СЕРВИС КАК ЦЕННОСТЬ / 2
ПЯТНА НАРАСХВАТ / 3
РАЗЛОЖИТЬ
ПО СКЛАДАМ / 7

Доходная недвижимость

Понедельник, 31 марта 2025
Тематическое приложение
к газете «Коммерсантъ» **№7**

Коммерсантъ
ONLINE

Guide



МАРИЯ КУЗНЕЦОВА,
РЕДАКТОР GUIDE
«ДОХОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ИНВЕСТИЦИИ ДОРОЖЕ ДЕНЕГ

Несмотря на то, что ключевая ставка по-прежнему остается на высоком уровне, инвесторы продолжают активно вкладывать средства в коммерческую недвижимость с целью сохранения капитала на фоне высокой инфляции. Также определенную роль в развитии этого рынка играют ограниченные возможности инвестирования средств за пределами страны. Так, по итогам прошлого года общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость в обеих столицах достиг исторического максимума.

В рамках диверсификации портфеля инвесторы рассматривают различные сегменты в зависимости от целей и порога входа. По мнению экспертов, наиболее привлекательным инвестинструментом в 2024 году стала офисная недвижимость. Это связано с высоким потенциалом роста ставок аренды и дефицитом вакантных площадей. Впрочем, порог входа в этот сегмент высок, поскольку для офисов класса А обязательным условием является то, что здание принадлежит одному собственнику, а для класса В+ допускается продажа только этажами, но не отдельными офисами. Вместе с тем в Москве офисы в качественных высококлассных новых бизнес-центрах могут продаваться и от 30 кв. м, однако в Петербурге таких примеров пока нет.

Складские комплексы также остаются в сфере инвестиционных интересов. Причины те же: низкая вакансия, растущие арендные ставки и стабильная доходность. Так, более 60% валового объема ввода качественной складской недвижимости в Петербурге в 2024 году пришлось на спекулятивные объекты.

Сегмент апартаментов в Северной столице, в свою очередь, толкают вперед восстановление туристического потока и потенциал для его дальнейшего роста в связи с наступлением гипотетического «потепления». Это наиболее понятный для непрофессиональных инвесторов инструмент, поскольку требует меньших по сравнению с альтернативными сегментами вложений. Кроме того, как отмечают профессионалы рынка, он выигрывает за счет сервиса и более гибких условий аренды без залогов и дополнительных обязательств.

СЕРВИС КАК ЦЕННОСТЬ

В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ КАЧЕСТВЕННЫЙ НОМЕРНОЙ ФОНД ПЕТЕРБУРГА РАСШИРЯЕТСЯ В ОСНОВНОМ ЗА СЧЕТ СЕРВИСНЫХ АПАРТАМЕНТОВ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ РОЗНИЧНЫМ ИНВЕСТОРАМ. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, НА ФОНЕ РЕКОРДНОГО РОСТА ТУРПОТОКА, НЕБОЛЬШОГО ПОРОГА ВХОДА И МИНИМАЛЬНЫХ ВРЕМЕННЫХ ЗАТРАТ НА ПОСЛЕДУЮЩЕЕ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВНОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ДЕВЕЛОПЕРОВ В ДАННОМ СЕГМЕНТЕ БУДЕТ ВОЗРАСТАТЬ. АЛЕКСАНДР НЕЧАЕВ

НА ИСТОРИЧЕСКОМ ПИКЕ По данным Nikoliers, 2024 год стал годом рекордов в сфере инвестиций в коммерческую недвижимость. Аналитики подчеркивают, что объем капиталовложений в рублевом эквиваленте оказался максимальным, достигнув 804 млрд рублей. На историческом пике — инвестиции в Санкт-Петербургскую агломерацию, в том числе за счет гостиничных объектов. Так, на рынок Петербурга в прошлом году пришлось более 50% объема сделок с гостиницами (30,1 млрд рублей, шесть сделок), указывают в Nikoliers.

При этом качественный номерной фонд Петербурга в последние годы расширяется в основном за счет сервисных апартаментов и только во вторую очередь — за счет классических отелей. По словам Евгении Мироненко, генерального директора компании RBI PM (входит в группу RBI), сервисные апартаменты серьезно конкурируют с гостиницами, в том числе за счет более современного номерного фонда, наличия кухонной зоны в номере, что важно для отечественных туристов, которых сейчас большинство. В 2025 году и в ближайшие годы этот тренд сохранится, полагает госпожа Мироненко.

В NF Group уточняют, что по итогам 2024 года в Санкт-Петербурге было открыто пять гостиниц суммарным номерным фондом 321 единица и 13 апарт-отелей номерным фондом 777 единиц. Среди наиболее заметных открытий прошлого года в сегменте апартаментов эксперты называют «Гимназию № 5», VALO Soul, «25/17 Заневский», Artstudio M103 и Well. Лидерами по объему предложения в сегменте стали Московский (24%), Фрунзенский (22%), Центральный (17%) и Выборгский (13%) районы, указывают в NF Group.

