

## Социально- экономическое положение г. Санкт-Петербург с кратким объективным Анализом рынка недвижимости<sup>1</sup>

млрд. рублей

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-май 2021 в % к январю-маю 2020
	май	январь-май	май	январь-май	
Оборот организаций (в действующих ценах)	2584,9	14051,6	x <sup>1)</sup>	x <sup>1)</sup>	126,7
Индекс промышленного производства, %	x	x	104,1	105,6	107,3
Объем работ по виду деятельности "строительство"	36,9	165,2	91,4	94,3	87,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	251,4	1651,6	127,3	1,6 p.	2,2 p.
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	106,7	568,9	110,3	139,3	134,7
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	12,7	62,8	110,3	110,6	104,8
Оборот оптовой торговли	2030,8	11634,6	96,3	115,4	1,8 p.
Оборот розничной торговли	154,5	824,6	81,2	95,7	120,5
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	62,0	298,1	99,4	101,2	101,9
непродовольственными товарами	92,5	526,5	72,2	92,9	132,9
Оборот общественного питания	11,0	52,8	88,7	97,9	168,9
Объем платных услуг населению	56,9	276,0	101,4	103,5	116,6
Индекс потребительских цен, %	100,3	111,4 <sup>2)</sup>	116,6	114,0	103,8 <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Данные несопоставимы в связи с изменением круга отчитывающихся организаций.  
<sup>2)</sup> Конец периода к декабрю предыдущего года.

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-апрель 2021 в % к январю-апрелю 2020
	апрель	январь-апрель	апрель	январь-апрель	
Численность населения (на 1 мая 2022), тыс. человек	5370,1	x	99,9 <sup>1)</sup>	x	99,99 <sup>2)</sup>
Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	1572	1569	102,2	102,6	103,3
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец мая 2022), тыс. человек	17,5	x	45,2	x	52,5 <sup>3)</sup>
Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец мая 2022) в % от численности рабочей силы	0,6	x	x	x	x
Средняя начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	82047	81056	107,2	111,7	110,2
реальная	x	x	91,3	98,6	104,8
Просроченная задолженность по заработной плате (на 1 июня 2022), тыс. рублей	31624	x	40,5 <sup>4)</sup>	x	98,5 <sup>5)</sup>
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на 1 июня 2022), человек	182	x	25,5 <sup>4)</sup>	x	119,2 <sup>5)</sup>

<sup>1)</sup> 1 мая 2022 года к 1 января 2022 года.  
<sup>2)</sup> 1 мая 2021 года к 1 января 2021 года.  
<sup>3)</sup> Май 2021 года к маю 2020 года.  
<sup>4)</sup> 1 июня 2022 года к 1 июня 2021 года.  
<sup>5)</sup> 1 июня 2021 года к 1 июня 2020 года.

Индекс промышленного производства в январе–мае 2022 года по сравнению с январем–маем 2021 года составил 105,6%, в мае 2022 года по сравнению с маем 2021 года – 104,1%, по сравнению с апрелем 2022 года – 95,7%.

<sup>1</sup> [https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/11001022\\_052022.pdf](https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/11001022_052022.pdf)

По виду деятельности «строительство» в январе–мае 2022 года объем работ составил 165,2 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–маю 2021 года – 94,3%. Ввод в действие жилых домов в январе–мае 2022 года составил 1651,6 тыс. м<sup>2</sup>, что в 1,6 раза больше, чем в январе–мае 2021 года.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–мае 2022 года составил 568,9 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–маем 2021 года на 39,3%. Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–мае 2022 года составил 62,8 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–маем 2021 года на 10,6%. Оборот оптовой торговли в январе–мае 2022 года составил 11634,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 15,4% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в мае 2022 года – 2030,8 млрд. рублей, что на 3,7% меньше, чем в мае 2021 года. Оборот розничной торговли в январе–мае 2022 года составил 824,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,3% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в мае 2022 года, соответственно, 154,5 млрд. рублей (на 18,8% меньше). Оборот общественного питания в январе–мае 2022 года составил 52,8 млрд. рублей, или 97,9% к соответствующему периоду прошлого года, в мае, соответственно, 11,0 млрд. рублей (88,7%). Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–мае 2022 года по оперативным данным составил 276,0 млрд. рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–маем 2021 года на 3,5%.

*Индексы цен и тарифов в 2022 году*

	в % к предыдущему месяцу		
	<i>Индекс потребительских цен</i>	<i>Индекс цен производителей промышленных товаров</i>	<i>Индекс тарифов на грузовые перевозки</i>
Январь	101,0	101,7	111,7
Февраль	101,5	101,3	99,99
Март	107,7	103,2	100,2
Апрель	100,7	105,2	96,8
Май	100,3	100,9	99,9
Май 2022 в % к декабрю 2021	111,4	112,8	108,2
Справочно:			
май 2021 в % к декабрю 2020	103,8	107,7	113,7

В мае 2022 года статус безработного получили 3,6 тыс. человек (на 1,5 тыс. человек или на 29,0% меньше, чем в мае 2021 года). Размеры трудоустройства безработных в мае 2022 года были на 1,3 тыс. человек или на 54,3% меньше, чем в аналогичном периоде 2021 года, и составили 1,1 тыс. человек. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2022 года, составила 82047 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2022 года составила 91,4% к уровню марта 2022 года и 91,3% – к уровню апреля 2021 года.

С марта 2017 года Национальное объединение застройщиков жилья ведет на своем интернет-сайте «Единый ресурс застройщиков» (ЕРЗ) базу по всем российским регионам. Учитываются как объемы сдачи, так и текущие стройки.

→ <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=220701> 90% ☆

ooble Mail.Ru Файлы - БАНК САНК... Отчеты - БАНК САНК... Яндекс Для чтения Покупки Хобби DIY ЖКХ,Госуслуги VK iXB.com IP 2IP >> Другие за

## ТОП застройщиков г.Санкт-Петербург

Поделиться

Найти застройщика По объему текущего строительства 01.07.2022 Рейтинг ЕРЗ ★★★★★

Место в регионе	+/-	Застройщик, регион	Строится, м²	С переносом срока, м²	%	Уточнение срока, мес.	Место по РФ	Организаций	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	Доля в регионе	Рейтинг ЕРЗ
1	0	Группа ЛСР, г.Санкт-Петербург	1 931 810	173 431	8.98	1.41	3	2	13	0	104	0	1	19.63%	★
2	0	Холдинг Seti Group, г.Санкт-Петербург	1 446 141	0	0	0	4	13	15	0	75	0	0	14.7%	★
3	0	ГК Главстрой, г.Москва	428 388	39 106	9.13	0.82	14	1	2	0	34	0	0	4.35%	★
4	0	Лидер Групп, г.Санкт-Петербург	403 854	123 750	30.64	4.89	26	9	6	0	9	0	0	4.1%	★
5	0	Группа Эталон, г.Санкт-Петербург	384 320	0	0	0	7	8	9	0	18	0	0	3.91%	★
6	0	Группа Аквилон, Архангельская область	324 546	121 843	37.54	7.8	19	7	7	0	16	0	1	3.3%	★
7	0	ГК Самолет, г.Москва	308 523	44 189	14.32	3.26	2	4	5	0	16	0	0	3.14%	★
8	0	Группа ЦДС, г.Санкт-Петербург	296 524	0	0	0	11	6	4	0	11	0	0	3.01%	★
9	0	ГК РосСтройИнвест, г.Санкт-Петербург	256 067	0	0	0	61	5	7	0	25	0	0	2.6%	★
10	+2	ГК КВС, г.Санкт-Петербург	218 003	27 210	12.48	1.12	36	3	3	0	17	0	0	2.22%	★

<https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=220701>

Крупные застройщики Петербурга быстро адаптируются к текущим условиям. Забота государства, низкие ставки по ипотеке внушают им оптимизм и надежду, что спрос не снизится до критического уровня, а если снизится, то ненадолго. Несмотря на спад продаж, спад ипотечных сделок, да и вообще вопреки многочисленным пессимистичным прогнозам застройщики не впадают в уныние, а верят в светлое будущее. И не только запускают новые проекты, но и покупают участки с перспективой на это светлое будущее. Кажется, что ничего не изменилось, все идет в привычных форматах, как было уже не раз в кризисные годы. Становится все более очевидным, что текущий кризис не стал особой проблемой для крупных застройщиков, а вот мелкие все реже фигурируют в статьях про новичков. Июнь наглядно это демонстрирует. Еще один тренд – неспешные сроки строительства.<sup>2</sup>

