СКЛАДЫ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ХРАНЕНИЯ ПРОДОЛЖАЮТ РОСТ

В 2023 ГОДУ НА РЫНКЕ СКЛАДОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ХРАНЕНИЯ НАБЛЮДАЛСЯ ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. РЫНОК ПОПОЛНИЛСЯ 60 НОВЫМИ ПЛОЩАДКАМИ. НАРЯДУ С ЭТИМ 21 ОБЪЕКТ ПРЕКРАТИЛ СВОЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ. ДЕНИС КОЖИН

На конец 2023 года на рынке Санкт-Петербурга действовали 178 складских комплексов в формате self-storage, приводит данные компания Maris. В 2023 году на рынок выводились как периферийные объекты в зонах массовой жилой застройки (Кудрово, Бугры, Мурино), так и объекты в зонах сформировавшейся застройки — «ближе к потребителю». По итогам года на рынке функционировало 46 операторов складов индивидуального хранения, в их числе «Мини Склад», «Smart Склад», «ТвойСклад24», GetSklad, «Место есть», «К-склад», «Простор».

За год прирост предложения в сегменте отапливаемых и неотапливаемых складских объектов происходил практически равномерно (56 к 44%). Таким образом, по итогам года доля неотапливаемых складов формата self-storage сократилась на 4 п. п. и составила 61%. На сегмент отапливаемых SS складских комплексов приходится 35% валового объема предложения (+6 п. п.), говорят в Maris.

Лидерами по объему предложения на рынке являются Выборгский, Приморский и Красногвардейский 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% в валовом объеме предложения.

АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ДЛЯ РЫНКА SELF-STORAGE НЕ ХАРАКТЕРНА СЕЗОННОСТЬ

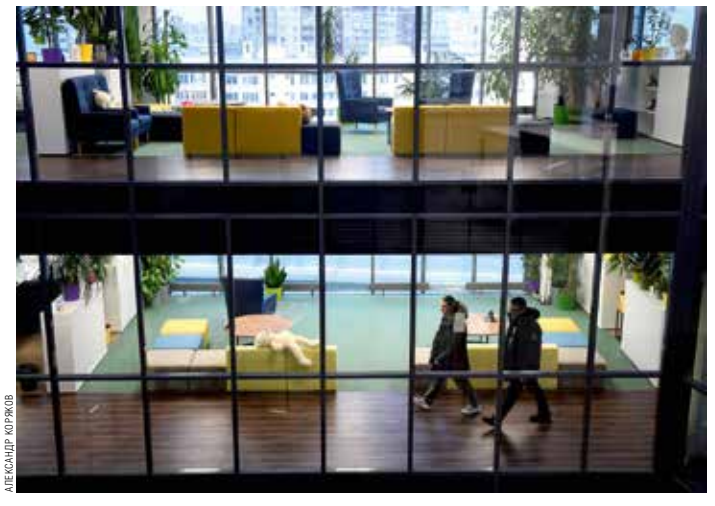
Для рынка self-storage не характерна сезонность. Отмечаются стабильность спроса и высокая заполняемость площадок в течение всего года. Данный фактор обеспечивает стабильность ценовых индикаторов на рынке.

По данным экспертов компании Maris, по состоянию на конец 2023 года запрашиваемые ставки в отапливаемых складских комплексах формата self-storage составляли 800–2600 рублей за квадратный метр в месяц. Ставки аренды в сегменте неотапливаемых складских мощностей варьируются в диапазоне от 650 до 1500 рублей за «квадрат».