В Nikoliers, в свою очередь, посчитали, что на начало 2025 года номерной фонд Санкт-Петербурга включает 16,4 тыс. гостиничных номеров и 10,5 тыс. юнитов в сервисных апартаментах. По словам Евгении Кулеш, заместителя директора департамента стратегического консалтинга Nikoliers, за первые три месяца 2025 года рынок сервисных апартаментов пополнился двумя объектами на 907 юнитов: Vertical Московская (второй корпус) и IZZZI UP 4* Community L&C. При этом в 2025 году в сегменте апарт-отелей заявлено открытие 13 комплексов проектным объемом 3 тыс. юнитов, говорят в NF Group. Под управлением российских сетевых операторов и УК будет находиться 12 из 13 новых апарт-отелей, или 95% (2,9 тыс. номеров) заявленного номерного фонда на 2025 год.

«Качество номерного фонда постепенно повышается благодаря открытию новых объектов и реновации существующих. Однако рост спроса на размещение требует дальнейшего расширения и улучшения предложения, особенно в сегментах среднего и высокого класса»,— добавляет госпожа Кулеш.

Вместе с тем высокая востребованность объектов размещения не отменяет конкуренцию в борьбе за гостя, которая с ростом номерного фонда становится все заметнее. «Ключевые способы конкуренции — как всегда, локация, транспортная доступность, комфорт в номере (качественная мебель, удобная планировка). В последнее время к ним добавляется внутренняя инфраструктура отеля. Бизнес-туристы и долгосрочные клиенты часто предпочитают минимизировать передвижения по городу и иметь инфраструктуру для работы и отдыха прямо в отеле»,— рассуждает госпожа Мироненко.

Так, по словам Александра Погодина, партнера и директора управляющей компании Well, востребованы комплексы, которые, помимо гостиничной составляющей, включают офисную функцию, в том числе коворкинги, велнес-функцию, кафе и рестораны, магазины здоровой еды, стрит-ритейл и даже стрим-студии для записи подкастов. «Также в высоком ценовом сегменте востребованы нетиповые проекты с уникальным лицом и яркой концепцией, которые могут по-своему обогатить опыт пребывания гостя в Петербурге»,— подчеркивает госпожа Мироненко.

ОСНОВНОЙ ДРАЙВЕР — ТУРИЗМ Стимулирующий эффект на дальнейшее развитие рынка апартаментов в значительной степени оказывает рост турпотока в Петербург на протяжении последних двух лет. Так, в Смольном отмечают, что за 2024 год Петербург посетили 11,6 млн туристов, что превосходит рекордный показатель допандемийного 2019 года в 10,4 млн человек. «В отличие от ситуации пяти- или шестилетней давности, в основном рост турпотока сегодня идет за счет внутреннего туризма. Доля иностранных гостей по-прежнему не превышает 9–10%, хотя в абсолютных цифрах их количество растет. В основном это туристы из стран СНГ и таких стран дальнего зарубежья, как Китай, ОАЭ, Турция, Индия»,— говорит Евгения Мироненко. В 2025 году городские власти ожидают дальнейшего увеличения туристического потока.

При этом эксперты подчеркивают, что портрет арендатора зависит от сезона: летом увеличивается доля туристов, а зимой — деловых путешественников. «В центре города преобладают туристы и бизнес-гости, тогда как в спальных районах чаще арендуют апартаменты семьи и долгосрочные арендаторы»,— делится госпожа Кулеш.

По словам Марины Павлюкевич, генерального директора PLG, в долгосрочной аренде высока доля инвесторов, которые живут в юнитах сами, а также иногородних студентов: их доля достигает 30%. «Для многих



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ В СЕРВИСНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ ЗАВИСИТ ОТ МНОЖЕСТВА ФАКТОРОВ, ВКЛЮЧАЯ ЛОКАЦИЮ ОБЪЕКТА, ЕГО КОНЦЕПЦИЮ И КАЧЕСТВО УПРАВЛЕНИЯ