Практически все публичные девелоперские компании, столкнувшись с серьезным падением спроса на новостройки, в этом году могут принять решение не выплачивать промежуточные дивиденды, прогнозирует Национальное рейтинговое агентство (НРА). Из-за неопределенности с будущими продажами жилья они пытаются накопить денежные резервы за счет нераспределенной прибыли. В моменте это не скажется на капитализации компаний, считают эксперты, но в будущем доверие инвесторов может снизиться. Отказ от выплаты дивидендов — это попытка зарезервировать денежные средства, крайне необходимые сейчас для бесперебойной работы над проектами в условиях сократившихся продаж, считает управляющий директор рейтинговой службы НРА Сергей Гришунин. По его словам, на девелоперов также давит неопределенность в будущих продажах и увеличение стоимости заемных средств. Сейчас решение не выплачивать дивиденды говорит о наличии системных проблем в отрасли, обострившихся в 2022 году, считает Сергей Гришунин. Высоки также риски существенных сбоев в поставках строительной техники и материалов из-за нарушения логистических цепочек, добавляет он. Дивиденды не являются фактором поддержки капитализации компаний, поэтому их невыплата не ухудшит ситуацию на рынке в краткосрочном периоде, считает Сергей Гришунин. Но, резюмирует он, в долгосрочной перспективе это может негативно сказаться на доверии инвесторов.<sup>3</sup>

В июне 2022 года на строительном рынке Санкт-Петербурга работает 78 строительных компаний. Количество организаций с декабря прошлого года сократилось 3,7% или на 3 организации. При этом за год – с июня 2021 года по июнь 2022 года – число девелоперов уменьшилось на 6% или 5 организаций, сообщает компания «Прайд Групп». С июля 2019 года, то есть с момента старта перехода рынка недвижимости на проектное финансирование и эскроу-счета, количество застройщиков, работающих на рынке Северной столицы, сократилось на 23,5% или на 24 организации. Отдельно эксперты отмечают, что в июне 2022 года в среднем на одну строительную

<sup>2</sup> <https://www.novostroy.su/articles/market/novye-proekty-iyunya-protiv-krizisa-nyu-siti-v-shusharakh-park-ot-pik-dorogoy-namyv-mirnoe-bronirovanie/>

<sup>3</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/5448151?>

компанию приходится 2 юридических лица. Доля строительного «пирога», приходящегося на 5 крупнейших строительных организаций с начала 2022 года, снизилась с 55,5% (5,42 млн кв. м) до 49,7% (4,63 млн кв. м). В июне прошлого года доля девелоперов, входивших ТОП-5 по объёму жилого строительства, была на уровне 53,6% (5,88 млн кв. м), а в июле 2019 года составляла 50,6% (7,61 млн кв. м). «Появление эскроу-счетов создало заградительный барьер для слабых компаний. Нужно иметь сильный административный и финансовый ресурс для продолжения работы. В этом нет ничего плохого и для сильных игроков это стало просто нюансом в работе. Всё работает на безопасность средств дольщиков и, видимо, сокращение игроков на рынке является ценой безопасности. Рынок Петербурга быстро возместил потери участников и чувствует себя максимально хорошо, насколько можно себя чувствовать в этой ситуации», – отметил генеральный директор компании Алексей Бондарев.<sup>4</sup>

Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин подписал Постановление № 479 о нюансах ответственности застройщиков за несвоевременное или ненадлежащее исполнение обязательств по ДДУ и особенностях включения проблемных объектов в соответствующий реестр с 29 марта до 31 декабря 2022 г. включительно. В этот период не будет начисляться неустойка по ДДУ, предусмотренная ч. 6 ст. 5 и ч. 2 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве, не будут начисляться проценты, выплачиваемые участнику долевого строительства согласно ч. 2 и 6 ст. 9 закона, а также неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, выплачиваемые дольщикам за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ДДУ, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в соответствии с ч. 9 ст. 4 закона. Кроме того, при определении размера убытков в рамках ст. 10 закона не будут учитываться те из них, которые были причинены в этот период.<sup>5</sup>

## **Рынок недвижимости**

### **Рынок жилой недвижимости**

Июньский вывод на рынок новостроек в Петербурге вернулся к уровню начала года – свыше десятка объектов. В продажу поступили как несколько новых проектов, в том числе в центре города, так и отдельные корпуса, а также готовые квартиры в жилых массивах на границе с Ленобластью – в Каменке, Мурино, Шушарах, Парголово и Янино.<sup>6</sup>

Число сделок на рынке новостроек в Петербурге в июне относительно мая этого года выросло на 100 и составило 2400 договоров долевого участия (ДДУ). Об этом 7 июля сообщила «Циан.Аналитика». При этом в июне 2022 г. по сравнению с июнем 2021 г. количество сделок сократилось на 55%. Средняя стоимость квартиры в Северной столице за месяц не изменилась, но по сравнению с июнем 2021 г. цены выросли на 33% до 237 000 руб. за 1 кв. м. Доля ипотеки в июне относительно мая 2022 г. выросла на 3 п.п. и составила 77%. «Как и в Московской агломерации, рынок новостроек Санкт-Петербурга оттолкнулся от «дна», число сделок вновь стало расти. Восстановление рынка на рынке северной столицы может быть дополнительно осложнено особенностями структуры экономики региона, где выше занятость в отраслях и на предприятиях, связанных с европейскими странами», — отметил руководитель «Циан.Аналитики» Алексей Попов. В Ленинградской области в июне было заключено 950 ДДУ. Средняя цена на рынке новостроек в регионе составила 153 000 руб. за 1 кв. м, что на 2% больше, чем в мае и на 29% больше, чем в июне 2021 г. Доля кредитных сделок за месяц в области выросла на 11 п. п. и составила 81%.<sup>7</sup>

Всё больше жителей Петербурга стали возвращаться к решению квартирного вопроса, проявляя интерес к первичному рынку недвижимости: в июне 2022 года спрос на жильё в новостройках увеличился на 20% по сравнению с майскими показателями. Об этом представители строительных компаний рассказали в пятницу, 24 июня. Одной из причин случившегося стали покупатели, сумевшие получить максимальную прибыль за счёт краткосрочных вкладов с рекордной

<sup>4</sup> <https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2022/06/29/developers/>

<sup>5</sup> <https://www.advgazeta.ru/novosti/pravitelstvo-dalo-zastroyshchikam-vremennye-poslableniya-po-obyazatelstvam-pered-dolshchikami/?ysclid=15cj2lmkss684024673>

<sup>6</sup> <https://nsp.ru/33216-starty-prodaz-na-rynke-novostroek-peterburga-v-iyune-2022-goda>

<sup>7</sup> <https://vedomosti-spb.ru/realty/news/2022/07/07/930315-v-peterburge-v-iyune-stali-chasche-pokupat-kvartiri-v-novostroikah>

доходностью: после резкого повышения ключевой ставки в конце февраля ставки по депозитам в крупнейших российских банках достигали 21-25% годовых. Как сообщает "РБК-Петербург", уже в марте прирост по таким вкладам достиг 8,5 трлн рублей. К лету клиенты, отложившие покупку недвижимости весной в ожидании дивидендов, начали возвращаться на первичный рынок жилья. Ещё одной причиной повышенного спроса на квартиры стало снижение ставок по льготной ипотеке. Генеральный директор агентства недвижимости "КВС" Анжелика Альшаева считает, что именно это прежде всего повлияло на всплеск покупательской активности. Тем временем застройщики надеются, что массовый приток клиентов, у которых заканчиваются срочные депозиты, продлится как минимум до осени: несколько недель назад Центробанк вернул ключевую ставку на досанкционный уровень и теперь таких выгодных условий по депозитам больше нет. Коммерческий директор холдинга "Росстройинвест" (РСТИ) Екатерина Немченко отмечает, что снятые с депозита деньги, как правило, выполняют роль первого взноса по договору на покупку недвижимости, составляя 15-20% от общей стоимости квартиры. При этом большинство покупателей рассчитывают приобрести уже готовое жильё. Предпочтение при этом в основном отдают однокомнатным квартирам и квартирам-студиям площадью около 40 м<sup>2</sup>.<sup>8</sup>

