

11 → Застройщик ООО «Лахта Тауэрс» в ближайшей перспективе пострит гостиницу категории «четыре звезды» между Лахтинской гаванью и «Тинькофф Ареной» в Приморском районе, в непосредственной близости от «Лахта-центра». «Несмотря на уход из РФ гостиничного оператора Hilton, предварительный договор на управление с которым был подписан в конце 2021 года, отель будет достроен», — уверен господин Сторожев.

Турецкий отель на площади Конституции также будет заменен на апарт-отель от московской компании АО «АртиК» на 640 номеров. Тут же появятся коворкинг, рестораны и спортивный клуб с бассейном.

ТРИ КИТА АПАРТАМЕНТОВ Сегмент апарт-отелей развит в трех городах РФ: в Санкт-Петербурге, Москве и Сочи. Апарт-отели, развивающие сервисный формат, больше характерны для Петербурга и Сочи, в Москве больше развит деловой туризм и там пользуются спросом классические гостиницы. «В других городах РФ этот сегмент находится в зачаточном состоянии», — отмечает господин Сторожев.

Тенденция на рынке гостиничной недвижимости становится ввод гибридного формата (апарт-отель плюс гостиница). Под гостиничные номера обычно выделяются отдельные этажи, но инфраструктура общая (к таким проектам в Петербурге можно отнести проекты Valo, Status, Yes Leader).

Эксперты говорят, что при соблюдении стандартов затраты на строительство одинаковы что для гостиниц,

что для апарт-отелей. Но инвесторы разные: в апарт-ментах это физлица, для которых основная цель — сохранение сбережений и стабильность дохода. «У института инвесторов, вкладывающихся в классические гостиницы, требования к доходам выше», — указывает господин Сторожев.

Светлана Москвиченко, руководитель отдела исследований NF Group в Санкт-Петербурге, говорит: «Несомненно, классические гостиничные проекты сохраняют свои позиции, и апарт-отели не смогут вытеснить их с рынка. Однако в этом году наблюдается тенденция на замедление девелопмента в крупных городах, что обусловлено тем, что такие направления, как Москва и Санкт-Петербург, уже достаточно развиты. Более того, в них замедление развития ощущается сильнее, чем в менее крупных локациях».

По ее данным, показатели гостиничного бизнеса находятся на высоком уровне: наблюдается большой коэффициент загрузки отелей, а внутренний туризм компенсирован отсутствием иностранного туристического потока, что демонстрирует Петербург. Также известно, что иностранные туристы предпочитали отели повышенного комфорта, поэтому на фоне отсутствия этого сегмента спрос сместился на более бюджетное размещение, отмечает госпожа Москвиченко.

Александр Кравцов, управляющий директор Fizika Development (девелопер апарт-отеля VIDI), также считает, что гостиничный бизнес в его классическом понимании сохранится. «Несмотря на то, что с начала года

рынок покинуло несколько крупных международных операторов, чей фонд оценивается более чем в 12 тыс. номеров и полсотни отелей, высокие международные стандарты, которые внедрялись годами, надолго остались в России. И их давно переняли местные операторы. Посмотрите на „Гельвецию“ в центре Петербурга на улице Марата — это фешенебельный отель для взыскательной публики, который в силу имиджа и репутации является сильным конкурентом даже для люксовых международных брендов», — комментирует он.

При этом, как полагает господин Кравцов, количество международных гостиничных сетей в стране сократится. «Это связано не столько с уходом западных операторов, сколько с сокращением международного туризма до уровня статистической погрешности. И вот место этих объектов как раз могут занять сети апарт-отелей, созданных девелоперами „с нуля“, но живущие по тем же законам гостеприимства. Такие апарт-комплексы могут быть направлены на внутреннего и делового туриста, а также на тех, кто сам предпочитает жить в собственных апартаментах в центре города, своим примером популяризируя мировую культуру проживания в отеле», — рассуждает он.

Преимуществом проектов апартаментов является и то, что в одном объекте могут быть совмещены и сервисные, и несервисные функции, тем самым проект становится более финансово устойчивым.

Владимир Шабанов, исполнительный директор группы «Аквилон», говорит: «Проекты строительства апар-

таментов остаются интересны и застройщикам, и покупателям. Спрос на наш проект ЖК Promenade by Akvilon превысил все наши ожидания. Сейчас мы рассматриваем еще участки, пригодные для строительства подобных комплексов. Вполне возможно, это будут и сервисные, и несервисные апартаменты».

