ных онлайн-операторов, которые после активного расширения в 2023–2024 годах перешли к оптимизации использования текущих складских площадей»,— считает он.

«В результате значительного роста доли свободных площадей в регионе и снижения объемов спроса ставки аренды в регионе продемонстрировали снижение. По итогам первого полугодия 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие сухие складские объекты класса А в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 11 тыс. рублей за квадратный метр в год, снизившись с начала года на 4%. На фоне изменения конъюнктуры рынка и ограниченного спроса до конца года ожидается дальнейшее снижение индикатора до 10 тыс. рублей (на 13% ниже показателя 2024-го)»,— считает господин Бумагин.

СНИЗИТЬ ГРАДУС При этом на рынке индустриальной недвижимости остаются сегменты, где спрос растет: речь идет о низкотемпературных складах. По оценкам госпожи Царук, вакантность здесь не превышает 3%. «Ставки выше, чем у обычных складов: в низкотемпературных складах они достигают 18 тыс. рублей за квадратный метр в год»,— делится эксперт.

Виктор Заглумин объясняет это тем, что в последние годы новых мультитемпературных складов в Санкт-Петербурге и Ленобласти практически не строится. «Это связано с более высокой себестоимостью их строительства по сравнению со стандартными складами. Кроме того, такие объекты востребованы у ограниченного числа арендаторов (производители и дистрибуторы продуктов питания, продовольственные ритейлеры, логистические компании), а спрос зачастую характеризуются сезонностью. Текущего объема мультитемпературных складов достаточно, чтобы удовлетворить существующий спрос»,— считает он.

Евгений Бумагин подсчитал, что общая площадь существующих складских объектов с низкотемпературными площадями в Петербурге и Ленобласти по итогам первого полугодия 2025 года составила 1,4 млн кв. м, что соответствует 22% от всего складского рынка региона (6,5 млн кв. м). «За полгода в эксплуатацию было введено 25 тыс. кв. м — на 72% меньше, чем за аналогичный период 2024 года (90 тыс. кв. м). Единственным новым объектом стал склад „Grando Зебра“ (25 тыс. кв. м)»,— делится он.

Средневзвешенная ставка аренды для низкотемпературных складов класса А (без OPEX, НДС и коммунальных платежей) варьируется в диапазоне 15–22 тыс. рублей за квадратный метр в год в зависимости от температурного режима: максимальные значения характерны для мультитемпературных (объекты с регулируемым температурным режимом) и морозильных объектов.

На начало июня 2025 года ставки аренды на существующие низкотемпературные склады класса А в Москве и Московской области составили в среднем по рынку 18,5 тыс. рублей за квадратный метр в год, оставшись на уровне конца 2024 года. Для холодильных объектов индикатор варьируется в пределах 15–17 тыс. рублей за квадратный метр в год, для морозильных — в диапазоне 20–22 тыс. рублей.

Управляющий партнер аналитического агентства «BMT Консалт» Екатерина Косарева отмечает, что 61% низкотемпературных складов строится специально для заказчика и в соответствии с его требованиями (BTS-формат), 39% таких мощностей носят спекулятивный характер. По ее данным, свободными по итогам первого полугодия 2025 года остаются около 33,6 тыс. кв. м.

«Низкотемпературные склады — более сложные комплексы относительно обычных. Стоимость их строительства вполовину выше. Этим обусловлена более высокая стоимость их аренды — на 80% больше по сравнению с обычными складами. Свежие низкотемпературные склады (88 тыс. кв. м) появятся не раньше 2027 года. Эта ситуация может создать дефицит на рынке низкотемпературных терминалов уже к концу текущего года, а значит повышение арендных цен»,— говорит она.

В условиях дефицита эксперт допускает рост практики переоборудования обычных складских мощностей путем установления специального оборудования. «Такие решения будут уступать в качестве низкотемпературным комплексам, но в условиях дефицита специальных площадей и избытка обычных это возможно»,— подчеркивает госпожа Косарева.

ЛЕГКИЙ ФОРМАТ Относительно новым, а потому активно развивающимся сегментом остается light industrial. Александра Царук подсчитала, что сегодня в городе объем таких помещений достиг 80 тыс. кв. м, а в 2025-м запланирован ввод еще примерно 100 тыс. кв. м и к концу года может приблизиться к 180 тыс. кв. м. Она говорит, что уровень вакантности здесь выше, чем в остальных сегментах. «Средняя ставка не превысила 10–12 тыс. рублей за квадратный метр в год. Спрос стабильно высокий со стороны производственных компаний и превышает предложение»,— добавляет эксперт.

