

SELF-STORAGE НАБИРАЮТ ВЕС

В 2023 ГОДУ НА РЫНКЕ СКЛАДОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ХРАНЕНИЯ НАБЛЮДАЛСЯ ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. РЫНОК ПОПОЛНИЛСЯ 46 НОВЫМИ ПЛОЩАДКАМИ. НАРЯДУ С ЭТИМ 15 ОБЪЕКТОВ ПРЕКРАТИЛИ СВОЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ. КИРИЛЛ ОРЛОВ

Эксперты компании Maris подвели итоги первых трех кварталов 2023 года на рынке индивидуального складского хранения self-storage в Петербурге. По данным компании, на конец сентября 2023 года в городе действует 170 складских комплексов в формате self-storage. В их числе — «Мини Склад», «Smart Склад», GetSkld, «К-склад», «ТвойСклад24», «Простор».

В 2023 году рынок пополнялся как периферийными объектами в зонах массовой жилой застройки (Кудрово, Бугры, Мурино), так и объектами в зонах сформировавшейся застройки — «ближе к потребителю». С начала года на рынок вышел лишь один новый оператор и по итогам первых трех кварталов общее число действующих операторов складов индивидуального хранения в Санкт-Петербурге составило 45.

Если в первом квартале прирост предложения обеспечивали в основном неотапливаемые склады, то в апреле — сентябре на рынок выводились в основном отапливаемые объекты. По итогам первых девяти месяцев года доля неотапливаемых складов формата self-storage сократилась на 7 п. п. и составила 58%. На сегмент отапливаемых складских комплексов приходится 38% валового объема предложения (+9 п. п.).

Лидерами по объему предложения на рынке являются Выборгский, Приморский и Красногвардейский



АЛЕКСАНДР КОТЯКОВ
ЕСЛИ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ ПРИРОСТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОБЕСПЕЧИВАЛИ В ОСНОВНОМ НЕОТАПЛИВАЕМЫЕ СКЛАДЫ, ТО В АПРЕЛЕ — СЕНТЯБРЕ НА РЫНОК ВЫВОДИЛИСЬ В ОСНОВНОМ ОТАПЛИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

районы города с показателями 12; 11 и 11% валового объема предложения соответственно. За ними следуют Невский район Санкт-Петербурга и Всеволожский район Ленинградской области с долей по 10%.

С началом пандемии требования к комфорту жилого пространства возросли, что, в свою очередь, стало катализатором увеличения объема спроса на рынке складских помещений индивидуального хранения. Участники рынка также связывают рост спроса на услуги индивидуального хранения с развитием интернет-торговли, с высокой мобильностью населения и сокращением средней площади приобретаемого жилья. Основной спрос по-прежнему формируют резиденты районов массовой жилой застройки.

По данным экспертов компании Maris, по состоянию на конец сентября 2023 года запрашиваемые ставки в отапливаемых складских комплексах формата self-storage составляли 0,8–2,4 тыс. рублей за квадратный метр в месяц. За девять месяцев стоимость аренды отапливаемого склада подорожала в среднем на 2,6%. Ставки аренды в сегменте неотапливаемых складских мощностей варьируются в диапазоне от 750 до 1500 рублей за «квадрат». В данном сегменте средняя ставка возросла на 2,3% относительно показателя на конец 2022 года. ■

ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ ДЕМОНСТРИРУЕТ РОСТ ЦЕН

В ОКТЯБРЕ 2023 ГОДА ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ РОССИИ УВЕЛИЧИЛАСЬ СРАЗУ НА 1,8%. ЭТО МАКСИМУМ С МАРТА 2022 ГОДА: ТОГДА «КВАДРАТ» ЗА МЕСЯЦ ПОДОРОЖАЛ НА 2,8%. ОДНАКО ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ ДЕМОНСТРИРОВАЛА ПРОТИВОПОЛОЖНУЮ ДИНАМИКУ: ТАМ ЦЕНЫ УПАЛИ НА 0,5%. КИРИЛЛ КОСОВ

Эксперты «Циан.Аналитики» подвели итоги октября 2023 года на вторичном рынке недвижимости крупных (от 500 тыс. человек) городов России. В выборку вошли 37 городов с численностью населения от 500 тыс. человек, а также Сочи, Московская и Ленинградская области.

За последний месяц рост цен наблюдался почти во всех локациях, кроме Ленинградской области, где стоимость «квадрата» снизилась на 0,5%, — фактически цены стагнируют. Самые высокие темпы роста — в индустриальных городах. В Москве «квадрат» подорожал на 0,9%: рост цен ниже, чем в августе и сентябре, но выше, чем в первом полугодии. В Санкт-Петербурге рост составил 1,1%, в предыдущие два месяца темпы были сопоставимыми.