Продавцы вторички при оценке собственного объекта изначально ориентируются на рекламные цены похожих объявлений. И свои квартиры предпочитают выставлять по стоимости никак не ниже. На падающем рынке это гарантия того, что жилплощадь «зависнет», и надолго. До последнего момента продавцы квартир – как застройщики, так и частные собственники – надеются, что еще денек-другой, и произойдет разворот ценообразования. Например, потому, что льготная ипотека начнет выдаваться под 7% годовых на первичку. «Президент высказался про льготную ипотеку под 7%, и тут же СМИ начали раскручивать тему: а не подорожает ли из-за этого жилье, – комментирует глава АН „Вишня“ Сергей Вишняков. – Застройщики отметились уже практически нулевыми ставками. И пока особо результатов не видно. Чтобы купить новостройку, часто нужно продать вторичку. И пока на вторичном рынке оживления не случится, льготная ипотека на свежие квартиры – так себе затея». То есть почти как у Карла Маркса: вторичка первична. Без доступных цен или дешевой ипотеки на вторичку рынок жилья обречен на сомнамбулические, вялые потуги. Тем временем очень нехотя, с большим скрипом, с тысячей оговорок, но цены на вторичку всё-таки поползли вниз. Правда, осознать неизбежное владельцам неновых квартир мешает рекламный шум. «Расхождение между средними ценами в рекламе и ценами реальных сделок достигают 15% и более. Тут очень много боли, – рассуждает гендиректор „Первого ипотечного агентства“ Максим Ельцов. – На то, чтобы принять реальные цены квартир и неликвидной коммерческой недвижимости, у обычного человека уйдут месяцы». Кроме того, агентства и застройщики отвыкли работать на падающем рынке. До сих пор главным инструментом привлечения клиента на продажу объекта является «гонка обещаний». Чем выше продажную цену обещаешь клиенту, тем больше шансов заключить договор. Вот почему в апреле и частично в мае агрегаторы показывали рост цен на фоне несомненного падения цен реальных сделок.

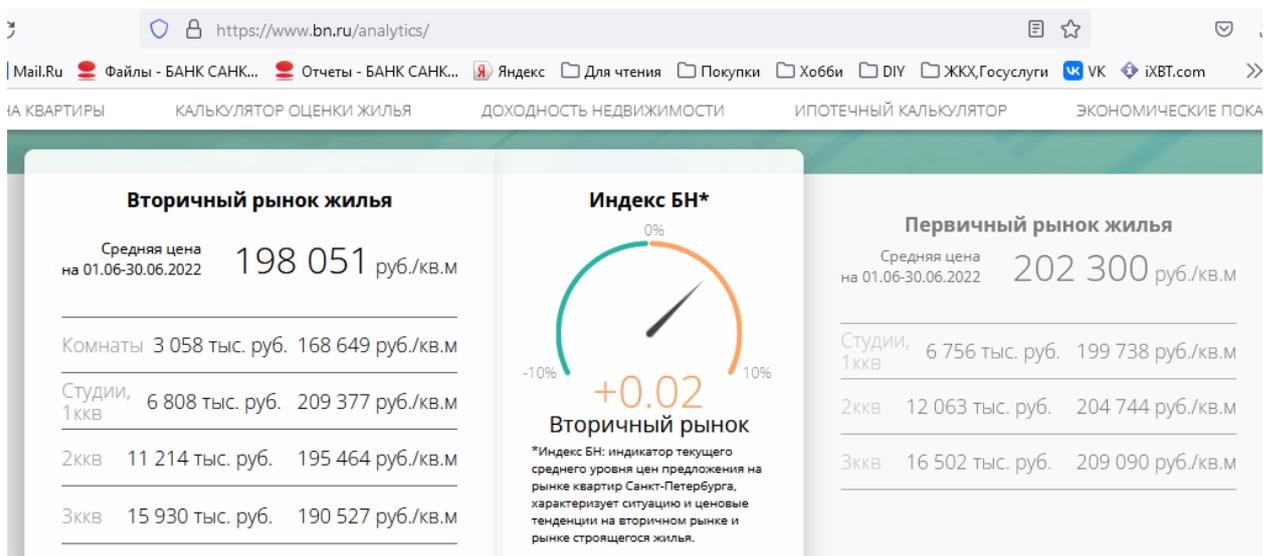
О том, что цены на вторичку обречены ползти вниз, эксперты заговорили еще в марте. Инерционность этого сегмента привела к тому, что де-факто процесс стал наблюдаем только сейчас. При этом, увы, достаточно часто слышны реплики от компетентных лиц, дескать, весь мартовский-июньский экономический негатив – цветочки. Только к сентябрю станет более-менее понятна глубина кризиса. «Катастрофы ждать не стоит, но и каких-то значимых драйверов для роста пока не видно. Поэтому рынок, скорее всего, продолжит безыдейно двигаться в не очень широком боковом диапазоне. Вывести его из такого состояния сможет, вероятно, лишь появление явных признаков деэскалации ситуации вокруг Украины», – например, рассуждает старший аналитик ФГ «Финам» Игорь Додонов. Кроме того, во всё более серьезного конкурента вторичке превращаются продажи по переуступкам, где отдельный поток – квартиры, взятые с инвестиционным прицелом в ипотеку. «На рынок начинают выходить инвестобъекты, которые брали товарищи инвесторы с так называемым кредитным плечом, – отмечает Сергей Вишняков. – В период активного роста тактика вполне нормальная: рост окупает затраты по ипотеке. Но когда рынок останавливается или просто растёт не столь активно, финансы начинают петь романсы. Особенно у тех, кто решил „гульнуть на все“ и взять этак две-три квартиры под перепродажу. Пережидать в описываемом выше случае – совсем не вариант. Чем раньше продавцы это поймут, тем для них же лучше». В общем, снижение реальных цен на вторичку продолжится. «Ну и самая неприятная мысль: совсем не факт, что когда собственники согласятся на текущий дисконт в 15%, реальные цены не уйдут еще ниже, – добавляет

---

<sup>8</sup> [https://www.dp.ru/a/2022/06/24/V\\_ijune\\_spros\\_na\\_pervichnoe](https://www.dp.ru/a/2022/06/24/V_ijune_spros_na_pervichnoe)

Максим Ельцов. – А дальше новый цикл принятия и понижения. Чем быстрее участники рынка осознают новый уровень цен и ситуацию на рынке, тем быстрее перейдем в фазу нарастания объема сделок».<sup>9</sup>

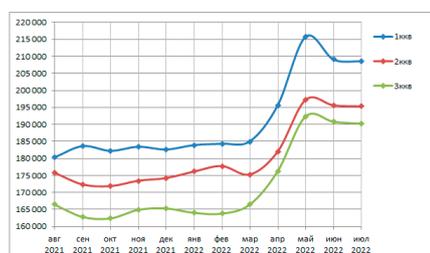
Показатель средней цены предложения за неделю с 27 июня 2022 г. по 4 июля 2022 г. составил 192,7 тыс. руб. за кв. м. Показатель средней цены предложения за неделю с 27 июня 2022 г. по 4 июля 2022 г. на 1-нокомнатные квартиры составил 208,5 тыс. руб. за кв. м, 2х комнатных - 185,1 тыс. руб. за кв. м, 3хкомнатных - 175,0 тыс. руб. за кв. м. Самыми дорогими квартирами по стоимости квадратного метра на вторичном рынке являются кирпично-монолитные дома, 1 к.кв и кирпично-монолитные дома, 2 к.кв: цена квартир составляет 216,9 тыс. руб. за кв. м и 216,5 тыс. руб. за кв. м соответственно. Самыми дешевыми квартирами по стоимости квадратного метра на вторичном рынке являются брежневские дома, брежневки, 3 к.кв и дома 121 серии, 3 к.кв: цена квартир составляет 92,6 тыс. руб. за кв. м и 92,9 тыс. руб. за кв. м соответственно. Самыми дорогими объектами по стоимости квадратного метра на вторичном рынке являются петроградский р-н, кирпично-монолитные дома и центральный р-н, кирпично-монолитные дома: цена квартир составляет 372,1 тыс. руб. за кв. м и 338,1 тыс. руб. за кв. м соответственно. Самыми дешевыми объектами по стоимости квадратного метра на вторичном рынке являются красносельский р-н, брежневки и калининский р-н, хрущевки: цена квартир составляет 78,3 тыс. руб. за кв. м и 85,2 тыс. руб. за кв. м соответственно.<sup>10</sup>



<https://www.bn.ru/analytics/>

За прошедший период (01 июня – 01 июля 2022 г.) средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на -0,24% и составила 198 026 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на -2,43% и составила 204 762 руб. за кв.м.<sup>11</sup>

Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



Дата	1ккв	2ккв	3ккв
01 июл 2021	178 947	173 316	165 825
01 авг 2021	180 233	175 751	166 447
01 сен 2021	183 546	172 307	162 851
01 окт 2021	182 140	171 816	162 407
01 ноя 2021	183 351	173 407	164 946
01 дек 2021	182 547	174 192	165 338
01 янв 2022	183 841	176 113	164 062
01 фев 2022	184 259	177 734	163 822
01 мар 2022	184 963	175 252	166 511
01 апр 2022	195 577	182 023	176 312
01 май 2022	215 824	197 273	192 352
01 июн 2022	209 097	195 633	190 802
01 июля 2022	208 513	195 340	190 224

<sup>9</sup> <https://www.bn.ru/gazeta/articles/269511/>

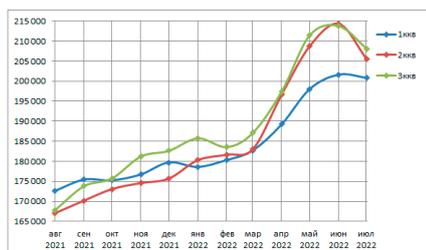
<sup>10</sup> [https://rucountry.ru/news/vtorichnyi-rynok-kvartir-sanktpeterburga-za-period-s-27-ijunya-2022-g-po-4-ijulya-2022-g\\_186739.html#ad](https://rucountry.ru/news/vtorichnyi-rynok-kvartir-sanktpeterburga-za-period-s-27-ijunya-2022-g-po-4-ijulya-2022-g_186739.html#ad)

<sup>11</sup> <http://www.juryst.ru/analytic.html?ysclid=I5ck9cqmq1a279757038>

## Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по районам

Район	руб./кв.м.	Изменение за период %	Изменение с янв. 2022 года %	Изменение с янв. 2021 года %	Изменение с янв. 2020 года %	Изменение с янв. 2019 года %
Адмиралтейский	240 620	0,1	18,7	55,8	69,4	85,9
Василеостровский	219 097	-2,8	8,2	27,3	49,7	58,9
Выборгский	196 139	-0,7	14,4	34,8	64,9	75,8
Калининский	193 545	-2,4	11,7	32,9	61,3	78,8
Кировский	187 648	-2,2	26,3	39,0	65,4	79,8
Красногвардейский	188 502	1,7	16,8	47,4	66,7	81,2
Красносельский	180 133	2,8	21,0	41,6	69,2	86,7
Московский	214 080	0,4	12,4	30,5	48,7	61,9
Невский	202 525	5,4	23,8	47,2	72,3	98,2
Петроградский	286 360	0,1	12,4	34,0	61,8	74,6
Приморский	221 405	5,2	22,5	39,4	63,5	78,1
Фрунзенский	194 259	-0,7	17,9	38,2	60,3	80,2
Центральный	252 935	4,7	21,4	47,8	53,0	74,0
Колпинский	148 305	5,1	19,6	46,7	76,0	89,6
Кронштадтский	136 860	-10,1	4,9	35,3	59,9	70,3
Курортный	191 075	-0,4	9,3	46,5	67,3	85,7
Петродворцовый	145 019	-0,9	18,0	35,1	55,3	68,9
Пушкинский	160 186	1,0	9,9	38,3	59,4	67,9
Всеволожский	160 529	-1,3	24,7	44,8	83,4	103,7

## Первичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



Дата	1кв	2кв	3кв
01 июл 2021	172 487	167 691	169 077
01 авг 2021	172 616	166 991	167 804
01 сен 2021	175 438	170 123	173 794
01 окт 2021	175 251	173 025	175 738
01 ноя 2021	176 716	174 535	181 212
01 дек 2021	179 712	175 659	182 623
01 янв 2022	178 593	180 259	185 745
01 фев 2022	180 307	181 620	183 573
01 мар 2022	182 707	183 016	187 112
01 апр 2022	189 246	196 707	197 452
01 май 2022	198 012	208 798	211 461
01 июн 2022	201 561	214 324	213 717
01 июл 2022	200 752	205 473	208 061

## Первичный рынок: динамика средних цен предложения по районам

Район	руб./кв.м.	Изменение за период %	Изменение с янв. 2022 года %	Изменение с янв. 2021 года %	Изменение с янв. 2020 года %	Изменение с янв. 2019 года %
Адмиралтейский	294 559	-1,5	18,5	75,8	107,5	122,5
Василеостровский	269 263	3,3	31,2	79,2	147,9	137,5
Выборгский	201 590	-10,4	18,3	43,4	71,0	78,5
Калининский	261 841	-8,8	11,5	97,0	127,2	142,9
Кировский	282 240	0,0	6,4	116,4	144,7	165,9
Красногвардейский	180 450	-0,4	4,1	46,8	86,1	91,0
Красносельский	213 668	-1,7	28,4	70,5	85,9	99,1
Московский	252 899	-1,4	38,9	68,9	109,7	131,7
Невский	214 768	-2,0	34,4	57,0	97,6	108,7
Петроградский	419 743	2,5	28,3	69,9	112,4	130,3
Приморский	211 035	-4,9	6,9	45,4	79,5	92,3
Фрунзенский	242 871	0,6	24,0	58,6	78,2	94,6
Центральный	382 338	-1,8	29,3	59,0	100,3	115,9
Колпинский	158 579	-0,7	14,0	48,1	121,2	146,1
Кронштадтский	-	-	-	-	-	-
Курортный	143 562	1,9	12,7	27,2	2,2	100,1
Петродворцовый	223 230	0,4	28,1	130,5	176,4	215,5
Пушкинский	145 522	2,0	19,3	36,1	65,6	76,5
Всеволожский	145 048	-6,4	14,9	43,6	79,2	94,8

## Рынок коммерческой недвижимости и земельных участков

По итогам первого полугодия 2022 года общий объем инвестиций в недвижимость Петербурга составил \$570 млн, что в 2,5 раза меньше результата аналогичного периода 2021 года, подсчитали аналитики консалтинговой компании Nikoliers. По их данным, доминирующая доля транзакций пришлась на инвестиции в существующие активы - 59%, или \$334 млн, что сопоставимо с

показателем за весь 2021 год (\$367). Наибольший интерес для инвесторов представляет офисный сегмент, который аккумулировал около 93% от объема вложений в существующие активы или 55% от общего объема инвестиций в регионе. Компании приобретают объекты как для собственных нужд, так и с инвестиционными целями. «Офисный сегмент остается наиболее привлекательным для инвесторов: немногочисленные игроки готовы сейчас рассматривать покупку гостиничных и торговых объектов, даже с дисконтом к прежним ценовым уровням», - отметил генеральный директор Nikoliers в Санкт-Петербурге Андрей Косарев. Однако, по его словам, в последнее время наблюдается ряд сделок в гостиничном секторе, а также активный интерес к зданиям для реконструкции – проекты и объекты небольшого объема в центральных локациях продолжают пользоваться спросом со стороны компаний, развивающих сети апарт-отелей и мини-отели среднего ценового сегмента.<sup>12</sup>

Общий объем вложений в коммерческую недвижимость Петербурга в первом полугодии 2022 года составил 26 млрд руб. Это в два раза меньше, чем за первое полугодие прошлого года, подсчитали аналитики Knight Frank St. Petersburg. Эксперты прогнозируют стагнацию рынка в ближайшие три года и падение доходности коммерческой недвижимости. Сегменты коммерческой недвижимости по количеству инвестиций в Петербурге в первом полугодии 2022 года изменились по сравнению с 2021 годом. В этом году большая часть вложений пришлось на офисную недвижимость (53%), 26% инвесторы направили на площадки под девелопмент, 13% пришлось на гостиничную недвижимость и 8% — на складскую недвижимость. В первом полугодии 2021 года приоритеты были расставлены иначе: 72% от всех инвестиций были направлены на площадки под девелопмент и лишь 16% — под офисную недвижимость. Произошедшие в этом году изменения руководитель проектов отдела инвестиций Knight Frank St. Petersburg Сергей Дуанов объясняет тем, что крупнейшие инвестиционные сделки в Петербурге состоялись именно в сегменте офисов. В частности, в 2022 году частные инвесторы купили бизнес-центры Trinity Place и «Электро» примерно за 8,5 млрд руб., а «Россети» приобрели 80% «Балтийского делового центра» примерно за 4,1 млрд руб.