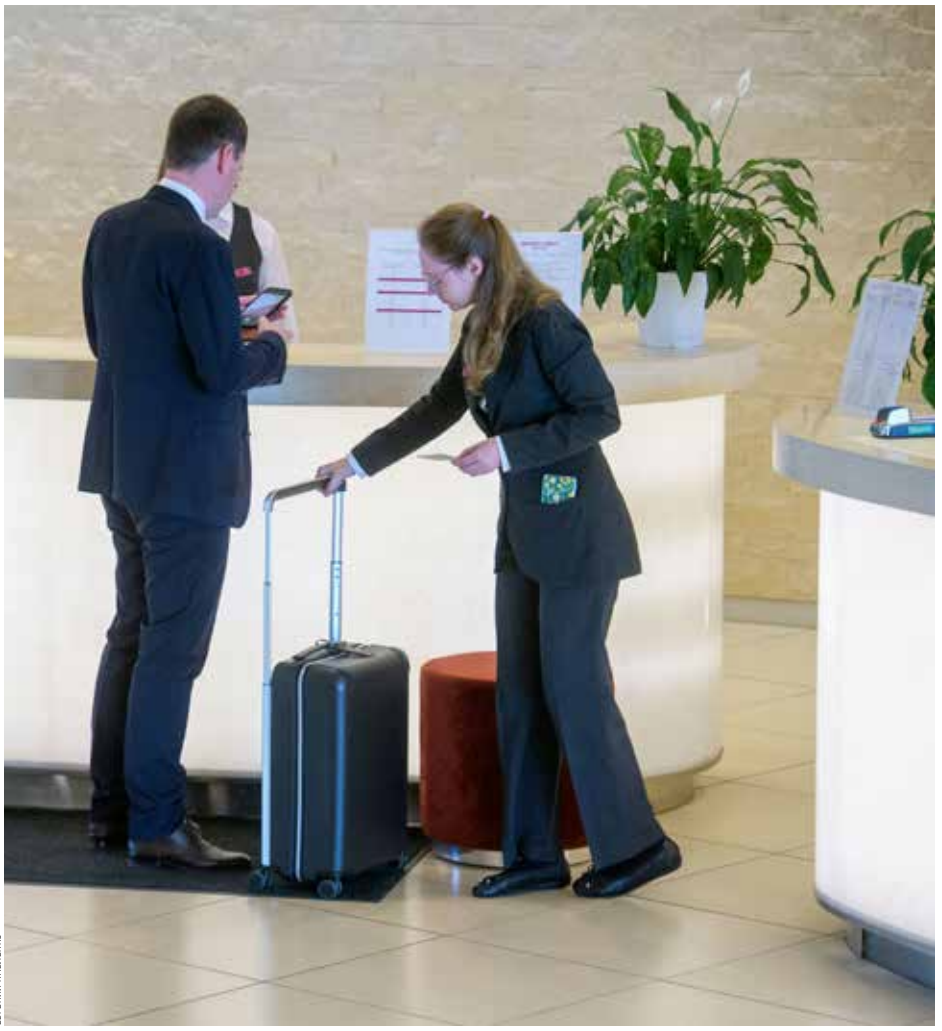
студентов апарт-отели становятся удобной и безопасной альтернативой съемной квартире»,— замечает госпожа Павлюкевич.

По словам Сергея Софронова, коммерческого директора ГК «ПСК», основная масса бронирований в их сети отелей приходится на категорию в возрасте 25–44 лет. «За счет большой доли корпоративных размещений (деловой туризм, поездки по работе) мужская аудитория превалирует в общем объеме бронирований: около 64%. Но в период повышенного туристического спроса доля женской аудитории растет. Также расширилась и география: в 2024 году к нам приезжали обладатели паспортов 66 стран (в 2023-м было 50 стран)»,— замечает господин Софронов.

Что касается операционных показателей, то они сохраняют положительную динамику. По данным Hotel Advisors, по итогам 2024 года средняя цена номера (ADR) в отелях Северной столицы оценивается на уровне 7,5 тыс. рублей в сутки, что на 9% выше аналогичного показателя 2023 года. При этом средний доход на номер (RevPAR) по итогам 2024 года составил 4,9 тыс. рублей в сутки, что на 15% превышает показатели 2023 года.

Кроме того, уровень загрузки отелей и сервисных апартаментов, в 2024 году уже фактически достиг доковидных показателей (66% по Петербургу), говорит госпожа Мироненко. Господин Софронов добавляет, что дефицит всегда есть в период пикового спроса: праздники, каникулы, высокий летний сезон, проведение крупных мероприятий. «Растет цена на размещение и растут доходы инвесторов в апартаменты. Построить же столько апарт-отелей, чтобы не было дефицита в пиковый спрос,— едва ли хорошая стратегия. Что делать с этим номерным фондом в оставшееся время?»— задается вопросом эксперт.

Впрочем, и такого рода развитие может иметь место, если у каждой отдельно взятой управляющей компании будет тактика работы в низкий сезон. «Иными словами, если УК знает как и умеет заполнить номерной фонд с помощью долгосрочной аренды, или же у нее даже в низкий сезон есть приличная доля краткосрочных размещений (например, командировки), то бизнес-модель апарт-отеля страхуется от рисков простоя»,— подчеркивает господин Софронов.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПО ДАННЫМ NIKOLIERS, НА НАЧАЛО 2025 ГОДА НОМЕРНОЙ ФОНД САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ВКЛЮЧАЕТ 16,4 ТЫС. ГОСТИНИЧНЫХ НОМЕРОВ И 10,5 ТЫС. ЮНИТОВ В СЕРВИСНЫХ АПАРТАМЕНТАХ

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНАЯ ГИБКОСТЬ Госпожа Павлюкевич уверена, что относительно низкий порог входа по сравнению с другими видами недвижимости делает апартаменты привлекательными для широкой аудитории. При этом минимальный порог входа в сервисные апартаменты зависит прежде всего от площади, наполнения проекта и его локации. Так, в Петербурге минимальная цена за юнит составляет от 4–4,5 млн рублей. В эту цену не входит меблировка, минимальная стоимость которой, как правило, находится в диапазоне от 1 до 2 млн рублей. После приобретения апартаментов покупатель может заключить агентский договор на управление с возможностью пролонгации.

«Доходность инвестиций в сервисные апартаменты зависит от множества факторов, включая локацию объекта, его концепцию и качество управления»,— отмечает госпожа Павлюкевич. По ее словам, в среднем инвесторы могут рассчитывать на 7–10% годовых. Господин Софронов, в свою очередь, называет цифры в 9–11% годовых.