В текущих условиях рынок складской недвижимости является наиболее динамично развивающимся сектором коммерческой недвижимости. Оператор складов индивидуального хранения Hranilkin анонсировал открытие нового склада в первом квартале 2024 года, сообщили в Maris. ■

ГИБКИЕ ОФИСЫ ПОПАЛИ В СЕТИ

ПО ДАННЫМ NF GROUP, В 2024 ГОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ ОЖИДАЕТСЯ ОТКРЫТИЕ ДЕВЯТИ НОВЫХ ГИБКИХ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ НА 1800 РАБОЧИХ МЕСТ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 11,6 ТЫС. КВ. М. СРЕДИ НИХ — СЕМЬ СЕТЕВЫХ И ДВЕ НЕСЕТЕВЫЕ ПЛОЩАДКИ. КИРИЛЛ КОСОВ



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ПО ИТОГАМ 2023 ГОДА НА ДОЛЮ ВСЕХ СЕТЕВЫХ ОПЕРАТОРОВ ГИБКИХ ОФИСОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПРИХОДИЛОСЬ 86% ПЛОЩАДЕЙ В ДЕЙСТВУЮЩИХ ПРОЕКТАХ

Сетевые операторы на петербургском рынке гибких офисных пространств продолжают увеличивать долю рынка по объему занимаемых площадей. Так, в 2020 году на них приходилось 75%, в декабре 2023-го — уже 86%, а к концу 2024 года прогнозируется увеличение доли до 88%. Такие данные приводит консалтинговая компания NF Group. Эксперты компании отмечают, что рынок Петербурга, который ориентирован на корпоративных клиентов, пока не достиг порога насыщения в части качественного предложения. Его стали активно осваивать крупные московские сетевые операторы. А небольшие коворкинги, нацеленные на физических лиц, зачастую не выдерживают конкуренции и закрываются. Средний срок жизни такого проекта (до 30 рабочих мест) без широкого набора дополнительных сервисов составляет от одного до трех лет.

По итогам 2023 года на долю всех сетевых операторов гибких офисов в Санкт-Петербурге приходилось 86% площадей в действующих проектах. Крупнейшими игроками рынка являются локальные операторы «Практик» (24%) и Page (21%). В Петербурге представлен всего один гибкий офис международного оператора Regus, который работает на петербургском рынке с 1998 года.

По данным NF Group, в 2024 году ожидается открытие еще девяти новых гибких офисных пространств на 1,8 тыс. рабочих мест. Среди них — семь сетевых и две несетевые площадки. В случае открытия всех анонсированных объектов доля сетевых операторов по рынку прирастет еще на 2 п. п. и составит 88%.

В 2022 году на рынок гибких офисов Санкт-Петербурга вышел первый московский оператор — SOK, заняв 10% площадей сетевых пространств. В 2024 году состоится выход еще одного московского игрока — Multispace, который впервые представит на петербургском рынке концепцию сетевого технологичного офиса с внедрением цифровых решений как в рабочие, так и в общественные зоны.

Регина Волошенко, директор департамента офисной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, говорит: «Мы отмечаем, что сетевые операторы гибких офисов активно расширяют свое присутствие на петербургском рынке, увеличивая долю занимаемых площадей. Этот тренд подчеркивает растущий спрос на гибкие офисы, которые предоставляют компаниям больше возможностей для масштабирования бизнеса и адаптации к изменяющимся потребностям. Выход крупных московских операторов, таких как Multispace, с их технологичным решением на рынок свидетельствует о высоком потенциале Северной столицы. Это, безусловно, станет стимулом для местных операторов повышать качество своих услуг и предлагать новые уникальные продукты для удовлетворения запросов современных арендаторов».

Елизавета Голышева, директор по стратегии Pridex Spaces | Multispace, добавляет: «Офисный рынок Санкт-Петербурга постепенно „взрослеет“: он прошел путь от классических коворкингов, ориентированных в первую очередь на фрилансеров и стартапы, до гибких сервисных пространств, „заточенных“ под нужды корпоративного бизнеса. Признаком более зрелого рынка является развитие сетевых форматов, то есть масштабирование операторов для более эффективного операционного управления площадками, а также появление новых ниш на рынке — специализированных концепций. Например, Pridex летом 2024 года откроет первый в Санкт-Петербурге высокотехнологичный гибкий офис, который создаст новый формат на офисном рынке города. Мы видим высокий неудовлетворенный спрос на такие решения, в первую очередь со стороны компаний из сфер IT, высоких технологий и e-commerce». ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Business Guide «Промышленный потенциал»)

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

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Графика на обложке: Арсений Блинов