацию с потенциальной экономией на „последней миле“, а также с возможным ростом продаж за счет сокращения сроков доставки и повышения клиентской лояльности. В случае положительного экономического эффекта предпочтение, как правило, отдается существующим объектам класса С в зонах массового потребления, которые могут быть оперативно адаптированы под формат дарксторa»,— рассказал господин Хомышин.

Елена Аккуратова, директор по маркетингу ООО «Охта Групп», комментирует: «До 2025 года мы наблюдали высокий спрос на теплые склады и рост арендной ставки с дефицитом вакантных площадей на севере города. В то же время холодные склады, офисы и земельные участки имели спрос ниже и умеренный рост. Благодаря высокой востребованности категории теплых складов, в частности, на нашем объекте — индустриальном комплексе ПГСК — была нулевая вакансия и лист ожидания. В это время удалось провести ротацию арендаторов, отсеять неблагонадежных, перераспределить и уплотнить площади и МОП».

В 2025 году количество запросов и обращений, по ее словам, сократилось, листы ожидания перестали быть актуальными. Как следствие этих процессов, рост ставок прекратился. Сейчас на ПГСК теплые и холодные склады сданы на 100%, по земельным участкам и офисным площадям имеется вакансия в пределах 5–7%.

РЕГИОНАЛЬНАЯ СПЕЦИФИКА Сооснователь AKTIVO Михаил Костромин отмечает, что рынок складской недвижимости развивается неоднородно. Столичные транспортные хабы — Москва, Санкт-Петербург и их окрестности — испытывают некоторое охлаждение: вакансия растет, арендные ставки снижаются. «Особенно это коснулось Московского региона — здесь ставки снизились на 7% (в Петербурге — на 5,6%), вакансия выросла с 0,5 до 2,8% (в Петербурге — с 1,1 до 2,7%). Это предварительные данные по 2025 году от консалтинговой компании Nikoliers. По прогнозам, в этом году тенденция продолжится в связи с замедлением потребительской активности населения и сокращением товарооборота ключевых игроков торговли и логистики»,— говорит он.

При этом региональная складская недвижимость, считает господин Костромин, находится на другой стадии цикла рынка, потому что в этой сфере не было фактора переизбытка складских помещений, как в столичных регионах, где строительство новых объектов в прошлом году предсказуемо замедлилось. В регионах объем ввода площадей увеличился в 2025 году: ставки аренды новых объектов подогрели рынок в целом, поэтому произошел небольшой рост арендных ставок.

«Несмотря на рост вакансии в целом, в некоторых регионах сохраняется дефицит складских помещений. Перспективными с инвестиционной точки зрения можно назвать направления, в которых отмечается бурный рост населения (Юг) и которые являются частью ключевых экономических транспортных коридоров (Восток)»,— сообщает господин Костромин. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Северо-Запад, Business Guide «Итоги года»)

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
Юлия Кустова — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 127006, г. Москва, Оружейный пер., д. 41. 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

Типография: ООО «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Графика на обложке: Арсений Блинов