

Объем ввода складских площадей в агломерации в первом квартале 2024 года превысил показатели начала прошлого года: всего за три месяца было достроено чуть более 119 тыс. кв. м. Однако доля вакантных помещений на рынке не увеличилась, поскольку все объекты были арендованы еще до ввода в эксплуатацию и на открытый рынок не выходили. Так, новый крупный транспортно-логистический комплекс от группы «Адмирал» на Волхонском шоссе площадью 69 тыс. кв. м в конце прошлого года полностью арендовал маркетплейс Ozon, а склад «SKRAP Бугры» размером 27 тыс. кв. м был построен под нужды оптового поставщика.

«В течение 2024 года девелоперы планируют ввести в эксплуатацию около 900 тыс. кв. м, из которых 42% приходится на built-to-suit и собственное строительство, а 58% — на спекулятивные объекты. Если все заявленные к вводу проекты будут реализованы, общий объем складского предложения Санкт-Петербурга к концу года перешагнет отметку в 5,6 млн кв. м, а к концу 2025 года рынок складов в регионе может достигнуть 6 млн кв. м, — рассуждает господин Янеев. — Конечно, новые проекты помогут сократить дефицит, но даже этого заявленного объема недостаточно, чтобы удовлетворить отложенный спрос развивающегося бизнеса. В ближайшие годы склады останутся столь же востребованными объектами недвижимости, поэтому после снижения ключевой ставки ЦБ РФ мы ожидаем запуск новых спекулятивных проектов. При этом собственники будут реализовывать строящиеся площади незадолго до ввода объекта в эксплуатацию».

СТАВКИ РАСТУТ За последние 12 месяцев, с первого квартала 2023 года к концу марта 2024 года, средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные складские блоки класса А Санкт-Петербурга увеличилась на 44%. Как подсчитали аналитики Nikoliers, без

учета НДС и операционных расходов арендодатели запрашивают в среднем около 730 рублей за квадратный метр в месяц. При этом арендный платеж, включающий операционные расходы и НДС, в Петербурге уже превысил 1000 рублей за квадратный метр в месяц, хотя еще год назад можно было арендовать склад класса А за 700–750 рублей.

«Сегодня можно констатировать: психологический порог в 1000 рублей за квадратный метр в месяц преодолен. И потолка роста ставки мы не видим. Уже сейчас нередко встречаются ситуации, когда в ходе аукционных процессов на особенно привлекательные блоки арендная ставка возрастает до 1200 рублей, — отмечает Кирилл Вечер. — Более уверенно себя чувствуют арендаторы, которые подписали договоры аренды по приемлемым ставкам до конца 2022 года с мораторием на расторжение в одностороннем порядке. Тем же, кто заключил краткосрочные контракты с правом продления, не повезло: сейчас собственники складских объектов предлагают допсоглашения со ставкой, которая для многих компаний является критической. Поэтому арендаторам приходится либо сокращать занимаемые площади, либо освобождать помещение, которое тут же арендуется другими компаниями. Именно так обеспечивается большой объем сделок на фактически дефицитном рынке».

Настолько динамичный рост арендных ставок обусловлен рядом факторов, ключевым из которых является снижение объема вакантных площадей. К концу первого квартала доля свободных складов держится на околонулевом уровне: 0,4%. По подсчетам аналитиков Nikoliers, на данный момент в Санкт-Петербургской агломерации к аренде доступно всего 18 тыс. кв. м при совокупном объеме готового предложения около 4,8 млн кв. м. При этом предложение площадей в субаренду на сегодняшний день полностью вымылось. ■

7 → Помимо стандартных сезонных циклов, в 2023 году на спрос, ставки и объем предложения на рынке аренды оказала сильное влияние ситуация на рынке купли-продажи. На фоне ужесточения условий кредитования часть спроса с рынка новостроек и вторички перетекала в сегмент аренды (квартиры искали несостоявшиеся покупатели). Это привело к тому, что во многих городах арендные ставки достигли рекордно высоких значений. В октябре и ноябре 2023 года рост ставок прекратился, но резкого снижения (как традиционно бывает после окончания сезонной активности) не было. Цены снизились незначительно и перешли к стагнации. В начале 2024 года на рынке сохраняется потенциал роста ставок: арендаторами становятся те, кто не смог купить квартиру по новым условиям: сейчас арендный платеж почти в два раза меньше ипотечного (если брать