«Фактическая доходность рассчитывается исходя из начальной цены лота. Приобретение на старте продаж позволяет зайти в актив с лучшей ценой и тем самым считать доходность от иной базы. И тогда цифры могут быть вплоть до 15% годовых. Можно обратить внимание, что в таком случае деньги как бы зависают на пару лет, пока апарт-отель строится. Ведь доход будет только после начала сервисной эксплуатации. Но при этом стоимость того же апартамента за период строительства вырастет. Это то, что называется капитализацией»,— объясняет господин Софронов. По его мнению, обычно доходность считают просто: какова доля суммы годовой прибыли от суммы стоимости апартамента. «Но если добавлять к этому еще и капитализацию, то можно выйти на несколько иные цифры»,— заключает эксперт.

АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

С точки зрения инвестиций конкурентами апартаментов являются прежде всего жилые квартиры, которые тоже способны приносить арендный доход, говорит Марина Павлюкевич. Однако, по мнению Сергея Софронова, в жилье вкладывать гораздо менее выгодно, нежели в коммерческие форматы. «Но это настолько привычная форма вложения денег, что к ней многие инвесторы могли бы склониться просто исходя из своих субъективных представлений»,— думает он. Госпожа Павлюкевич указывает, что апартаменты выигрывают за счет сервиса и более гибких условий аренды без залогов и дополнительных обязательств. «Также сервисные апартаменты составляют альтернативу коммерческой недвижимости, вложения в которую выше и связаны с рисками долгосрочного поиска арендаторов»,— добавляет она.

В качестве альтернативных инструментов господин Софронов называет другую коммерческую недвижимость, а также отдельные помещения и долевые инвестиции в крупные площади (склады, ритейл). «Ну и в определенной степени банковские депозиты. Это из другой категории, но так или иначе это есть»,— продолжает эксперт. При этом, по его словам, долевые инвестиции не очень популярны ввиду ограниченной практики управления такими коллективными вложениями. «Депозиты обычно накладывают ограничения: или малый срок размещения без возможности продлить его на тех же условиях, или большой срок, но без возможности снимать или пополнять счет»,— рассуждает он.

По мнению господина Погодина, прекращение и сокращение льготных программ и недоступность ипотеки подтолкнут инвесторов к уходу с рынка жилья в сегмент сервисных апарт-отелей. «Разумеется, рост ставок и высокий уровень доходов по депозитам сократили число инвесторов. Тем не менее многие по-прежнему делают выбор в пользу девелоперских, а не банковских продуктов»,— отмечает он, подчеркивая, что недвижимость — это материальный актив, инвестиции в который выглядят куда более безопасно на фоне инфляции, девальвации и других колебаний экономики. ■

ПЯТНА НАРАСХВАТ

ПО ДАННЫМ NIKOLIERS, В 2024 ГОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ ДЕВЕЛОПЕРЫ ЗАКЛЮЧИЛИ КАК МИНИМУМ 44 СДЕЛКИ ПЛОЩАДЬЮ 2760 ГА. ПРИ ЭТОМ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В ПОКУПКУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ОБОИХ РЕГИОНАХ СОСТАВИЛ 132 МЛРД РУБЛЕЙ, ЧТО НА 74% ПРЕВЫСИЛО ПОКАЗАТЕЛЬ 2023 ГОДА, ПОСЧИТАЛИ АНАЛИТИКИ NF GROUP. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, В НЫНЕШНИХ УСЛОВИЯХ ЗАСТРОЙЩИКИ СТАЛИ ЧАЩЕ РАССМАТРИВАТЬ СВОЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК КАК АКТИВ: ПОТЕНЦИАЛЬНО ОНИ ГОТОВЫ ПРОДАТЬ ПРОЕКТ, ЗАФИКСИРОВАВ ПРИБЫЛЬ, И ОТКАЗАТЬСЯ ОТ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РЕАЛИЗАЦИИ. ПАВЕЛ ИЛЬИН

В NF Group отмечают, что в 2024 году в общем объеме инвестиций в недвижимость на сделки под девелопмент жилья и апартаментов пришлось 53%. При этом общая площадь земельных участков, приобретенных в Санкт-Петербургской агломерации, составила 854 га. Эксперты уточняют, что реализация проектов на них может пополнить рынок жилой недвижимости более чем на 5,9 млн кв. м.

В Петербурге земельные участки приобретались в 13 районах города. Лидером стал Московский район (27%), второе место разделили Василеостровский и Невский районы (18%), замыкает тройку Фрунзенский район, следует из отчета NF Group. В денежном выражении рейтинг возглавил Василеостровский район (39% от общей стоимости приобретенной земли). Что касается Ленинградской области, то в топ-3 вошли Ломоносовский (84% от общей площади и 64% от общей стоимости приобретенной в Ленобласти земли), Всеволожский (14 и 36%) и Выборгский (2 и менее 1%) районы.

По словам Людмилы Герлиц, директора департамента аналитики Nikoliers, в 2024 году самые крупные сделки прошли у застройщиков Dogma (258 га) на юге Петербурга и GloraX (46,5 га) на юго-востоке Ленобласти. «Больше всех сделок заключила компания Setl Group: участки находятся на юго-востоке, юго-западе и западе города. Также заметный объем площадей сформировала сделка по покупке Сбербанком 20% ООО „Застрой «Спецзастройщик»“ (девелопера города-спутника Южный с предполагаемым строительством на 2000 га)»,— уточняет она. Крупнейшей же по стоимости (до 18 млрд рублей) стала сделка по покупке 9,8 га земли на Южном намыве Васильевского острова девелоперской компанией Element Development у «Группы ЛСР».

