ПРОИЗВОДСТВА СТРЕМЯТСЯ К КОМПАКТНОСТИ

АКТИВНОЕ ОСВОЕНИЕ «СЕРОГО ПОЯСА» ДЕВЕЛОПЕРАМИ ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ ПЕРЕФОРМАТИРУЕТ РЫНОК ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДСТВА АКТИВНО ВЫВОДЯТСЯ В СПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ЗА ЧЕРТУ ГОРОДА, ЧТО НЕИЗБЕЖНО ПЕРЕСТРАИВАЕТ ЛОГИСТИЧЕСКИЕ ПОТОКИ. ДЛЯ БОЛЕЕ УДОБНОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ НОВЫХ ПРОИЗВОДСТВ В ГОРОДЕ ВСЕ БОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫМИ СТАНОВЯТСЯ НЕБОЛЬШИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ — ТАК НАЗЫВАЕМЫЙ ФОРМАТ LIGHT INDUSTRIAL. ВИКТОРИЯ КРАСИКОВА

Объем спекулятивного предложения производственных площадей Санкт-Петербурга и Ленинградской области по итогам 2025 года составляет около 2,6 млн кв. м. На объекты формата light industrial приходится 5% (122 тыс. кв. м) валового объема спекулятивного предложения индустриальной недвижимости, подсчитала Алена Волобуева, директор департамента исследований рынка, консалтинга и оценки компании Maris.

Прирост нового спекулятивного предложения индустриальной недвижимости в 2025 году составил более 90 тыс. кв. м, что на 31% меньше, чем в 2024-м. Доля формата light industrial в валовом приросте предложения индустриальной недвижимости по итогам 2025 года составила 28% (25 тыс. кв. м), что сопоставимо с показателем 2024 года.

Филипп Чайка, партнер, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости IPG.Estate, думает, что сегмент light industrial остается одним из наиболее заметных трендов складского рынка последних лет. «Именно на этот формат приходится значительная часть новых проектов, анонсированных на 2025–2026 годы»,— говорит эксперт.

В перспективе ближайших двух лет заявлен ввод примерно 220 тыс. кв. м площадей такого формата. Среди проектов — «Промбокс Горелово», «IP Разметелево», «Альянс Парк», «Экспо Логистик», промышленное пространство «Марьино» и ряд других.

БАЗОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ Формат light industrial предполагает небольшие юниты площадью от 300 до 1500 кв. м с базовыми инженерными характеристиками: высотой потолков 6–8 м, нагрузкой на пол 3–5 тонн на «квадрат» и возможностью трансформации под различные функции — складские, производственные или офисно-лабораторные. Такой формат ориентирован прежде всего на малый и средний бизнес.

«Наиболее востребованный формат в городской черте — помещения площадью 300–500 кв. м. Они используются под небольшие склады, производство, офисную часть, шоу-румы или торговые функции. За пределами КАД чаще востребованы помещения большего формата: отдельно стоящие здания площадью 1000–1500 кв. м с высотой потолков от 6 м, возможностью установки кран-балок, организации мезонина, а также наличием прилегающей территории для расширения или открытого хранения»,— рассказывает господин Чайка.

Ключевое отличие light industrial от классических складских комплексов заключается в функциональной гибкости и меньшем масштабе помещений. При этом у формата есть и ограничения: как правило, это нулевой уровень пола, что делает такие объекты менее удобными для классической логистики, а также ограниченная высота потолков по сравнению с крупными распределительными центрами.

Качественное предложение в сегменте внутри городской черты по-прежнему остается ограниченным. Несмотря на рост числа проектов, далеко не все из них соответствуют требованиям формата. На рынке можно выделить лишь несколько объектов, полностью отвечающих ключевым параметрам light industrial.

При этом спрос на такие помещения остается сдержанным. Несмотря на рост ставок аренды и цен продаж, количество сделок на рынке невелико. Компании часто выбирают более доступные по стоимости помещения, даже если они уступают по техническим характеристикам.

Филипп Чайка комментирует: «Объекты внутри КАД за последний год подорожали примерно на 10–15% — как по ставкам аренды, так и по ценам продаж. Год назад запрашиваемые ставки по таким объектам составляли 1200–1300 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС и эксплуатационные расходы, при этом коммунальные услуги оплачивались отдельно. Сейчас запрашиваемые ставки находятся на уровне 1350–1400, иногда до 1500 рублей за „квадрат“. Цены продаж таких объектов сейчас находятся на уровне 140–180 тыс. рублей, включая НДС, за квадратный метр».

Объекты light industrial на КАД или за КАД — например на Волхонском или Мурманском шоссе, а также в удаленных локациях, таких как промышленные пространства в Марьино,— демонстрируют более умеренную динамику. «Рост составил около 5%, а средние ставки находятся в диапазоне 1000–1200 рублей за квадратный метр. По таким объектам собственники чаще готовы предоставлять скидки и дополнительные преференции арендаторам. Цена продаж — 100–120 тыс. рублей, включая НДС, за квадратный метр»,— говорит господин Чайка.