Господин Софронов обращает внимание, что в 2022 году рынок Петербурга пополнился большим числом проектов несервисных апартаментов. «За счет этого почти в полтора раза выросло предложение. Это предложения в том числе и московских застройщиков, пришедших на петербургский рынок. А также рекреационные и премиальные проекты, в которых сервисная составляющая обычно не предусматривается. В третьем квартале стартовали продажи в шести проектах несервисных апартаментов. Единственным сервисным проектом стал наш апарт-отель Ladozhsky Avenir», — утверждает он.

Эксперт обращает внимание, что в 2022 году сервисные апартаменты стабильно росли в цене. «Несервисные сначала дорожали, но со второго полугодия начали дешеветь. Это объясняется тем, что сервисные апарт-отели создаются и продаются как инвестиционный продукт. Запуск программ гарантированной доходности осенью этого года является тому подтверждением. Перспективы у сегмента сервисных апартаментов более четкие. Есть бизнес-модель, прошедшая проверку парой кризисов, есть понимание целевой аудитории. Есть и дополнительные варианты для инвесторов, такие как небольшие офисы в составе апарт-отеля», — полагает он. ■

СКЛАДЫ ВЕРНУЛИСЬ К ПИКОВЫМ ЗНАЧЕНИЯМ

В 2022 ГОДУ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ОБЪЕМ ВВОДА СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ МОЖЕТ ДОСТИГНУТЬ МАКСИМАЛЬНЫХ ЗНАЧЕНИЙ С 2014 ГОДА — БОЛЕЕ 400 ТЫС. КВ. М.

КИРИЛЛ КОСОВ

Такие данные приводит консалтинговая компания NF Group. Общий объем сделок в Санкт-Петербурге за период с января по ноябрь 2022 года, по данным компании, составил более 300 тыс. кв. м. Ожидается, что концу года показатель может достигнуть 330 тыс. кв. м, но все же будет в два раза ниже результата прошлого года, когда было совершено сделок на 660 тыс. кв. м. В следующем году объем ввода снизится до уровня 250–300 тыс. кв. м, при этом около трети ввода придется на спекулятивные проекты, говорят в NF Group.

Иные данные приводят в компании IPG.Estate. Там полагают, что за первое полугодие 2023 года рынок складской и индустриальной недвижимости в Петербурге пополнился практически на 550 тыс. кв. м, но отмечают, что в открытый рынок выйдет незначительная доля площадей. «В связи с дефицитом предложения компании рассматривают покупку земельных участков под самостоятельное строительство», — говорят в IPG.Estate.

«К числу наиболее крупных ожидаемых и уже введенных объектов до конца года можно отнести складской комплекс Ozon в Буграх (135 тыс. кв. м), распределительный центр компании Wildberries в Шушарах (105 тыс. кв. м) и корпус Ozon в „PNK Парк Шушары — 3“ (60 тыс. кв. м)», — перечисляют в NF Group.

СТАРЫЙ ЗАДЕЛ Абсолютное большинство складских площадей, заявленных к вводу в 2022 году, — это проекты, строительство которых стартовало еще в прошлом году. Крупнейшие из них — складские комплексы, строящиеся «под клиента» по схеме built-to-suit. Рекордное значение ввода стало следствием резкого роста рынка и заключения крупных сделок в 2020–2021 годах. Ожидается, что в следующем году объем ввода снизится до уровня 250–300 тыс. кв. м, при этом около трети ввода придется на спекулятивные проекты. Это может служить одним из основных сдерживающих факторов роста объема вакантных площадей. Так, самым ожидаемым и крупнейшим спекулятивным

складом следующего года будет проект «100К» площадью 111 тыс. кв. м.

Несмотря на переориентацию международных логистических цепочек на Восток, Санкт-Петербург остается важным рынком сбыта, указывают аналитики, поэтому и востребованным со стороны компаний. Если в середине года наблюдалась минимальная активность, то начиная с третьего квартала спрос постепенно восстанавливается.

Рост доли вакантных площадей в регионе прекратился, говорят в NF Group, в четвертом квартале показатель может снизиться до 1,5% с учетом предложений субаренды. Также фиксировался выход на рынок большого объема площадей в субаренду. Основными «поставщиками» площадей в субаренду стали отдельные представители онлайн-торговли и розничного ритейла. Компании пересматривали свои планы, однако не отказывались от складов, предлагая их в субаренду с целью оптимизации затрат и проставивания площадей после сокращения товарных запасов. В текущий момент в субаренду предлагается около 9,6 тыс. кв. м площадей.