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам первого полугодия 2022 года составил 168,3 млрд руб. Примечательно, что Петербург более чем в два раза сократил свою долю в общем объеме инвестиций: с 41% в первом полугодии 2021 года до 16% — в 2022 году. Москва, наоборот, за год нарастила свою долю с 52% до 78%. «То есть, все инвестиции идут в Москву. Как мы знаем, мэрия Москвы заявляла о том, что [в столице] кризис пройден и санкции Москвы практически не коснулись. Это косвенно подтверждается нашей аналитикой, что в первую очередь инвесторы России стремятся в Москву как в наиболее развитый регион и с точки зрения инфраструктуры, и с точки зрения поддержки инвесторов», — отметил Сергей Дуанов. По итогам первого полугодия рынок коммерческой недвижимости остался практически без иностранных инвесторов. Их доля в общем объеме инвестиций составила рекордно низкие 2,8%.

Как отмечают аналитики, в ближайшей перспективе рынок коммерческой недвижимости будет монополизирован локальными российскими компаниями. Большинство крупных международных игроков пока остановили свои планы по реализации проектов в России. Как отмечает Сергей Дуанов, высвобождение большого количества высококлассных площадей во всех сегментах из-за релокации части компаний за рубеж приводит к снижению динамики роста арендных ставок и увеличению рисков арендного бизнеса.

По прогнозам эксперта, в среднесрочной перспективе 1-3 года рынок недвижимости будет стагнировать; крупные международные игроки не смогут вывести капитал от продажи недвижимости за рубеж. «В офисных центрах класса А из-за ухода западных компаний, доходность может упасть на 20-30%. Доходность от таких площадей в новых условиях может составлять 7-8%», — говорит Дуанов. Корректировка арендных ставок в сторону их уменьшения, по прогнозам аналитиков, до конца года, вероятно, произойдет в сегменте стрит-ритейла и на рынке складской недвижимости.<sup>13</sup>

### **Земельные участки**

В истекшем квартале на вторичном рынке земельных участков крупных сделок не было. Состоялись одни торги Фонда Имуущества: по участку 4,9 тыс. кв.м, предназначенному под складскую застройку и расположенному в Сапёрном пер. пос. Колпино. Превышения конечной цены над начальной не

<sup>12</sup> <https://www.bn.ru/gazeta/news/269621/?ysclid=l5cl46q69s162780815>

<sup>13</sup> [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/07/07/2022/62c6f3cf9a79476453ce3ca5](https://www.rbc.ru/spb_sz/07/07/2022/62c6f3cf9a79476453ce3ca5)

было. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территория комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой. Наибольшим спросом на конец квартала пользовались участки под жильё, расположенные рядом с восточной и южной границами города. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 15%.



За первое полугодие спрос на землю под жилищное строительство упал более чем наполовину по сравнению с тем же периодом прошлого года. Последний раз такая динамика была три года назад при переходе строительной отрасли на эскроу-счета. Спрос на землю под коммерческое использование ещё ниже, поскольку отдачу проектов в текущих условиях трудно прогнозировать. В то же время и предложение земли, особенно под жилую застройку, снизилось. Новые участки к продаже практически не появляются: продавцы пока наблюдают за рынком. В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором остаётся площадь участка. Стоимость земли на вторичном рынке составляет в среднем для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000–50 000 кв. м: 2 100–2 600 руб./кв.м для промышленной и 12 800–13 800 руб./кв.м для общественно-деловой функций. В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 36,4–46,4 тыс. руб./кв.м.<sup>14</sup>

## Офисы

Несмотря на то, что большая часть сделок в Петербурге за первые шесть месяцев 2022 года пришлась на офисы, этот сегмент рынка показал максимальный объем свободных площадей с 2012 года. Показатель составил 329 тыс. кв. м. По словам руководителя отдела офисной недвижимости Knight Frank St. Petersburg Регины Волошенко, к концу года вакансия на офисном рынке Петербурга может превысить 10%. Как поясняет эксперт, «рынок пострадал» по большей части из-за ухода иностранных IT-компаний. «Единовременно вышло на рынок порядка 300 тыс. кв. м площадей. Для Петербурга — это сильно», — говорит Волошенко. Однако, отмечает она, после паузы в конце февраля на офисном рынке вновь происходит оживление, но тенденции уже другие. «Если раньше у компаний был драйвер переезда — улучшение качества офиса, увеличение его объёмов, то сейчас драйвер переезда — это сокращение объёмов; люди пытаются экономить», — говорит Регина Волошенко. Она поясняет, что компании, в основном, ищут офисы площадью 300–400 кв. метров. На большие дорогостоящие площади, высвобождающиеся от иностранных IT-компаний, пока претендуют только структуры «Газпрома»; в перспективе их также могут занять отечественные IT-компании, считает аналитик. «Российские IT-компании сейчас пересматривают свою линейку бизнеса, у многих есть планы нарастить мощности, соответственно набрать больше специалистов

<sup>14</sup> [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2022/2Q/land\\_2\\_2022.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/2Q/land_2_2022.pdf)

и увеличить площадь офисов», — полагает Регина Волошенко. Что касается арендных ставок, то в офисах класса А по итогам первого полугодия они снизились на 1,4%, до 2 277 руб. за кв. м., в офисах класса В — увеличились на 0,6%, до 1 534 руб. за кв. м. Ранее эксперты отмечали, что к концу года условия сделок по аренде офисной недвижимости в Петербурге будут во многом диктоваться арендаторами. Это, в свою очередь, приведет к дальнейшему снижению запрашиваемых арендных ставок. «Учитывая, что в сентябре, по моим подсчетам, к вводу планируется 200 — 250 тыс. кв. м. новых офисных площадей, то на конец года уровень вакансии может вырасти до 300-350 тыс. кв. м., что не очень хорошо, и сточки зрения спроса, и с точки зрения арендных ставок», — говорил партнер и руководитель направления торговой недвижимости «БестЪ. Коммерческая недвижимость» Станислав Ступников. Управляющий партнер IPG.Estate Иван Починчиков говорил, что собственники офисных помещений уже сейчас «очень лояльно» смотрят на то, чтобы договориться о скидках. По мнению гендиректора Knight Frank St.Petersburg Константина Лосюкова, увеличение вакансии на офисном рынке даст толчок для его развития: конкуренция за арендатора заставит арендодателей больше думать об инженерии помещений и предлагать более качественные площади. «Сейчас происходит оздоровление рынка после перегрева, которое мы наблюдали в последние годы. На самом деле, вакансия 10%, если посмотреть на рынки других развитых стран, это золотая середина. Просто в Петербурге долгое время отсутствовали качественные площади, была очень низкая вакансия, и рынок просто к этому привык. Если посмотреть на московский рынок, то там вакансия в классе А долгое время держится на уровне 9-10% — и рынок совершенно спокойно развивается», — говорит Лосюков.<sup>15</sup>

В истёкшем квартале были введены три относительно крупных офисных объекта, относящиеся к категории коворкингов. Последние два «Smart» и «Page» были введены в мае и июне. Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составил около 3 844 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 714,93 кв.м на 1 тысячу человек). Доля гибких офисов в общем объёме предложения увеличивается, но пока составляет только 2%. Тем не менее, именно коворкинги вызывают сейчас наибольший интерес инвесторов. До конца года анонсировано открытие ещё 10 новых коворкинг-пространств и расширение действующего коворкинга «Kazanskaya Page» (в совокупности — 2,9 тыс. новых рабочих мест).

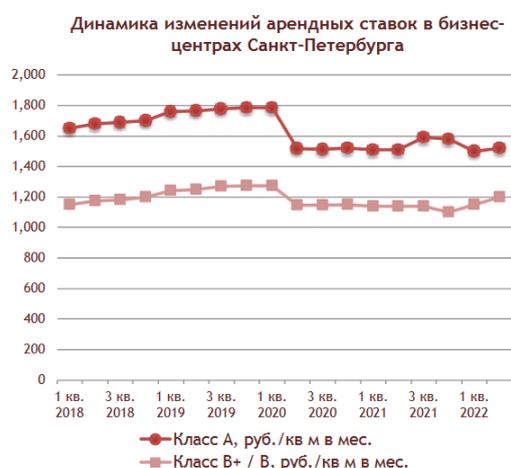


До недавнего времени самыми активными арендаторами на рынке были компании сектора информационных технологий. Однако активность спроса на рынке офисных площадей упала ещё на начало квартала, особенно из-за оттока компаний ИТ-сектора. Сейчас наибольшая доля спроса приходится на компании нефтегазового сектора. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составляет до 78,0%, для класса В — 85,0%. Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 100–250 кв.м; при этом основной объём спроса приходится на помещения класса В+. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,0%–11,0%.