Виктор Заглумин говорит, что основной объем ввода комплексов формата light industrial в Санкт-Петербурге и Ленобласти запланирован на 2026 год. Сейчас в стадии строительства на локальном рынке находится 180 тыс. кв. м. Большая часть этих площадей возводится на юге, вблизи Московского и Киевского шоссе.

«В условиях высокой ключевой ставки спрос на покупку площадей в объектах light industrial был сдержанным. На этом фоне девелоперы пытаются поддержать продажи за счет предоставления дисконта, рассрочки или возможности аренды площадей с последующим выкупом. Light industrial в основном пользуется спросом у малых и средних производственных компаний, которым сложно найти небольшие площади для покупки в старом фонде. Наиболее востребованы небольшие блоки до 1 тыс. кв. м, которые являются более доступными по цене. Кроме того, формат light industrial пользуется спросом у дистрибуторских компаний»,— рассуждает эксперт.

В последнее время этим форматом начинают интересоваться и жилые застройщики, замечает господин Заглумин. На ситуацию повлиял спад продаж жилья, вызванный отменой массовой льготной ипотеки. Также некоторым девелоперам не удалось добиться перевода под жилую застройку перспективных площадок, что вынудило их искать альтернативный способ их использования.

Евгений Бумагин рассказал, что за первый и второй кварталы 2025 года было введено 3 тыс. кв. м (два корпуса в ИП «Ломоносовский»), что на 62% меньше, чем за аналогичный период 2024 года (8 тыс. кв. м). «Рынок light industrial в Петербурге и Ленобласти находится на начальном этапе развития — количество существующих объектов ограничено. В условиях ограниченного существующего предложения наблюдается широкий диапазон ставок аренды. Для качественных объектов класса А (без OPEX, НДС и коммунальных платежей) на данный момент ставка аренды составляет 12–13 тыс. рублей за квадратный метр в год, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года индикатор увеличился в среднем на 5%. Основными арендаторами остаются компании сегментов малой и средней промышленности и дистрибуторы, ценящие городскую локацию и гибкость совмещения склада, цеха и офиса в одном помещении»,— говорит он.

Илья Князев, директор департамента складской и индустриальной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, приводит данные: средневзвешенная ставка аренды на объекты light industrial составляет 11,9 тыс. рублей за квадратный метр в год для объектов класса А и 10,5 тыс. рублей — для класса В. «За полгода рост ставок аренды составил 4 и 7% соответственно. Стоимость продажи объектов light industrial класса А составляет 105 тыс. рублей за квадратный метр, класса В — 64 тыс. рублей за квадратный метр. С конца 2024 года стоимость продажи выросла только в объектах класса А на 5%. Основными арендаторами объектов light industrial являются производства и компании-дистрибуторы. Их доли от общего числа арендаторов составляют 39 и 33% соответственно»,— подсчитал эксперт.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПОДХОД Еще одним сегментом, где спрос превышает предложение, остается self-storage. Илья Князев отмечает, что в Петербурге наблюдается стабильный рост спроса на индивидуальные склады. Это во многом связано с активным развитием малого и среднего бизнеса в агломерации, а также с увеличением числа частных клиентов, которым требуется надежное хранение личных вещей и сезонного имущества. Дополнительным фактором в последние годы стало активное строительство жилой недвижимости, особенно в формате массовой застройки, что стимулировало развитие рынка self-storage: жители новых комплексов часто сталкиваются с нехваткой места для хранения в квартирах.

«Мы также фиксируем рост интереса к гибким форматам аренды, позволяющим клиентам масштабировать площади в зависимости от текущих потребностей. Это особенно востребовано среди малого бизнеса, который ценит возможность быстрой корректировки арендованных метров без дополнительных издержек. При этом средний срок аренды остается стабильным: многие клиенты предпочитают заключать договоры на полгода или год»,— замечает господин Князев.

Кроме того, на петербургский рынок self-storage начинает влиять цифровизация: онлайн-платформы и автоматизация процессов аренды делают услуги более удобными и прозрачными для пользователей. Это позволяет клиентам быстрее заключать договоры и оперативно управлять арендованным пространством.

Александра Царук говорит, что до конца года планируется открытие четырех новых проектов в этом формате. ■



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2025 ГОДА СПРОС НА СКЛАДСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ СНИЗИЛСЯ НА 79% ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ 2024 ГОДА