В IPG.Estate приводят несколько иные цифры: «Доля вакантных площадей в структуре рынка складской и индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга до сих пор незначительна и не превышает 4,5% даже с учетом предложения по субаренде. При этом до конца 2022 года рынок также не пополнился новым предложением».

НЕЗНАЧИТЕЛЬНАЯ КОРРЕКТИРОВКА Средняя ставка аренды без учета НДС и ОПЕХ на объекты класса А в Санкт-Петербурге и Ленинградской области снизилась по сравнению с итоговым значением первого полугодия на 2,5% и составила 5650 рублей за квадратный метр в год. Представители онлайн-торговли остаются основными арендаторами складских площадей в Санкт-Петербурге: 38% закрытых сделок в этом году пришлось на онлайн-ритейлеров, из которых 34% — единственная сделка логистической компании, об-

служивающей оператора онлайн-торговли. 23% закрытых сделок пришлось на площади под логистических и транспортных операторов.

Аналитики отмечают, что в текущий момент компании онлайн-торговли не проявляют большую активность на складском рынке, поскольку изменение социально-экономических условий заставило часть из них приостановить увеличение занимаемых площадей, оптимизировать работу на существующих объектах и пересмотреть свои планы по развитию. Что касается логистических компаний, то крупные сделки аренды с ними с начала года связаны с запланированным увеличением присутствия на рынке региона, а также с переездом из менее качественных площадей в связи с появлением свободного предложения на рынке.

Илья Князев, руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости, земли NF Group в Санкт-Петербурге, говорит: «Рекордные показатели ввода 2022 года — заслуга предыдущего периода, когда на фоне низкой вакансии на рынок планировало выйти значительное число проектов. В 2023 году ситуация с высоким вводом площадей может частично сохраниться, поскольку некоторые спекулятивные объекты уже перенесены с этого года на следующий. Под конец года также запланирован выход нескольких крупных спекулятивных проектов, что может одновременно увеличить вакансию. В целом же при сохранении экономической ситуации в течение всего года мы ожидаем сохранение текущей ставки благодаря низкой вакансии».

БЕЗ ВЫХОДА НА ОТКРЫТЫЙ РЫНОК По данным IPG.Estate, объем спекулятивного складского рынка Санкт-Петербурга увеличится до 3,81 млн кв. м. «С учетом неудовлетворенного спроса мы прогнозируем выход незначительного объема площадей в открытый рынок: большинство свободных блоков будет законтрактовано еще до ввода в эксплуатацию. Арендаторам привычна такая картина, и на текущий момент 20% спроса

ориентировано на покупку земельных участков вместо аренды спекулятивных площадей», — замечают в компании.

Филипп Чайка, партнер, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости IPG.Estate, говорит: «Рынок активен, и компании смотрят для покупки земельные участки под строительство собственных производственных объектов. Введение промышленной ипотеки и других меры стимулирования предприятий ограничены количеством предлагаемых к продаже на рынке объектов. Традиционно популярным остается запрос на 1 га земли. В Ленинградской области, особенно на юге города, достаточно крупных земельных пятен для создания промышленной инфраструктуры. Инвесторы запрашивают площадки, которые обеспечены необходимым объемом инженерных мощностей. Важны также удаленность участка от города и близость автомобильных и железнодорожных узлов, так как производственные компании с большим вниманием относятся к комфорту доставки квалифицированного персонала».

Номинальная цена предложения земельных участков практически не меняется за последние годы даже с учетом всех кризисов, однако с учетом высокого спроса наблюдается тенденция роста цен на наиболее ликвидные участки. В пределах 20 км от Петербурга земля промышленного назначения обойдется покупателю в 1–2 тыс. рублей за квадратный метр (10–20 млн рублей за гектар) в зависимости от удаленности. В пределах 10 км от города стоимость участка начинается от 20 млн рублей за гектар, в непосредственной близости от КАД цена может достигать 3,5–5 тыс. рублей за «квадрат».

«Текущий кризис приводит рынок к нескольким моделям ведения бизнеса, где приостановка планов по росту — скорее редкость. Большинство компаний готово продолжать свое развитие, что, в том числе, обуславливает отсутствие значительных дисконтов на землю», — резюмируют аналитики IPG.Estate. ■