Арендные ставки стабилизировались, хотя насколько устойчив текущий уровень, предсказать сложно. Большинство участников заняли выжидательную позицию. На конец квартала в среднем по

<sup>15</sup> [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/07/07/2022/62c6f3cf9a79476453ce3ca5](https://www.rbc.ru/spb_sz/07/07/2022/62c6f3cf9a79476453ce3ca5)

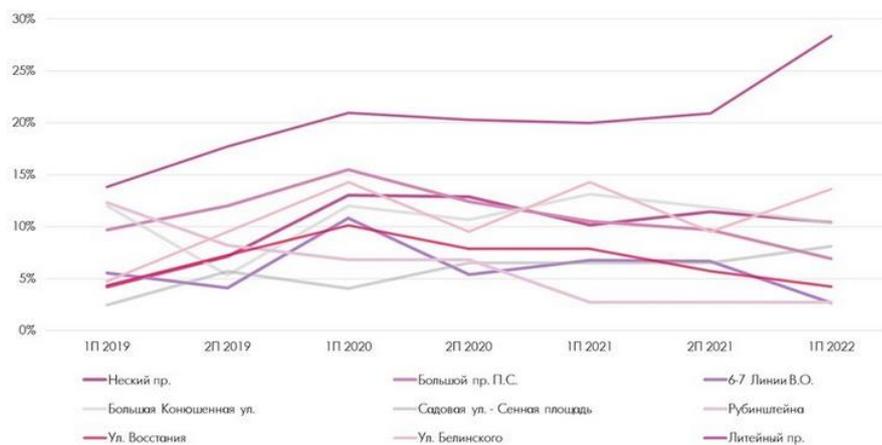
рынку ставки аренды составляют 1 420–1 620 руб./кв.м в мес. для класса А и 1 100–1 300 руб./кв.м для класса В и В+. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 107,9–112,9 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 930–1 030 руб./кв.м в мес. Средняя стоимость аренды в коворкингах — ок. 15 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и ок. 11,5 тыс. руб. в мес. — за плавающее.



В истёкшем квартале состоялись шесть крупных сделок по продаже офисной недвижимости. Например, в июне был продан БЦ «Thrinity Place» площадь 39,51 тыс. кв.м, на наб. Адмирала Лазарева, 24. По экспертной оценке сумма сделки составила 5,0–5,5 млрд. руб. (ок. 130–140 тыс. руб./кв.м). Состоялись четыре относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости. Самая крупная в мае - компания «Вектор» («Газпромбанк-Инвест») арендовала 3,15 тыс. кв.м в БЦ «Сенатор» на 7-й линии В.О., 76. Уровень арендных ставок в комплексе: 1 400–1 700 руб./кв.м в мес.<sup>16</sup>

## Торговля и стрит-ритейл

Доля вакантных площадей в сегменте стрит-ритейла в Петербурге почти достигла доковидного уровня. Согласно подсчётам аналитиков компании Maris, по итогам II квартала объём незанятых торговых площадей снизился на 0,9 п.п., а средний уровень вакансии достиг 8,9%. В феврале 2020 года показатель составлял 8,3%. "Максимальное увеличение объема вакантных площадей произошло в торговой зоне торговой зоне улицы Белинского (+4,5 п.п.) и зоне Литейного проспекта (+3 п.п.)", — отмечается в пресс-релизе компании. На Невском проспекте пустующих площадей стало больше на 0,6 п.п., при этом на участке Староневского проспекта вакансия выросла на 4,4 п.п. Сейчас уровень вакансии на центральной улице Петербурга составляет 10,4%.



Динамика объёма вакантных площадей.

Автор: Maris

В центральных торговых коридорах города лидирующие позиции занимают торговля (48%) и общепит (33%), на сферу услуг приходится 9%. Наибольшее число закрытий в первом полугодии

<sup>16</sup> [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytics/2022/2Q/offices\\_2\\_2022.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytics/2022/2Q/offices_2_2022.pdf)

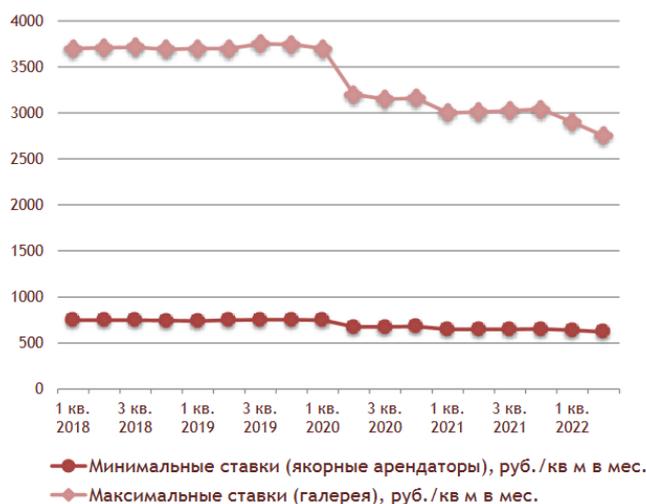
наблюдалось в секторах общепита (46%), fashion (19%), и FMCG-ритейла (7%). Эти же сферы лидировали и по числу открытий (44%, 16% и 11% соответственно). Больше всего открытий и закрытий кафе, ресторанов и магазинов одежды фиксировалось на Невском проспекте. "2 квартал отличался традиционно более высоким уровнем деловой активности арендаторов по сравнению с 1 кварталом текущего года. Однако, достичь показателей 2021 года в сложившихся экономических условиях рынку не удалось. Число новых открытий было ниже на 26%, число закрытий сократилось на 17%", — констатируют в Maris. По мнению экспертов, снижение ротации арендаторов свидетельствует о низком уровне деловой активности на рынке встроенных торговых помещений. Наибольшую активность арендаторы проявляли в зонах Большой Конюшенной улицы и улицы Восстания. Аналитики также говорят об увеличении экспозиции высвобождающихся помещений.<sup>17</sup>



Прирост торговых площадей по итогам квартала отсутствовал. Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 344,44 кв.м на 1 тысячу человек). Посещаемость объектов за квартал снизилась в среднем на 20%. В стрит-ритейле количество сделок по купле-продаже сократилось значительно: спрос неуклонно снижается, а количество предложений возросло — рост составил ок. 10% за полугодие, больше всего предложений появилось в Центральном районе. Спрос при этом смещается в сторону небольших помещений в формате «у дома». Резкое снижение заполняемости ударило прежде всего по крупным торговым центрам, где была наиболее высока доля международных брендов в структуре арендаторов. По оценкам различных экспертов, доля площадей, освободившихся из-за ухода зарубежных компаний, составляет от 15% до 50% для различных объектов. Часть арендаторов обратились к управляющим компаниям с просьбами об арендных каникулах или изменении порядка арендных платежей. В стрит-ритейле при этом заполняемость максимальная с начала пандемии: выше 90%, за исключением Невского пр. Число открытий превысило число закрытий; чаще всего и закрываются, и открываются объекты общественного питания. В структуре арендаторов в стрит-ритейле по-прежнему лидируют предприятия общественного питания (треть всех арендаторов) и продуктового ритейла. Доля фэшн-операторов составляет не более 10%.

<sup>17</sup> [https://www.dp.ru/a/2022/07/05/Strit-retejl\\_Peterburga\\_p](https://www.dp.ru/a/2022/07/05/Strit-retejl_Peterburga_p)

Динамика изменений арендных ставок на площади торговых комплексов Санкт-Петербурга

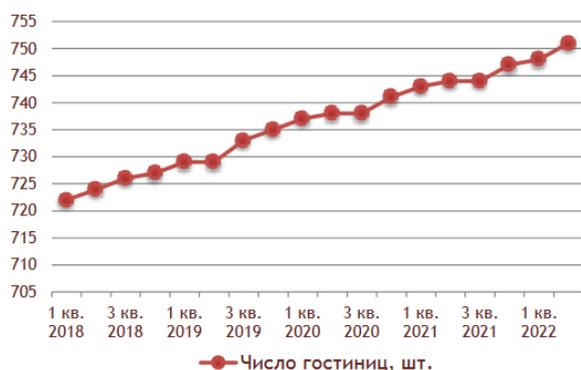


Ставки на торговых объектах пока значительно не изменились. Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 500–3 000 руб./кв.м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 600–700 руб./кв.м в мес. в среднем по рынку. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 109,4–139,4 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 920–1 220 руб./кв.м в мес. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–11,5%. Как и офисный сегмент, рынок торговой недвижимости находится в ожидании. Однако в силу, во-первых, более резкого снижения спроса и заполняемости, во-вторых, намного большей зависимости от посещаемости торговых центров и от покупательской способности населения, именно рынку торговой недвижимости придётся реагировать раньше и принимать более активные действия для выживания в сложившихся санкционных экономических условиях. В мае произошла одна крупная сделка купли-продажи — было продано здание оптового клуба «Ряды» площадью 16,08 тыс. кв.м на Пулковском шос., 43, к. 1А. Экспертная оценка сделки — 700–750 млн. руб. (43,5–46,5 тыс. руб./кв.м). В марте и июне произошли две относительно крупные сделки по аренде торговой недвижимости, в том числе аренда торговой компанией «Азбука вкус» 2,5 тыс. кв.м в ТК «Гарден Сити» на Лахтинском пр., 85В. Экспертная оценка величины арендной ставки — 800–1 000 руб./кв.м в мес.

