

Деловой
Петербург

Недвижимость. Инвестиции. Финансы.
КОНТУРЫ БУДУЩЕГО



Строительный комплекс страны — пожалуй, уникальное явление. Выживать в таких условиях, и не просто выживать, а ещё и показывать отличный результат — это надо уметь. Ковид, санкции, СВО, нарушение логистических цепочек, уход ряда поставщиков, административные запреты, проблемы с рабочей силой — только малая часть проблем, с которыми столкнулись застройщики на протяжении последних 5 лет. Тем не менее отрасль показывает неплохие результаты, и по итогам 2023 года есть очередной рост по количеству введённого жилья.

При всех хороших показателях есть ряд вопросов, которые так и не решены на текущий момент. Во-первых, это непроработанные механизмы финансирования инженерной инфраструктуры развития городов. Во-вторых, остро стоит вопрос по обеспечению новых жилых кварталов объектами соцкультбыта. И если для городов с высоким спросом на квартиры эта проблема не так остра, поскольку в стоимость квадратного метра сразу закладывается стоимость социалки, то в городах, где нет такого ажиотажного спроса на первичное жильё, развитие социальной инфраструктуры катастрофически отстаёт.

Кризис 2014–2015 годов перевёл отрасль в другой режим работы. Строительный рынок стал сложнее, но и устойчивее. Проектное финансирование и эскроу-счета сделали банки одними из основных игроков в стройке. С тех пор их задача не только получать прибыль, но и поддерживать стабильность этой системы. В том числе поэтому такое пристальное внимание к рынку недвижимости проявляет Центробанк.

То, что ситуация за последние 10 лет стала намного устойчивее, — факт. Рынок меняется как качественно, так и структурно. Проблемные моменты, которые возникают в последнее время, заставляют застройщиков искать новые подходы как к самой стройке, так и к финансовым инструментам. Наблюдать за этим журналистам безумно интересно. Наверное, так же интересно, как и работать на нём.

Игорь Павловский

главный редактор газеты «Деловой Петербург»

Журнал «Недвижимость. Инвестиции. Финансы. Контуры будущего» №1 (5) 2024

Редакция:
197022, г. Санкт-Петербург, Инструментальная ул., 8, лит. В, пом. 74, тел. (812) 326 9700; факс (812) 326 9701; e-mail: pro@dp.ru

Главный редактор:
Павловский И.А., ip@dp.ru

Отдел рекламы: (812) 326 4563

Коммерческий директор:
Виктория Карпусь, viktoriya.karpus@dp.ru

Менеджер проекта:
Елена Холупенко, elena.kholupenko@dp.ru

Дизайн рекламы:
Маяя Сыромятникова, Юлия Рафикова

Над номером работали:

Евгения Иванова, Наталья Кузьмина, Андрей Черенков, Александр Лобановский, Евгений Петров, Анастасия Кузнецова

Дизайн и вёрстка:
Константин Мшагский, konstantin.mshagskiy@dp.ru

Журнал «Недвижимость. Инвестиции. Финансы. Контуры будущего» зарегистрирован Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Северо-Западному федеральному округу. Регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации: серия ПИ №ТУ78-02239 от 13 декабря 2021 года.
Цена свободная. **Тираж:** 5000 экз.

Учредитель и издатель:

Акционерное общество «ДП Бизнес Пресс», 197022, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. МО «Аптекарский остров», Инструментальная ул., 8, лит. В, пом. 74, тел. (812) 326 9700; факс (812) 326 9701

Генеральный директор: Матыев Г.О.
Операционный директор: Шелудько Н.Н.

