РАЗЛОЖИТЬ ПО СКЛАДАМ

ПО ДАННЫМ NF GROUP, ЗА 2024 ГОД ОБЪЕМ ВВОДА КАЧЕСТВЕННОЙ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕТЕРБУРГЕ СОСТАВИЛ 713 ТЫС. КВ. М, ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ РЕКОРДНЫМ ЗНАЧЕНИЕМ ЗА ВСЮ ИСТОРИЮ НАБЛЮДЕНИЙ. НА СПЕКУЛЯТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ ПРИШЛОСЬ БОЛЕЕ 60% ВАЛОВОГО ОБЪЕМА ВВОДА. ОСНОВНОЙ СПРОС НА КАЧЕСТВЕННЫЕ СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ В ГОРОДЕ ФОРМИРОВАЛИ КОМПАНИИ ТОРГОВЛИ И ДИСТРИБУЦИИ. О ТОМ, КАК БУДУТ МЕНЯТЬСЯ СТАВКИ АРЕНДЫ, ЧТО СТАНЕТ ДРАЙВЕРОМ СЕГМЕНТА И КАКОВЫ СРОКИ ОКУПАЕМОСТИ КАЧЕСТВЕННОЙ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, GUIDE УЗНАЛ У ЭКСПЕРТОВ. МАРИНА ЧИЖОВА

РЕКОРДНЫЕ ОБЪЕМЫ Аналитики NF Group отмечают, что показатель ввода 2024 года более чем в два раза превышает показатель 2023 года и на 26% выше ранее рекордного объема ввода в 2022 году. Илья Янеев, старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Nikoliers, замечает, что активный прирост новых площадей стал результатом ввода в эксплуатацию ряда крупных складских комплексов.

В Maris, в свою очередь, посчитали, что в прошлом году рынок качественной индустриально-складской недвижимости Петербурга пополнился 31 комплексом общей площадью 727 тыс. кв. м, что на 76% превысило показатель 2023 года. По словам Алены Волобуевой, директора департамента исследований рынка, консалтинга и оценки компании Maris, на спекулятивные проекты пришлось 63% валового объема ввода. В IPG.Estate также связывают прирост предложения с активным строительством спекулятивных объектов (64% от общего объема ввода), а также объектов build-to-suit (36%).

«В 2024 году рынок складской недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области показал уверенную положительную динамику. Так, общий объем предложения складских площадей классов А и В достиг 5,061 тыс. кв. м, что на 17% превышает показатели 2023 года (4,322 тыс. кв. м). По нашим прогнозам, в 2025 году эта тенденция сохранится, а объем рынка вырастет до 5,839 тыс. кв. м»,— делится мнением Филипп Чайка, партнер, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости IPG.Estate.

Госпожа Волобуева ожидает в 2025 году ввода в эксплуатацию около 1,1 млн кв. м складской недвижимости. «38% планируемых ко вводу складских комплексов относится к спекулятивным. При условии соблюдения заявленных сроков ввода совокупный объем нового спекулятивного предложения будет сопоставим с итоговым показателем 2024 года»,— уточняет она.

Илья Князев, директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, в 2025 году ожидает снижения количества спекулятивных объектов, так как девелоперы выбирают выжидательную стратегию.



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

В 2024 ГОДУ В УСЛОВИЯХ СОХРАНЯЮЩЕГОСЯ ОСТРОГО ДЕФИЦИТА КАЧЕСТВЕННОГО СПЕКУЛЯТИВНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗАПРАШИВАЕМЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ ПРОДОЛЖИЛИ ПЛАНОМЕРНЫЙ РОСТ

В УСЛОВИЯХ НИЗКОЙ ВАКАНСИИ В 2024 году на рынке индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга сохранялся острый дефицит качественных вакантных площадей. По данным Maris на конец декабря 2024 года, средний уровень вакансии составил 1,2% (+0,7 п. п. к декабрю 2023). «Суммарно на конец декабря 2024 года на рынке качественной складской недвижимости свободно 63,5 тыс. кв. м»,— говорит госпожа Волобуева.

В IPG Estate подтверждают, что высокий интерес со стороны арендаторов складской недвижимости привел к низкому уровню вакансии. «Доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2024 году составила 0,9%. Прогноз на 2025 год предполагает небольшое увеличение уровня вакансии до 1,7%, что связано с вводом новых объектов под собственные нужды и высвобождение площадей в спекулятивных объектах»,— продолжает господин Чайка. В первом квартале 2025 года прямая вакансия увеличилась до 2,1%, что на 0,9 п. п. выше того же показателя по состоянию на конец 2024 года, уточняет господин Князев. По данным Nikoliers, сейчас в аренду предлагается примерно 218 тыс. кв. м складских площадей.