кредит по рыночным условиям). Особенно сильно за год снизилась доступность арендного жилья в Москве и Перми (доля платежей от среднего размера заработной платы увеличилась на 9 п. п.), в Челябинске и Нижнем Новгороде (на 8 п. п.). Если год назад на первом месте по доле арендных расходов от размера заработной платы находился Ростов-на-Дону, то сейчас его опередили Москва и Нижний Новгород. В Казани и Ростове-на-Дону доля практически не изменилась (стала выше на 2 п. п.).

«Расходы на съем жилья составляют от трети до половины среднего размера заработной платы в городах-миллионниках, — комментирует Елена Лапшина, эксперт «Циан.Аналитики». — За последний год доступность аренды снизилась. Потенциал роста ставок сохраняется, вполне вероятно дальнейшее снижение доступности аренды». ■

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ РОССИИ					
ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА, ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ	СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ ОДНО-КОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ	ДОЛЯ РАСХОДОВ НА АРЕНДУ В 2024 Г., %	ДОЛЯ РАСХОДОВ НА АРЕНДУ В 2023 Г., %	
МОСКВА	118,7	57,5	48	39	
НИЖНИЙ НОВГОРОД	66,2	29,4	44	36	
РОСТОВ-НА-ДОНУ	62,8	27	43	41	
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	82,8	35,2	43	36	
НОВОСИБИРСК	68,5	28,8	42	37	
КРАСНОДАР	65,9	26,5	40	36	
КАЗАНЬ	67,4	26,8	40	38	
ЕКАТЕРИНБУРГ	73,6	29,1	40	34	
ПЕРМЬ	64,7	25,6	40	31	
ЧЕЛЯБИНСК	59,8	23,3	39	31	
САМАРА	60,2	23,3	39	34	
ОМСК	57,2	21,7	38	34	
ВОЛГОГРАД	51,6	19	37	35	
ВОРОНЕЖ	58,4	20,7	35	31	
КРАСНОЯРСК	73	24,8	34	31	
УФА	64,5	21,5	33	29	
В СРЕДНЕМ			40	35	

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»

СТРОИТЕЛЕЙ ВЫСТРОИЛИ ПО РАНЖИРУ

ЭКСПЕРТЫ «ЦИАН.АНАЛИТИКИ» НАЗВАЛИ КРУПНЕЙШИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОБЪЕМУ ВЫРУЧКИ И ЧИСЛУ ПРОДАННЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2024 ГОДА.

ДЕНИС КОЖИН

В расчетах учитывались зарегистрированные договоры долевого участия (ДДУ) с квартирами и апартаментами. Покупателями выступают физические лица, заключившие розничные сделки. Это позволяет оценить реальный спрос, исключив регистрации ДДУ с юридическими лицами, которые учитываются в официальной статистике от Росреестра.

В первом квартале 2024 года застройщики Санкт-Петербурга и Ленинградской области продали около 16 тыс. квартир и апартаментов и заработали 139 млрд рублей. На топ-5 девелоперов приходится половина сделок (53%) и общего объема выручки (49%), на топ-10 — 69 и 66% соответственно, а на 20 ключевых застройщиков — 85% сделок и 83% рынка в денежном выражении.

КРУПНЕЙШИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ПЕТЕРБУРГА В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2024 ГОДА						
	ЗАСТРОЙЩИК	ПРОДАНО КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ, ТЫС. ЕД.	ДОЛЯ ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА СДЕЛОК, %	ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК, %	ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ, МЛРД РУБ.	ДОЛЯ ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ВЫРУЧКИ, %
1	SETL GROUP	4520	28	77	38,19	27
2	ЛСР	1413	9	79	10,16	7
3	«САМОЛЕТ» («СПБ РЕНОВАЦИЯ»)	1123	7	60	7,13	5
4	КВС	726	5	74	6,83	5
5	ЦДС	709	4	90	5,72	4
6	ПИК	659	4	84	6,35	5
7	«РОССТРОЙИНВЕСТ»	564	4	87	6,1	4
8	«ЛИДЕР ГРУПП»	501	3	64	3,49	3
9	«АКВИЛОН»	419	3	90	3,7	3
10	ПСК	417	3	67	4,54	3
11	ФСК	413	3	40	2,54	2
12	GLORAX	348	2	79	4,39	3
13	«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ»	321	2	85	4,45	3
14	ЕВРОИНВЕСТ	303	2	86	2,81	2
15	«МАВИС»	273	2	92	1,88	1
16	«ПОЛИС»	244	2	89	1,35	1
17	«ЛЕММИНКАЙНЕН»	218	1	91	2,03	1
18	«ЭТАЛОН»	147	1	29	1,06	1
19	«ГЛАВСТРОЙ»	145	1	90	1,34	1
20	«ЛЕНСТРОЙТРЕСТ»	117	1	88	1,18	1
ПРОЧИЕ 150+ ЗАСТРОЙЩИКОВ		2390	15	68	23,87	17
ВСЕ ЗАСТРОЙЩИКИ		15970		75	139,1	

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»

РЕЙТИНГ

Лидерами рынка как по числу проданных лотов, так и по суммарной выручке стали Setl Group, ЛСР и «Самолет» («СПб Реновация»): 28; 9 и 7% от общего числа сделок соответственно и 27; 7 и 5% от общего объема выручки, причем крупнейший игрок имеет значительный отрыв от конкурентов. Из 20 крупнейших игроков строительного рынка Санкт-Петербурга половина компаний также имеют проекты в Москве (ЛСР, ПИК, «Самолет», «Росстройинвест», «Лидер Групп», «Аквилон», ФСК, GloraX, «Эталон», «Главстрой»). Почти у всех из них в первом квартале года шли активные продажи в столице.

Около 75% сделок в первом квартале 2024 года прошло с привлечением ипотечного финансирования. Чаще всего среди топ-20 лидеров рынка такие договоры заключали покупатели компаний «Мавис» (92%), «Лемминкяйнен» (91%), ЦДС, «Аквилон» и «Главстрой» (по 90%). Среди покупателей ЖК компании «Эталон» ипотечников было всего 29%, у ФСК — 40%.

В проектах лидеров рынка — Setl Group, ЛСР и «Самолет» («СПб Реновация») — клиенты чаще всего приобретали квартиры площадью 33–36 кв. м (притом, что в среднем по региону этот показатель составлял 39 кв. м), а в проектах вне топ-20 — 45 кв. м. То есть покупатели ориентированы на более компактные лоты.

Самые дорогие лоты среди 20 крупнейших компаний — у «Строительного треста», «Евроинвеста» и GloraX. В Петербурге средняя стоимость проданных этими компаниями квартир превысила 15 млн рублей. В Ленобласти самые дорогие квартиры были проданы у «Строительного треста» (в среднем — 8,3 млн рублей) и «Ленстройтреста» (8,2 млн). Самые дешевые квартиры в области были проданы компаниями ЛСР

(4,5 млн) и Setl Group (4,8 млн), в Санкт-Петербурге — ФСК (6,3 млн) и ГК «Полис» (6,4 млн).

«В Петербургском регионе все последние годы очень четко выделяются два лидера продаж: Setl Group и ЛСР, причем первый с очень большим отрывом. Исключением не стал и первый квартал 2024 года, — комментирует Елена Лапшина, эксперт «Циан.Аналитики». — По сравнению с первым кварталом 2023 года доля топ-5 застройщиков практически не изменилась (доля Setl Group выросла на 5 п. п., доля ЛСР снизилась на 4 п. п.)». ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Guide «Недвижимость. Новые пространства»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
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

Типография: 000 «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Евгений Павленко