Если в целом по вторичному рынку средние цены за месяц увеличились на 1,8%, то в «новинках» рынка (объявлениях, которые за последний месяц появились на сайте впервые) рост произошел только на 1,6%. То есть рост цен в октябре обеспечен в первую очередь динамикой в старых предложениях.

Собственники вновь стали аккуратнее подходить к выставлению цен на новые объекты, боясь потерять покупателей, как это уже было в первой половине года. В октябре квадратный метр в «новинках» стоит на 1,4% дороже рынка, то есть относительно сентября разрыв немного снизился. Дополнительно рост среднерыночных цен связан с изменением структуры предложения: в период повышенного спроса с рынка

уходят прежде всего лоты с относительно невысокими ценами. Активность пользователей на вторичном рынке медленно увеличивалась со второй половины 2022 года, в июне — в первой половине августа текущего года рост спроса усилился на фоне ожидаемого повышения ставки ЦБ (а значит, и подорожания ипотеки). Пик был достигнут в середине августа: такой высокой активности не было с марта прошлого года, констатируют в «Циан.Аналитике».

Во второй половине августа спрос ожидаемо начал снижаться, однако к настоящему времени он все равно находится на высоком уровне: в октябре число просмотров на 10% ниже, чем в середине августа, но на 10–15% выше, чем до периода ажиотажного спроса. В августе и сентябре (и даже в октябре) на руках у участников рынка было еще достаточно много одобрений, полученных до повышения ставки ЦБ. К тому же тогда еще не все банки кардинально пересмотрели ипотечные условия. Спрос сохранялся, в том числе, за счет тех, кто приобрел недвижимость без привлечения заемных средств, успешно выйдя из валютных накоплений.

Ожидаемое повышение ставки ЦБ привело к росту числа сделок на вторичном рынке Москвы и Санкт-Петербурга, так как покупатели стремились совершить сделку до того, как вырастут ипотечные ставки. В августе в столице было заключено 17,5 тыс. сделок — это рекордный для летних месяцев результат (значения близки к декабрьским, когда на рынке традиционно

высокий спрос), в сентябре сделок было чуть меньше — 17 тыс., спрос остался на высоком уровне. В Петербурге рост числа сделок продолжился и в сентябре: в августе было заключено 10,9 тыс. сделок, в сентябре — 12,3 тыс., этот результат выше, чем во время ажиотажного спроса в марте прошлого года.

В сентябре сделки на вторичном рынке составляют около 56% всех сделок на рынке жилой недвижимости Москвы. Доля ниже, чем в предыдущие месяцы: с января по август 2023 года в среднем 64%; в первом полугодии текущего года данный показатель увеличивался. В сентябре спрос на первичном рынке увеличился, в то время как на вторичном снизился. В Санкт-Петербурге доля вторички в общем числе сделок составляет 65%, этот показатель также ниже, чем в предыдущие месяцы (в среднем с января по август — 70%).

Несмотря на охлаждение рынка, средний срок экспозиции продолжает снижаться. В среднем по анализируемым локациям в конце октября он составил 104 дня. Это на неделю меньше, чем месяц назад, а относительно начала года — на месяц. Наиболее заметно за месяц срок сократился в Сочи и Тольятти (на 16 дней), в Ростове-на-Дону (на 14 дней).

На рынке сохраняется тренд на снижение объема предложения, однако темпы замедлились. За последний месяц число лотов в целом по анализируемым локациям сократилось на 1,2% (в сентябре — на 6,2%, в августе — на 6,5%). Выбор планомерно снижается уже

больше года (небольшой рост фиксировался в октябре 2022-го и марте 2023-го), однако в июле — сентябре на фоне активизации спроса темпы ускорились. В октябре на фоне охлаждения рынка темпы вновь замедлились, это указывает на приближающийся разворот тренда. По сравнению с октябрем 2022 года выбор меньше на 30,7%.

Ситуация в городах различается: в половине локаций выбор за месяц сократился, в другой половине — начал увеличиваться. Например, в Воронеже, Тольятти, Оренбурге и Томске объем предложения снизился на 10–12%, а в Кемерово и Ярославле увеличился на 9–14%. В Москве и Санкт-Петербурге выбор за месяц сократился на 2,5%.

«Уже по итогам сентября и октября заметно смещение спроса со вторичного рынка в сегмент новостроек за счет разрыва в ипотечных ставках между двумя этими сегментами. Вероятно, в ближайшее время ипотека на вторичном рынке подорожает еще сильнее: ЦБ вновь повысил ключевую ставку, — комментирует Алексей Попов, руководитель «Циан.Аналитики». — Рост цен на рынке в силу инерции пока что сохраняется, однако в ближайшее время вероятно увеличение доли лотов, где продавцы готовы предоставлять скидки, что приведет к стагнации средних цен на сегодняшних уровнях. В недавно сданных новостройках, где выше конкуренция за покупателя с первичкой, стоит ожидать и снижения цен». ■