«В начале 2025 года доля приобретений земельных участков девелоперами немного снизилась (до 21%). Количество зафиксированных нами сделок в первом квартале 2025 года (пять штук) в 2,5 раза превышает значения первого квартала 2024 года, а по площади зафиксированное превышение составляет 14 раз → 6

РЫНОК ЗЕМЛИ

ПОКРЫТИЕ ДЛЯ РАЗВИТИЯ

УКРЕПЛЕНИЕ ТРАНСПОРТНОГО КАРКАСА — КЛЮЧЕВОЕ УСЛОВИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РОСТА, В ТОМ ЧИСЛЕ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПОД ЛЮБЫЕ СЕГМЕНТЫ НЕДВИЖИМОСТИ. ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ПРОЕКТЫ ВХОДЯТ В СПИСОК ВАЖНЕЙШИХ ПРИОРИТЕТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ НА БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ. GUIDE РАЗБИРАЛСЯ, НАСКОЛЬКО ГОРОД И ОБЛАСТЬ ОБЕСПЕЧЕНЫ СТРОИТЕЛЬНЫМИ МАТЕРИАЛАМИ И ТЕХНИЧЕСКИМИ РЕСУРСАМИ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ВСЕХ НАМЕЧЕННЫХ ДОРОЖНЫХ ПЛАНОВ. ВАСИЛИСА МОТОВА

В России подвели итоги реализации национального проекта «Безопасные качественные дороги». В начале марта председатель правительства РФ Михаил Мишустин в своем ежегодном отчете о деятельности правительства сообщил, что на конец 2024 года более половины всех региональных дорог в стране и более 85% дорог в крупных городах были приведены в нормативное состояние. По всей России было отремонтировано и сооружено примерно 25 тыс. км дорог, в рамках нацпроекта строители уложили около 1 млрд кв. м дорожного покрытия.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ По данным Смольного, за четыре года реализации нацпроекта при финансовой поддержке федерального центра в Петербурге обновили свыше 500 км улично-дорожной сети (УДС). В прошлом году было открыто движение по 12 новым дорогам и развязкам, отремонтировано 100 объектов УДС и 25 км одиночного пути трамвайных линий. По словам губернатора города Александра Беглова, новые магистрали и дорожные развязки улучшили дорожную ситуацию, в том числе в популярных туристических местах, разгрузили выезды из города, обеспечили дополнительные выезды на федеральные трассы.

В этом году строительство и ремонт дорог продолжится уже в рамках нацпроекта «Инфраструктура для жизни». Ключевым направлением расходов регионального бюджета станет государственная программа «Развитие транспортной системы Санкт-Петербурга». В 2025–2027 годах на нее направят 333 млрд рублей (23% расходов городского бюджета), включая расходы на транспорт (204 млрд) и дорожное хозяйство (127 млрд). 2,38 млрд рублей на обновление и приведение дорог в нормативное состояние город получит из федерального бюджета. Всего же на эти цели в течение трех лет Северной столице выделят более 6 млрд рублей.

КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЕКТЫ Новые объекты дорожно-транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга и Ленобласти, реализация которых призвана изменить облик агломерации, неслучайно называют мегапроектами. Среди них КАД-2, высокоскоростная железнодорожная магистраль Москва — Санкт-Петербург (ВСМ), Широтная магистраль скоростного движения (ШМСД), Большой Смоленский мост, трамвайная линия «Славянка» и другие.

Строительство дальнего обхода Петербурга, называемого второй кольцевой автодорогой, обсуждается еще с 1990-х годов. Решение о создании КАД-2 президент России Владимир Путин обозначил в 2021 году. Во время ПМЭФ-2024 заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин официально объявил начало реализации проекта КАД-2, подчеркнув, что открыть движение по первым 88 км трассы необходимо до конца 2028 года. Сооружение ШМСД должно вестись параллельно с КАД-2, отмечалось на совещании с участием господина Хуснуллина и губернаторов Петербурга и Ленобласти на полях ПМЭФ-2024.

Первый этап Широтной магистрали протяженностью 2,6 км, включающий участок от примыкания к ЗСД до пересечения с Витебским проспектом, называют Витебской развязкой. Запуск движения по шестиполосной автодороге с расчетной скоростью движения до 110 км/ч и пропускной способностью до 70 тыс. транспортных средств в сутки состоялся в конце декабря 2024 года. Ранее губернатор Петербурга Александр Беглов и глава ВТБ Андрей Костин подписали концессионное соглашение, в рамках которого второй, третий и четвертый этапы ШМСД построит компания «Широтная магистраль Северной столицы» (ШМСС), которая в дальнейшем будет эксплуатировать объект. Старт строительства последующих этапов магистрали намечен на лето 2024 года. Как сказал губернатор Петербурга, работы по второму-четвертому этапам ШМСД начнутся одновременно.

В Ленобласти концессионером на выполнение работ по ШМСД в 2023 году стала Всеволожская концессионная компания (ВКК). По областной части ШМСД уже разработано технико-экономическое обоснование проекта. Начало проектирования пятого-шестого этапов планировалось на этот год.