Существуют и объекты, расположенные значительно дальше от города и КАД, например на Киевском шоссе. Там ставки могут находиться на уровне 750–900 рублей за квадратный метр в месяц, однако это уже объекты с более низкими качественными характеристиками, добавляет эксперт.

«Наиболее востребованный формат в городской черте — помещения площадью 300–500 кв. м. Такие площади подходят под складскую функцию, небольшое производство, офисную часть, выставочные или торговые пространства. За пределами КАД чаще востребованы помещения большего формата: отдельно стоящие здания площадью 1000–1500 кв. м с высотой потолков от 6 м, возможностью установки кран-балок, организации второго уровня или мезонина, а также наличием земельного участка или прилегающей территории для потенциального расширения или открытого хранения»,— делится господин Чайка.

ДЕФИЦИТ СОХРАНЯЕТСЯ Дефицит качественных объектов light industrial внутри городской черты по-прежнему сохраняется. Несмотря на появление новых проектов, далеко не все из них соответствуют требованиям этого формата. Фактически качественных предложений на рынке немного — четыре-пять объектов.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В 2026 ГОДУ

НАЗВАНИЕ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М
«СОФИЙСКАЯ-1»	15 700
«АЛЬЯНС ПАРК»	10 500
INDUSTRIAL HUB	8 400
E-95	7 400

ИСТОЧНИК: MARIS

Объекты за КАД или на удалении от основных транспортных потоков чаще занимают производственные компании: предприятия по обработке металла, различные производственные и сборочные предприятия, полиграфия, а также компании, использующие помещения под складскую функцию и комплектацию заказов.

Формат light industrial имеет и определенные физические ограничения. Как правило, в таких объектах нулевой уровень пола, что неудобно для логистических компаний. Ограничением также может выступать высота потолков.

Технические требования в целом остаются базовыми. Для качественного объекта light industrial высота потолков должна быть не ниже 6 м, оптимально — около 8 м. Нагрузка на пол — около 5 тонн и выше. Важны закладные под кран-балки или подкрановые пути для возможности установки кран-балки, а также достаточные электрические мощности и развитая инженерная инфраструктура.

Проекты, расположенные дальше от города, нередко стараются выделиться за счет дополнительной инфраструктуры: например, кафе для сотрудников, развозки персонала, благоустроенных зеленых зон на территории.

АМБИЦИОЗНЫЕ ПЛАНЫ По подсчетам Maris, в активной стадии строительства по состоянию на конец года на рынке находится около 120 тыс. кв. м производственной недвижимости. На ближайшие три года планы девелоперов по вводу новых качественных индустриальных объектов превышают 800 тыс. кв. м. Во многом воплощение этих планов будет зависеть от сохранения уровня деловой активности как со стоны девелоперов, так и со стороны спроса — реального сектора экономики, а также отсутствия волатильности в экономической ситуации в регионе и в стране в целом.

Госпожа Волобуева говорит, что валовый объем сделок на рынке производственной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области по итогам 2025 года составил более 90 тыс. кв. м (включая инвестиционные сделки по приобретению индустриальных объектов, без учета субаренды производственных площадей), что на 31% ниже показателя 2024 года.

«Основной спрос на производственную недвижимость Петербурга и Ленобласти формируют компании, работающие в таких отраслях, как промышленность строительных материалов, машиностроение и металлообработка, пищевая промышленность. На них в совокупности ежегодно приходится 60–70% всех сделок на рынке производственной недвижимости региона»,— говорит эксперт.

Общая площадь вакантных производственных помещений в Санкт-Петербурге и Ленинградской области по состоянию на конец 2025 года составляет около 264 тыс. кв. м, или 10% валового объема спекулятивного предложения производственной недвижимости. В производственных комплексах формата light industrial по итогам 2025 года уровень вакансии находился на отметке 10% (или около 13 тыс. кв. м) валового объема спекулятивного предложения в данном сегменте. Уровень вакансии в производственных комплексах класса А составляет 4%, класса В — 11%, класса С — 10%.

По данным Maris, запрашиваемые ставки аренды в сегменте спекулятивных производственных и производственно-складских помещений на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области имеют широкую вариативность в зависимости от качества предлагающихся к аренде объектов: от 300 до 2000 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС и эксплуатационные платежи. Так, в черте города запрашиваемые ставки аренды находятся в диапазоне от 750 до 1200 рублей за «квадрат» в месяц, в Ленинградской области — от 500 до 1000 рублей.

В действующих комплексах формата light industrial средние запрашиваемые ставки аренды находятся в диапазоне 900–1300 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС и эксплуатационные платежи. Как и запрашиваемые ставки аренды, цены продаж готовых объектов также варьируются в широких диапазонах: от 50 до 140 тыс. рублей за квадратный метр с учетом НДС. Цены продаж действующих объектов формата light industrial составляют от 60 до 160 тыс. рублей. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Северо-Запад, Review «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
Василиса Сатирская — верстка
Григорий Матыжев — 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+

Фото на обложке: AI Generated