Отпечатано в ООО «РостБалт»: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, 4, корп. 506, лит. А, пом. 13-Н
Подписано в печать: 23.05.2024, 21:00
Дата выхода в свет: 31.05.2024

Использованы фото:
Сергей Ермохин, Михаил Тихонов, архив «ДП», ТАСС, Агентство «Москва», vostock-photo, d23.com



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЫНОК

Елизавета Данилова: «Качество ипотеки остаётся хорошим».....	4
Рекорды високосной стройки.....	6
Города на вырост.....	8
Очевидное и вероятное.....	12

СЕГМЕНТЫ РЫНКА

Образование в пакете.....	16
Культурная стройка.....	18
Пошли по складам.....	22
Заводские детали.....	26
Дороги, которые мы выбираем.....	28

ДОХОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Вложить не в жильё.....	30
Апартам места мало.....	34
Пай вместо собственности.....	35
Криптометры.....	36

МОСКВА

«Что нового покажет мне Москва».....	38
Александр Прыгунков: «Все региональные рынки находятся сейчас на подъёме».....	40
Москва не ждёт иногородних девелоперов.....	42

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Игорь Креславский: «К концу 2024 года мы планируем ликвидировать дефицит социальных объектов».....	44
Максим Шубарев: «Сейчас совсем другая градостроительная политика».....	46
Стройка по плану.....	48
Город на 15 минут.....	50
Апартаменты нон-стоп	52

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

Игорь Федосов: «Краснодарский край — большая стройплощадка».....	54
Павел Петров: «Прошлый год стал для рынка “золотым”».....	56
Не только Сочи.....	58
«Если есть на свете рай».....	59
Обеспечить объёмы.....	62
Дорога на юг.....	64

ПОШЛИ по складам

По всей стране активно строятся складские комплексы. Но их всё равно не хватает.

Порядка 5,6 млн м² складов будет построено в России в 2024 году, следует из прогнозов консультантов. Если эти планы реализуют хотя бы частично, общий объём предложения качественных складских площадей в России к концу года превысит отметку 50 млн м². Распределение объектов географически на начало 2023-го: 54% приходится на Московский регион, 11% — на Петербург и Ленинградскую область и порядка 34% — на остальные регионы (данные NF Group).

Серьёзные объёмы ввода в Москве и Петербурге менее удивляют, чем высокая активность на региональных рынках. Так, по информации NF Group, в 2023 году на рынке качественной складской недвижимости регионов России введено в эксплуатацию 1,6 млн м², что на 64% превышает аналогичный показатель 2022 года и является рекордом за всю историю наблюдений. «Наиболее активно строительство

ведётся в Московской области, Петербурге и Ленинградской области, Ростовской области, Краснодарском крае, Екатеринбурге и Свердловской области, Новосибирске и Новосибирской области. Это объясняется высоким спросом на логистические услуги в этих регионах, а также наличием развитой транспортной инфраструктуры», — рассказывает Александр Стрельников, основатель российско-китайской транспортной компании RusTransChina.

Всё равно не хватает

В топе по вводу новых складских мощностей оказались традиционные логистические города-хабы (Новосибирск, Екатеринбург, Казань и т. д.), но активизировались и развивающиеся пока логистические центры, комментирует Станислав Ахмедзянов, управляющий партнёр IBC Global. Например, Оренбург, где планируется построить порядка 50 тыс. м² складов, Ярославль, где заявлен к реализации склад на 100 тыс. м², Чита, Хабаровск, где строится хаб на 35 тыс. м², Пенза, Кемерово, Челябинск и т. д. «Мы видим, как зарождается рынок современных складов в Чите (в этом году будет введён первый и единственный современный склад класса В на 60 тыс. м²), Южно-Сахалинске (там в 2024 году стартовало строительство первой очереди логистического хаба “Сахалинский” на 100 тыс. м²)», — перечисляет он. «Девелоперы идут сейчас дальше в регионы к городам с миллионным населением. Так, “Яндекс.Маркет” анонсировал строительство нового фулфилмент-центра в промышленном парке “Дружба” в Татарстане. Инвестиции в строительство составят 5 млрд рублей, запуск первой очереди состоится в декабре 2024 года. Общая площадь нового объекта — 70 тыс. м². Крупный логистический центр “Солманский” площадью 40 тыс. м² планируют построить в Череповецком районе Вологодской области», — рассказывает Игорь Чернышёв, директор по развитию бизнеса SOTA Logistic.