Виктория Калинина, старший преподаватель Института экономики транспорта и транспортной политики НИУ ВШЭ, считает крайне важным начало проекта КАД-2. «Загрузка на действующей кольцевой автодороге в часы пик сегодня приближается к 100%. Об этом свидетельствуют состояние дорожного покрытия и необходимость постоянного ремонта, что приводит в летние периоды к серьезным заторам на КАД».

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА Выполнение такого масштабного инфраструктурного строительства в агломерации приводит к увеличению спроса на качественные строительные материалы, отмечают специалисты. Устойчивая потребность в высококлассных асфальтобетонных смесях наблюдается в настоящее время по всей России. В перспективе до



АБЗ-1

РАСТУЩАЯ ПОТРЕБНОСТЬ В АСФАЛЬТОБЕТОНЕ ИЗ-ЗА АКТИВНОГО ДОРОЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБУЕТ РАСШИРЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ МОЩНОСТЕЙ «АБЗ-1»

2030–2035 годов спрос продолжит расти не только в связи с реализацией инфраструктурных проектов, но и из-за того, что в Санкт-Петербурге и Ленинградской области существенно изношены дорожные покрытия. Очевидно, что от степени обеспеченности дорожных работ необходимыми ресурсами и от качества используемых материалов зависит реализация всех амбициозных планов агломерации. Эксперты предупреждают, что долговечность дорожного полотна напрямую зависит от качества смеси и технологии ее приготовления.

Постоянный рост интенсивности дорожного движения, увеличение грузопотока, длительные сроки между ремонтами диктуют необходимость применения новых технологий в проектировании и подборе составов асфальтобетонных смесей.

ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ПОВЕСТКА С каждым годом ужесточаются экологические требования к работе промышленных производств. Это стимулирует применение инновационных асфальтобетонных смесей: теплых, с использованием переработанного асфальтобетона, резиновой крошки и шлаков. Понижение температуры при приготовлении смесей уменьшает выбросы парниковых газов, а использование вторичной асфальтовой крошки позволяет снижать потребление природных ресурсов. Возвращение отходов в производственный цикл сокращает объемы мусора, вывозимого для захоронения на полигоны.

В условиях активного развития дорожной инфраструктуры, актуализации экологического законодательства и ориентированности производственного бизнеса на снижение негативного воздействия на окружающую среду остро встает вопрос модернизации предприятий по производству асфальтобетонных смесей. Снижение углеродного следа при строительстве и ремонте дорог также является ключевой задачей, стоящей сегодня перед дорожной отраслью.

МИРОВОЙ ОПЫТ В США и Канаде в дорожном строительстве давно используют переработанный асфальтобетон (RAP) и теплые смеси, зарекомендовавшие себя как технологии, подходящие для разных климатических условий. Применение данных материалов не только экологично с точки зрения вторичного использования старого асфальта и сохранения невозобновляемых природных ресурсов, но и практично, так как добавление RAP не просто не снижает качественные характеристики дорожного покрытия, а даже придает лучшую сопротивляемость пластичному колееобразованию за счет свойств жесткости остаточного битума.

В промышленно развитых мировых мегаполисах выпуск инновационных асфальтобетонных смесей осуществляется на технически продвинутых предприятиях. Примером успешной работы такого продвинутого производства стал завод в Хитроу (Великобритания). Современное здание без каких-либо внешних труб оснащено системами пылеулавливания и многоуровневой системой фильтрации. Производство не наносит вреда окружающей среде. Инновационные решения предприятия в области охраны здоровья, безопасности для работников и природы были отмечены профессиональными наградами.

Создание завода позволило реализовать стратегию по увеличению содержания вторичного гранулята в составе асфальтобетонной смеси. Так, при ремонте дороги в Вестминстере была уложена смесь, произведенная на заводе в Хитроу, содержащая 92% переработанного материала, и это самый высокий процент добавления RAP в истории дорожного ремонта Великобритании.

ПЕТЕРБУРГ НЕ ОТСТАЕТ Одним из самых передовых асфальтобетонных производств в Северной столице России, работающим по всем нормам экологического законодательства, признан завод «АБЗ-1» в Пушкине. Предприятие занимает лидирующие позиции в выпуске как традиционных, так и цветных асфальтобетонных смесей, применяемых при укладке велодорожек и пешеходных зон. Современные технологии производства и укладки смесей завода позволяют ускорять темпы работ и снижать частоту ремонта без вреда окружающей среде.

Растущая потребность в асфальтобетоне из-за активного дорожного строительства требует расширения производственных мощностей «АБЗ-1». В настоящее время компания готовится к строительству нового современного завода в существующей промзоне рядом с Белоостровом мощностью 650 тыс. тонн высококачественных асфальтобетонных смесей в год. Сейчас проект находится на стадии проведения инженерных изысканий и разработки проектной документации, сообщили в пресс-службе компании. Уже известно, что на новом предприятии будет внедрена перспективная система очистки выбросов, а также другие инновационные технологии и автоматизированные системы управления на отечественном программном обеспечении. Завершение строительства намечено на конец 2027 года.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ БИЗНЕСА В рамках реализации проекта будет проведена реновация территории существующей промзоны. Благодаря реализации проекта в поселке Белоостров появится современная инженерная инфраструктура, включая прокладку сетей водоснабжения и водоотведения.