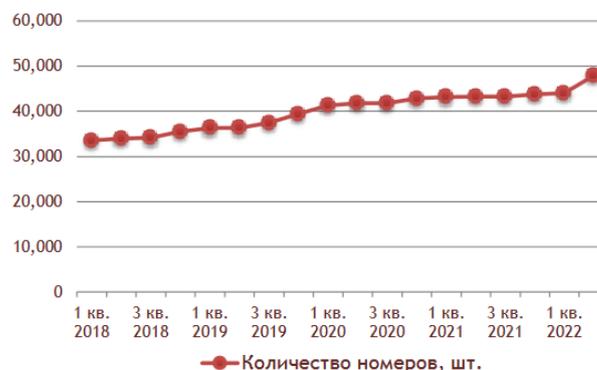
Часть экспертов полагают, что текущий кризис должен подхлестнуть тенденцию к реконцепции торговых центров, пересмотру структуры арендаторов, и к перепрофилированию устаревших торговых объектов с неудачной локацией под иные функции.<sup>18</sup>

## Гостиницы

Динамика ввода гостиниц в Санкт-Петербурге



Номерной фонд Санкт-Петербурга



В истёкшем квартале было введено три апарт-отеля. Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет ок. 47,9 тыс. номеров и апартаментов различного класса. В структуре

<sup>18</sup> [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2022/2Q/malls\\_2\\_2022.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/2Q/malls_2_2022.pdf)

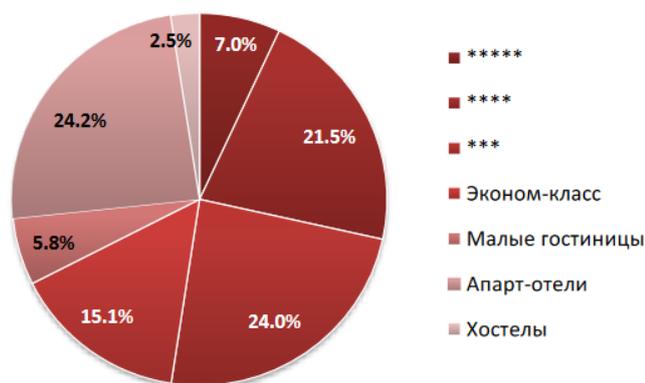
предложения наибольшая доля приходится на гостиницы 3\* и апартаменты, в совокупности занимающие почти 50% рынка.



Категория	Заполняемость
5 звезд	25%
4 звезды	48%
3 звезды	65%
Эконом-класс	79%
Хостел	89%

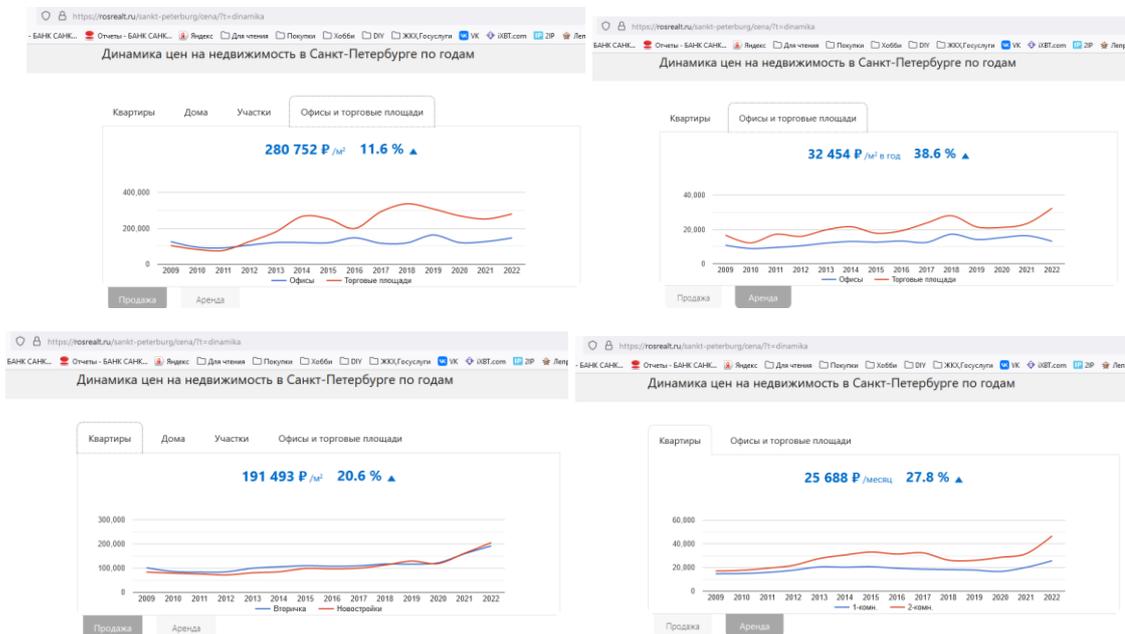
По итогам истёкшего квартала среднегодовая загрузка составила ок. 60% (46% для гостиниц дорогого сегмента). В майские праздники загрузка была рекордной: более 90%. Средняя стоимость проживания в гостиницах всех классов во втором квартале ожидаемо выросла. Поскольку восстановления международного туристического потока в ближайшее время не будет, гостиницы были вынуждены ориентироваться, прежде всего, на внутренний туристический поток. Новые источники спроса участники рынка надеются найти в деловом и спортивном сегментах. Однако в настоящий момент доходы от внутреннего туризма упали до минимальных значений. По прогнозам, общие доходы от туризма в этом году составят не более 20% от того же показателя прошлого года.

**Распределение номерного фонда по категориям гостиниц**

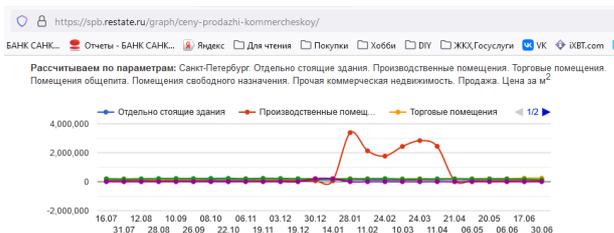


Рынок апартаментов — единственный сегмент гостиничного рынка, на котором сохранялась активность. Однако теперь даже здесь девелоперы замораживают вывод на рынок новых апарт-проектов. При этом число строящихся апартаментов в Санкт-Петербурге сократилось — примерно на треть. Инвестиционный спрос на апартаменты также упал, поскольку снизились арендные ставки, а следовательно, и доходность для инвесторов. На конец полугодия основной объём предложения (свыше 50%) апартаментов приходится на объекты, которые должны быть сданы в течение 2022 года. Самое большое число предложений сосредоточено в Невском районе. До 90% объёма сделок с апартаментами приходится на сервисные. Средняя цена апартаментов на рынке составляет ок. 195 тыс. руб./кв.м (рост за полугодие составил ок. 3%). Средняя доходность апартаментов составляет до 7% годовых. В истёкшем квартале сделок с гостиничной недвижимостью не было. Были введены три новых объекта, в том числе в мае — апарт-отель «Start» площадью 115,95 тыс. кв.м (три двадцатипятиэтажные секции, 3 244 номера) на пр. Энгельса, 174. Стоимость продажи номеров составляла на момент ввода в эксплуатацию от 3,8 млн. руб. за номер. Стало известно об одиннадцати новых проектах на рынке гостиничной недвижимости. Самый крупный объект — заявленный в мае апарт-отель «Avenir» на Магнитогорской ул. В отеле общей площадью свыше 50 тыс. кв.м предполагается 1 040 номеров. Инвестиции составят 2,7 млрд. руб. Ещё один интересный проект — гостиничный комплекс 4\* с рекреационной функцией «Карельская деревня» на Приморском шос. В комплексе предполагается 90 номеров, ресторан, конференц-зал, детский