Артём Хомышин, руководитель направления регионального развития бизнеса FM Logistic в России,





к развивающимся в контексте складской недвижимости регионам также относит Калининград, Смоленск, Тверь, Рязань, Калугу, Тулу, Воронеж, Новороссийск, Волгоград, Нижний Новгород, Саратов, Ульяновск, Уфу, Ижевск, Пермь, Тюмень, Омск, Красноярск

и др. «Сейчас можно уверенно говорить о рекордном спросе на складские площади. В прошлом году он превысил 6 млн м². При этом доля развивающихся логистических регионов в общем объёме спроса составила 20%», — резюмирует Артём Хомышин.

Парадокс в том, что на сегодняшний день в большинстве регионов присутствует дефицит качественных складских площадей, говорит Дмитрий Хрущёв, заместитель генерального директора по развитию ГК «Деловые Линии». Дефицит вакантных площадей сохранится надолго, несмотря на то что объём ввода новых площадей в 2024-м станет максимальным за всю историю рынка, а региональные показатели впервые должны превысить показатели Москвы и Московской области, отмечает Евгений Макаров, исполнительный вице-президент по складской логистике NOYTECH Supply Chain Solutions.

Пока значительного роста объёмов строительства спекулятивных складов, то есть складов, построенных не под конкретный заказ, не наблюдается нигде, добавляет Андрей Соколов, директор производственного департамента Vohberg. «В настоящее время есть ряд площадок, которые строятся как спекулятивные, например в Татарстане, но их число не покрывает потребности рынка, так как сейчас строительство складов без конкретного заказчика — очень затратное мероприятие из-за высокой ключевой ставки. Однако, если у компании есть финансовые средства и план на долгосрочную аренду, никаких проблем не наблюдается: в этом случае она просто заказывает строительство склада под свои нужды в формате built-to-suit», — говорит он.

Склады для магазинов

Основным драйвером развития складского сегмента традиционно называют бурно растущий e-commerce. Девелоперы идут вслед за ретейлерами и логистическими компаниями, которые начинают проявлять интерес к городам-полумиллионникам и менее населённым территориям, поясняет Станислав Ахмедзянов. Выходя в отдалённые части страны или двигаясь по пути новых цепочек поставок, бизнес нуждается в качественной складской инфраструктуре (где-то её недостаточно, а где-то нет вовсе), и текущие обстоятельства, интерес со стороны девелоперов, арендаторов и инвесторов могут стать отличным драйвером для развития.

Совокупно онлайн-торговля и многоканальный ретейл, а также компании, работающие с продуктами питания, занимали около 90% складских площадей в 2023 году, приводит данные Евгений Макаров. Тенденция сохраняется и на данный момент, так как это — одни из самых быстрорастущих секторов рынка.

Региональные сложности

«Основной проблемой в регионах является выделение подходящего для проекта земельного участка правильной конфигурации и достаточной площади рядом с городом. Как правило, на местах это уже распределённые в ходе разработки градостроительного плана участки меньшей площади с частными собственниками вдоль вылетных магистралей», — говорит Игорь Чернышёв.

При строительстве складов в различных регионах России могут возникать специфические проблемы, связанные с климатическими условиями, особенностями грунтов, наличием инженерной инфраструктуры и другими факторами, говорит Александр Стрельников. Например, в северных регионах строительство осложняется низкими температурами и высоким уровнем влажности, что требует использования специальных строительных материалов и технологий. В центральных регионах часто встречаются проблемы с грунтами, что может потребовать дополнительных работ по их укреплению. В восточных регионах России недостаточно развита инженерная инфраструктура, что также может осложнить строительство складов. Наиболее заметны эти проблемы в отдалённых и малонаселённых регионах страны.

«Наиболее непростая ситуация по строительству — это традиционно арктические регионы страны — Чукотка, Якутия, Ненецкий автономный округ и т. д., что подтверждает правило: чем суровее погода, тем сложнее строительство, однако, подходя к делу с умом, можно создать вполне хорошие условия для работы», — говорит Данил Сальников, операционный директор логистического оператора GLP.

«Среди основных сложностей, с которыми сталкивается бизнес, — высокая стоимость кредитования, повышение стоимости строительства, — считает Наталья Терешина, директор по складской и промышленной недвижимости концерна «РУСИЧ». — В столичном регионе и в Петербурге к вышеперечисленному добавляется дефицит перспективных земельных участков, их высокая стоимость».

Евгения Иванова