Для обеспечения логистических потоков планируется строительство дополнительных дорог, а также обустройство и развитие прилегающей улично-дорожной сети. Кроме того, маршруты движения грузовиков будут составлены в обход населенных пунктов и не создадут дополнительных проблем для дорожной сети поселка.

Между заводом и ближайшей жилой застройкой будет находиться протяженная буферная зона — около 800 метров. Это более чем соответствует требованиям санитарных и экологических норм.

На самом объекте планируется установка оборудования, предусматривающего наиболее высокую степень очистки выбросов. Завод будет оснащен приборами регулярного мониторинга состояния окружающей среды, что позволит контролировать экологическую ситуацию на предприятии в режиме реального времени. До этапа строительства проект будущего завода пройдет ряд экспертиз, в том числе экологическую.

На фоне запуска масштабных инфраструктурных проектов в регионе и с учетом необходимости содержать постоянно растущую дорожную сеть Санкт-Петербургской агломерации эксперты считают, что строительство новой производственной площадки имеет большие перспективы. ■



АБЗ-1

ПОСТОЯННЫЙ РОСТ ИНТЕНСИВНОСТИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ, УВЕЛИЧЕНИЕ ГРУЗОПОТОКА, ДЛИТЕЛЬНЫЕ СРОКИ МЕЖДУ РЕМОНТАМИ ДИКТУЮТ НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В ПРОЕКТИРОВАНИИ И ПОДБОРЕ СОСТАВОВ АСФАЛЬТОБЕТОННЫХ СМЕСЕЙ



АБЗ-1



АБЗ-1

В ПРОМЫШЛЕННО РАЗВИТЫХ МИРОВЫХ МЕГАПОЛИСАХ ВЫПУСК ИННОВАЦИОННЫХ АСФАЛЬТОБЕТОННЫХ СМЕСЕЙ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ НА ТЕХНИЧЕСКИ ПРОДВИНУТЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ

3 → (47,2 га в первом квартале 2025 года), но все это эффект низкой базы первого квартала 2024 года»,— делится госпожа Герлиц. Она уточняет, что обозначенные цифры могут не охватывать всего рынка, речь идет только про самые значимые крупные сделки.

Собеседники Guide обращают внимание, что застройщики больше всего заинтересованы в лотах с высокой степенью подготовки градостроительной документации: участках с проектом планировки территории, с разрешением на строительство (РНС) или с протоколом от градостроительной комиссии. «Участки с РНС позволяют намного быстрее получить застройщикам проектное финансирование от банка, приступить к строительству и продажам, однако таких лотов мало на рынке»,— объясняет Людмила Герлиц.

При этом в центре Петербурга по-прежнему существует дефицит земельных участков с готовой документацией для строительства объектов высокого класса. «Недавно был опубликован проект новых Правил землепользования и застройки, где появилось несколько специальных зон, предусмотренных для реализации масштабных проектов, которым власти уделяют особое внимание»,— замечает Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development.

Кроме того, по словам участников рынка, сейчас застройщикам стало существенно сложнее получить одобрение кредитования в банке, потому что проекты не выходят на должную рентабельность с учетом текущих затрат в связи с экономической ситуацией в стране (высокая ключевая ставка, отмена льготной ипотеки, рост инфляции). «Поэтому некоторые застройщики стремятся получить хорошую скидку при единовременной оплате участков либо договариваются с собственником о совместной реализации проекта или о рассрочке до получения разрешения на строительство»,— говорит госпожа Герлиц.

Эксперт обращает внимание, что в настоящее время застройщики стали чаще рассматривать свой земельный банк как актив: потенциально они готовы продать проект, зафиксировав прибыль и отказаться от самостоятельной реализации. «Так в 2025 году с одним из участков поступила группа ФСК, продав 3,9 га под строительство жилья в Ленобласти Quasar Development»,— напоминает она. ■



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЗАСТРОЙЩИКИ БОЛЬШЕ ВСЕГО ЗАИНТЕРЕСОВАНЫ В ЛОТАХ С ВЫСОКОЙ СТЕПЕНЬЮ ПОДГОТОВКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ: УЧАСТКАХ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, С РАЗРЕШЕНИЕМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИЛИ С ПРОТОКОЛОМ ОТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОМИССИИ

СТАБИЛЬНЫЙ ДЕФИЦИТ

ПО ДАННЫМ АНАЛИТИКОВ КОМПАНИИ MARIS, В УСЛОВИЯХ СОКРАЩЕНИЯ СПЕКУЛЯТИВНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА И РОСТА СПРОСА НА ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ОБЪЕМ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО ИТОГАМ 2024 СНИЗИЛСЯ ВДВОЕ ОТНОСИТЕЛЬНО ИТОГОВОГО ПОКАЗАТЕЛЯ СВОЕГО ПРЕДШЕСТВЕННИКА. НА ФОНЕ КРИТИЧЕСКИ НИЗКОГО УРОВНЯ ВАКАНСИИ СТАВКИ АРЕНДЫ ПРОДОЛЖАЮТ РАСТИ. ПРИ ЭТОМ, В ОТЛИЧИЕ ОТ МОСКВЫ, ГДЕ ОФИСЫ ПРОДАЮТСЯ В КАЧЕСТВЕННЫХ ВЫСОКОКЛАССНЫХ НОВЫХ БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ ОТ 30 КВ. М, В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПОДОБНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПОКА НЕТ. ЕКАТЕРИНА МИЛОВА

«По итогам 2024 года уровень вакансии составил 3,2% валового объема предложения (против 6,6% годом ранее). Стремительное сокращение объема вакантных площадей было обусловлено высоким уровнем спроса на качественные офисные площади, равно как и беспрецедентно низким приростом спекулятивного предложения на рынке Санкт-Петербурга»,— объясняет Алена Волобуева, директор департамента исследований рынка, консалтинга и оценки компании Maris. Так, по ее словам, в 2024 году были введены в эксплуатацию семь офисных зданий совокупной арендопригодной площадью 50 тыс. кв. м.