ПЛАНОМЕРНЫЙ РОСТ СТАВОК В 2024 году в условиях сохраняющегося острого дефицита качественного спекулятивного предложения запрашиваемые ставки аренды на производственно-складские площади продолжили планомерный рост. «В годовом выражении рост запрашиваемых ставок аренды на рынке качественной складской недвижимости Петербурга составил +17,6%. Средний диапазон ставок аренды составляет 1000–1400 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС и эксплуатационные платежи. Коммунальные расходы оплачиваются по фактическому потреблению»,— делится госпожа Волобуева.

Господин Чайка приводит следующие данные. Средневзвешенная ставка аренды складской недвижимости классов А и В в 2024 году составила 10 700 тыс. рублей за квадратный метр в год (triple net), что эквивалентно 1250 рублей за квадратный метр в месяц (включая OPEX и НДС). «Это значительный рост по сравнению с 2023 годом, когда ставка составляла 8400 рублей за квадратный метр в год. Рост арендных ставок на 27% в 2024 году обусловлен высоким спросом, низким уровнем вакансии и ростом операционных расходов»,— поясняет эксперт.

Господин Янеев также говорит о стремительном росте средневзвешенной запрашиваемой базовой арендной ставки по оставшимся свободным площадям классов А и В в 2024 году. «На конец года она составила 10 600 и 9270 рублей за квадратный метр в год соответственно. По сравнению с итогом 2023 года рост ставки в обоих классах составил 36%»,— констатирует он.

СТАБИЛЬНАЯ ДОХОДНОСТЬ Господин Чайка напоминает, что средняя доходность складской недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2024 году оставалась на уровне около 10% годовых. «Это стабильный показатель, который привлекает инвесторов, учитывая низкий уровень вакансии и рост арендных ставок. Однако доходность может варьироваться в зависимости от класса объекта, его местоположения и условий аренды»,— уточняет он. Господин Янеев добавляет, что средний ожидаемый срок окупаемости качественной складской недвижимости составляет 9–11 лет.

Филипп Чайка подчеркивает, что складской девелопмент в Петербурге демонстрирует устойчивую динамику благодаря сочетанию стабильного спроса и структурных изменений на рынке. «Стабильный спрос на аренду складских площадей, особенно со стороны логистических и ритейл-компаний, обусловлен ростом e-commerce и необходимостью оптимизации цепочек поставок. Это стимулирует интерес непрофильных игроков (ранее ориентированных на жилую и коммерческую недвижимость), которые переключаются на складской сегмент из-за снижения доходности в других нишах»,— объясняет эксперт.

По словам господина Янеева, маркетплейсы сегодня не являются драйверами развития рынка, так как отошли на второй план. «Некоторые игроки рынка приостановили развитие, некоторые сократили объемы и ищут субарендаторов в тех объектах, где нет возможности расторгнуть договор в одностороннем порядке. Сейчас драйверами являются food retail и дистрибуция»,— подчеркивает он.

По мнению господина Чайки, отложенный спрос, формировавшийся в течение последних четырех лет, а также низкий уровень вакансии создают предпосылки для активного строительства новых объектов. «Однако рост операционных расходов и стоимости строительства (на 20% ежегодно) приводит к росту арендных ставок. В Петербурге build-to-suit остается вынужденной альтернативой для компаний, не находящих подходящих помещений на рынке. В 2025 году ожидается рост BTS-проектов»,— прогнозирует господин Чайка.

Госпожа Волобуева считает основным драйвером сегмента строительство площадей для собственных нужд с привлечением профессиональных девелоперов или собственными силами.

ВОЗМОЖНЫЕ РИСКИ Среди сдерживающих факторов для складского сегмента участники рынка называют высокую ключевую ставку и инфляционное давление. «Как следствие — повышается стоимость кредитов и затрат на строительство, снижается доступность проектов для девелоперов и увеличивается себестоимость объектов. Это может привести к сокращению доходности инвестиций»,— полагает Филипп Чайка.

Также эксперты предупреждают о рисках переизбытка предложения в среднесрочной перспективе. «В случае чрезмерного ввода новых объектов в ближайшие годы рынок может столкнуться с дефицитом спроса, что приведет к снижению арендных ставок и уровня заполняемости. Увеличение затрат на управление объектами (техническое обслуживание, коммунальные услуги, персонал) может снизить рентабельность инвестиций. Например, внедрение „зеленых" технологий или автоматизации для снижения энергозатрат требует вложений, которые не всегда окупаются в краткосрочной перспективе»,— продолжает господин Чайка.

Изменение спроса также влияет на рынок. «Снижение интереса со стороны ключевых арендаторов (например, ритейла или логистики) может привести к вакантности и падению доходов. Локационные риски — не менее важный фактор. Неудачное расположение объекта может снизить его привлекательность для арендаторов, особенно в условиях конкуренции»,— заключает эксперт.

Илья Янеев добавляет, что если на объекте находится моноарендатор, то есть риск, что владелец объекта останется без денежного потока на промежуток времени, когда съедет текущий арендатор и будет найден новый, это связано с охлаждением спроса. «Также всегда есть пожарные риски, хотя законодательство в части пожарной безопасности становится строже год к году»,— резюмирует он. ■