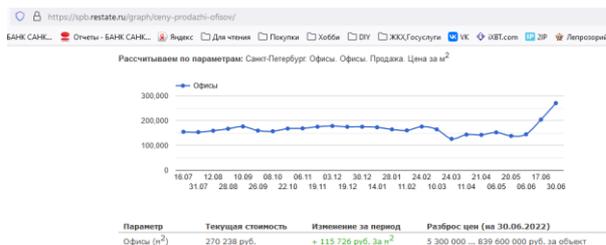
центр. Помимо самого строительства предусмотрено благоустройство пляжной зоны. Проект предусматривает максимальное сохранение существующего на участке лесного массива, в том числе включение деревьев в архитектуру комплекса. Срок реализации проекта — до конца 2026 г. В апреле был одобрен законопроект, направленный на снижение налоговой нагрузки для сферы туризма и размещения. От уплаты имущественного и земельного налогов на 2022 год освобождаются предприятия гостиничной отрасли, организаторы выставок и форумов, санаторно-курортные организации и турагентства.<sup>19</sup>



20



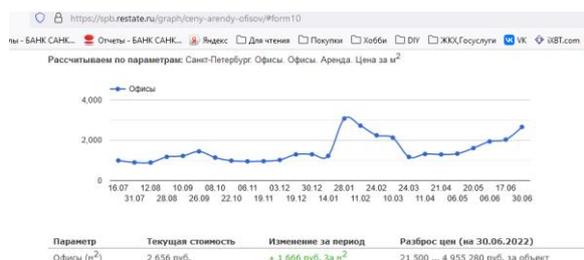
Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.06.2022)
Отдельно стоящие здания (н <sup>2</sup> )	134 399 руб.	+ 9 583 руб. За н <sup>2</sup>	8 650 000 ... 1 496 800 000 руб. за объект
Производственные помещения (н <sup>2</sup> )	81 088 руб.	+ 36 386 руб. За н <sup>2</sup>	6 500 000 ... 401 000 000 руб. за объект
Торговые помещения (н <sup>2</sup> )	244 264 руб.	+ 65 439 руб. За н <sup>2</sup>	2 160 000 ... 295 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (н <sup>2</sup> )	123 691 руб.	- 79 510 руб. За н <sup>2</sup>	650 000 ... 34 000 000 руб. за объект
Помещения свободного назначения (н <sup>2</sup> )	0 руб.	+ 0 руб. За н <sup>2</sup>	1 800 060 ... 171 688 000 руб. за объект



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.06.2022)
Офисы (н <sup>2</sup> )	270 238 руб.	+ 115 726 руб. За н <sup>2</sup>	5 300 000 ... 839 600 000 руб. за объект



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.06.2022)
Отдельно стоящие здания (н <sup>2</sup> )	134 399 руб.	+ 9 583 руб. За н <sup>2</sup>	8 650 000 ... 1 496 800 000 руб. за объект
Производственные помещения (н <sup>2</sup> )	81 088 руб.	+ 36 386 руб. За н <sup>2</sup>	6 500 000 ... 401 000 000 руб. за объект
Торговые помещения (н <sup>2</sup> )	244 264 руб.	+ 65 439 руб. За н <sup>2</sup>	2 160 000 ... 295 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (н <sup>2</sup> )	123 691 руб.	- 79 510 руб. За н <sup>2</sup>	650 000 ... 34 000 000 руб. за объект
Помещения свободного назначения (н <sup>2</sup> )	0 руб.	+ 0 руб. За н <sup>2</sup>	1 800 060 ... 171 688 000 руб. за объект



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.06.2022)
Офисы (н <sup>2</sup> )	2 656 руб.	+ 1 666 руб. За н <sup>2</sup>	21 500 ... 4 955 280 руб. за объект

21

<sup>19</sup> [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2022/2Q/Hotels\\_2\\_2022.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/2Q/Hotels_2_2022.pdf)

<sup>20</sup> <https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/>

<sup>21</sup> <https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>, <https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

## Перспективы региона

Летом 2022 года строительные компании Петербурга будут вынуждены снижать цены на квартиры в новых домах. Об этом со ссылкой на участников рынка недвижимости сообщает "Ъ-СПб". К снижению цен девелоперов подталкивает падение спроса, вызванное высокими ипотечными ставками, говорят эксперты. «Сейчас трудности связаны не только с тем, что люди не готовы брать ипотеку по предлагаемым процентам, но и с тем, что у них не продаются объекты на вторичном рынке. Деньги от этих продаж обычно формировали первоначальный взнос на квартиру в новостройке, остальная сумма доплачивалась из ипотеки», — добавил специалист.<sup>22</sup>

Выгодно продать квартиру сейчас будет непросто. Не только из-за снижения спроса, но и из-за льготной ипотеки. Продавцы «вторички» не могут предложить покупателям-ипотечникам такие же условия, как предлагают застройщики — ставка процента на вторичке будет выше, придётся делать скидку. Если продать нужно, но это не срочно, то можно медленно и вдумчиво искать покупателя, параллельно сдавая жильё в аренду, если речь об инвестиционной квартире.<sup>23</sup>

Предстоящей осенью цены на вторичное жильё начнут снижаться для стимулирования продаж. Такой прогноз для рынка недвижимости озвучила «Известиям» владелица агентства недвижимости «Тренд Хаус», инвестор, предприниматель Ксения Аверс. «Я прогнозирую, что летом не будет никаких резких колебаний рынка, инвесторы пока не хотят продавать дешево. А осенью для стимулирования продаж цены на «вторичку» начнут снижаться — если, конечно, не поменяются кардинально внешние условия и факторы», — сказала она. Она отметила, что они уже очень давно ждали снижения цен на недвижимость. Но строительный рынок — последний оставшийся «бодрый» сектор экономики. Этот сектор очень загружен по занятым местам, по налогам, и его обвал крайне нежелателен. Инвестор отметила, что сейчас застройщики стараются договариваться и не делать резких движений, но фактически для конечных покупателей цена на новостройки будет ниже за счет дополнительных бонусов и условий. Спрос будет снижаться и дальше, цены будут падать, указала она. Также сейчас сезон загородной недвижимости, где есть продажи и нет снижения цен, сказала владелица агентства недвижимости.<sup>24</sup>

С каждым годом в Петербурге строится все больше школ, детских садов, поликлиник и других социальных объектов. С увеличением количества жилых зданий в городе появляется недостаток в социальных учреждениях, площадках для отдыха и зеленых парках. Эти проблемы и будет решать городские власти в 2022 году. В ноябре 2022 года в поселке Песочный планируют открыть корпус онкоцентра. В этом здании смогут разместиться поликлиническое отделение, дневной стационар, стомацентр, отделение клинических исследований и другие подразделения. На Яхтенной улице уже началось строительство многофункционального спорткомплекса. В итоге должно получиться семиэтажное здание с разнообразными секциями. К примеру, там будут расположены бассейны, которые подходят не только для спортивных тренировок, но и для реабилитации и занятий по восстановлению.<sup>25</sup>

Социальная политика властей состоит еще и в поддержании занятости. Взамен уходящих из России современных иностранных предприятий реанимируются прежние советские производства (например, автомобиля «Москвич»). Что касается ухода иностранных компаний из России, то пока ведь именно они платят зарплату, хотя и не полную, две трети, своим бывшим работникам. Пока многие из этих компаний определяются — будут они дальше работать в РФ или уйдут окончательно.<sup>26</sup>

---

<sup>22</sup> [https://www.dp.ru/a/2022/06/03/Peterburgskie\\_zastrojshhiki](https://www.dp.ru/a/2022/06/03/Peterburgskie_zastrojshhiki)

<sup>23</sup> <https://www.vbr.ru/banki/novosti/2022/05/31/prognoz-na-leto/>

<sup>24</sup> <https://iz.ru/1357052/2022-06-29/uchastnik-rynka-sprognozirovala-snizhenie-tcen-na-vtorichku-oseniu-2022-goda>

<sup>25</sup> <https://www.kp.ru/russia/sankt-peterburg/nedvizhimost/chto-postroyat-v-gorode/>

<sup>26</sup> <https://www.rosbalt.ru/business/2022/06/20/1963030.html>