«На 2025 год девелоперами анонсирован ввод в эксплуатацию 120 тыс. кв. м офисной недвижимости (арендопригодная площадь). Это очень мало для восстановления конкурентного предложения. По нашим данным, уже законтрактовано 60% данного объема. Наиболее вероятно, что лишь немногие спекулятивные проекты выйдут абсолютно вакантными на рынок»,— говорит эксперт.

По оценкам аналитиков компании Maris, объем сделок по аренде офисных помещений в деловых центрах классов А и В в 2024 году составил 372 тыс. кв. м (+31% к 2023-му). «По итогам 2024 года на рынке Петербурга было заключено беспрецедентное количество сделок по аренде офисных помещений площадью более 5000 кв. м — 13 (в 3,3 раза больше, чем в 2023-м). Таким образом, ушедший год побил предыдущий рекорд 2016 года, когда на рынке было заключено 11 сделок с офисными помещениями, площадью свыше 5000 кв. м»,— резюмирует госпожа Волобуева.

Эксперт обращает внимание, что в Петербурге аренда офисных помещений востребована больше, чем их покупка. «Это связано прежде всего с нежеланием компаний, нуждающихся в офисных площадях, отвлекать собственные средства от оборота либо брать кредит в банке. Кроме того, аренда дает компаниям большую гибкость в смене местоположения, качественного уровня здания, коммерческих условий аренды помещений»,— рассуждает она. При этом, по ее мнению, у инвесторов по-прежнему сохранился интерес к активам с окупаемостью до десяти лет. «Таких объектов крайне мало. В основном сегодня к крупным покупкам готовы в большей степени компании, которые покупают их „под себя“»,— подчеркивает госпожа Волобуева.



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

В ОТЛИЧИЕ ОТ МОСКВЫ, ГДЕ ОФИСЫ ПРОДАЮТСЯ В КАЧЕСТВЕННЫХ ВЫСОКОКЛАССНЫХ НОВЫХ БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ ОТ 30 КВ. М, В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПОДОБНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПОКА НЕТ

Регина Волошенко, директор департамента офисной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, напоминает, что, согласно текущей версии классификации офисной недвижимости Санкт-Петербурга для класса А обязательным условием является то, что здание принадлежит одному собственнику (то есть не распродано отдельными блоками различным собственникам), а для класса В+ допускается продажа только этажами, но не отдельными офисами. По ее мнению, с точки зрения инвестиционной привлекательности для инвестора наиболее интересен актив, который принадлежит одному собственнику и сдан в аренду на условиях долгосрочной аренды одному или нескольким арендаторам, генерируя стабильный денежный поток. «А классический девелоперский цикл предполагает строительство здания, заполнение его арендаторами с последующей продажей всего актива. Наличие дополнительных собственников в здании делает актив менее ликвидным»,— продолжает госпожа Волошенко.

Тем не менее, следуя опыту Москвы, в Петербурге девелоперы стали строить офисные здания на продажу. «И офисная классификация, обновлением которой сейчас занимается исследовательский форум, рассматривает внесение изменений в требования по принадлежности здания одному собственнику для соответствия классу А»,— констатирует она.

По словам Вероники Чакановой, партнера, руководителя офисной группы IPG.Estate, сравнивать доходность офисной недвижимости с другими сегментами, в частности с апартаментами, сложно, если говорить о частных инвестициях. «В отличие от Москвы, где офисы продаются в качественных высококлассных новых бизнес-центрах от 30 кв. м, в Санкт-Петербурге подобных предложений пока нет»,— объясняет она. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (онлайн-выпуск Санкт-Петербург, Guide «Доходная недвижимость»)

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
Мария Кузнецова — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Мария Кузнецова — отдел спецпроектов
Марина Победенная — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб, д.10 этаж 35. 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

В печатном виде номер не выходит.
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Евгений Павленко

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. ■



Сообщество «Коммерсантъ» Санкт-Петербург ВКонтакте — это:

- АКТУАЛЬНЫЕ НОВОСТИ
- ОБЪЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ
- ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ КОММЕНТАРИИ О ВАЖНЕЙШИХ СОБЫТИЯХ И ТРЕНДАХ
- РЕГУЛЯРНЫЕ РОЗЫГРЫШИ БИЛЕТОВ НА КОНЦЕРТЫ, СПЕКТАКЛИ И ДРУГИЕ МЕРОПРИЯТИЯ

БУДЬ В КОНТАКТЕ

ПОДПИШИСЬ И ВЫИГРАЙ ПРИЗ ОТ ИД «КОММЕРСАНТЪ»

реклама 16+

kommersant.ru
санкт-петербург