

Социально- экономическое положение г. Санкт-Петербург с кратким объективным Анализом рынка недвижимости¹

млрд. рублей

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-июль 2021 в % к январю-июлю 2020
	июль	январь-июль	июль	январь-июль	
	Оборот организаций (в действующих ценах)	2202,6	18803,3	x ¹⁾	
Индекс промышленного производства, %	x	x	102,4	104,7	111,0
Объем работ по виду деятельности "строительство"	40,3	249,8	89,4	95,2	88,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	163,7	2172,2	28,2	116,8	2,0 p.
Инвестиции в основной капитал (январь-июнь)	x	316,3	x	...	105,6
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	116,4	754,2	136,2	139,5	148,3
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	13,2	88,9	108,0	109,8	106,8
Оборот оптовой торговли	1446,7	15093,1	74,0	111,2	1,7 p.
Оборот розничной торговли	149,8	1128,9	82,6	92,0	120,9
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	55,9	413,1	98,4	100,9	102,8
непродовольственными товарами	93,9	715,8	75,0	87,5	132,6
Оборот общест- венного питания	10,9	74,9	91,0	96,0	1,8 p.
Объем платных услуг населению	57,4	393,4	105,2	103,8	124,6
Индекс потребительских цен, %	99,2	109,8 ²⁾	113,8	114,1	104,8 ²⁾

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-июль 2021 в % к январю-июню 2020
	июль	январь-июль	июль	январь-июль	
	Численность населения (на 1 июля 2022), тыс. человек	5365,8	x	99,8 ¹⁾	
Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	1553	1566	101,2	102,1	103,5
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец июля 2022), тыс. человек	17,0	x	55,0	x	30,3 ³⁾
Уровень зарегистриро- ванной безработицы (на конец июля 2022) в % от численности рабочей силы	0,5	x	x	x	x
Реальные денежные доходы населения	x	x	x	101,0	107,2
Средняя начисленная зарплата одного работника					
номинальная, рублей	88482	82260	111,9	111,3	111,4
реальная	x	x	97,4	97,5	105,5
Просроченная задолжен- ность по заработной плате (на 1 августа 2022), тыс. рублей	37056	x	126,0 ⁴⁾	x	51,9 ⁵⁾
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолжен- ность по заработной плате (на 1 августа 2022), человек	187	x	59,0 ⁴⁾	x	57,6 ⁵⁾
Средний размер назна- ченных пенсий (на 1 июля 2022), рублей	19919,8	x	115,2 ⁶⁾	x	x

¹⁾ 1 июля 2022 года к 1 января 2022 года.

²⁾ 1 июля 2021 года к 1 января 2021 года.

³⁾ Июль 2021 года к июлю 2020 года.

⁴⁾ 1 августа 2022 года к 1 августа 2021 года.

⁵⁾ 1 августа 2021 года к 1 августа 2020 года.

⁶⁾ 1 июля 2022 года к 1 июля 2021 года.

Индекс промышленного производства в январе–июле 2022 года по сравнению с январем–июлем 2021 года составил 104,7%, в июле 2022 года по сравнению с июлем 2021 года – 102,4%, по сравнению с июнем 2022 года – 99,5%.

По виду деятельности "строительство" в январе–июле 2022 года объем работ составил 249,8 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–июлю 2021 года – 95,2%. В январе–июле 2022 года за счет нового строительства и реконструкции введено в действие 86 объекта производственных мощностей и социальной инфраструктуры. Ввод в действие жилых домов в январе–июле 2022 года составил 2172,2 тыс. м², что на 16,8 % больше, чем в январе–июле 2021 года.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–июле 2022 года составил 754,2 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–июлем 2021 года на 39,5%.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–июле 2022 года составил 88,9 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–июлем 2021 года на 9,8%.

Оборот оптовой торговли в январе–июле 2022 года составил 15093,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 11,2% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в июле 2022 года – 1446,7 млрд. рублей, что на 26% меньше, чем в июле 2021 года. Оборот розничной торговли в январе–июле 2022 года составил 1128,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 8,0% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в июле 2022 года, соответственно, 149,8 млрд. рублей (на 17,4% меньше).

Оборот общественного питания в январе–июле 2022 года составил 74,9 млрд. рублей, или 96,0% к соответствующему периоду прошлого года, в июле, соответственно, 10,9 млрд. рублей (91,0%).

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–июле 2022 года по оперативным данным составил 393,4 млрд. рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–июлем 2021 года на 3,8%.

	в % к предыдущему месяцу		
	<i>Индекс потре- битель- ских цен</i>	<i>Индекс цен произво- дителей промышлен- ных 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
Июнь	99,4	101,5	106,2
Июль	99,2	99,8	104,8
Июль 2022 в % к декабрю 2021	109,8	114,3	120,9
Справочно: июль 2021 в % к декабрю 2020	104,8	111,1	112,8

К концу июля 2022 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 21,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 17,0 тыс. человек, в том числе 11,6 тыс. человек получали пособие по безработице. В июле 2022 года статус безработного получили 3,1 тыс. человек (на 2,6 тыс. человек или на 46,0% меньше, чем в июле 2021 года). Размеры трудоустройства безработных в июле 2022 года были на 0,5 тыс. человек или на 31,0% меньше, чем в аналогичном периоде 2021 года, и составили 1,2 тыс. человек.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за июнь 2022 года, составила 88482 рубля. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2022 года составила 110,4% к уровню мая 2022 года и 97,4% – к уровню июня 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=220901> 90% ☆

ТОП застройщиков г. Санкт-Петербург · Поделиться

Найти застройщика По объему текущего строительства 01.09.2022 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	1 932 098	173 431	8.98	1.45	3	2	13	0	100	0	1	18.84%	★
2	0	Холдинг Seti Group, г. Санкт-Петербург	1 808 866	0	0	0	4	16	19	0	85	0	0	17.64%	★
3	0	Лидер Групп, г. Санкт-Петербург	403 854	123 750	30.64	4.89	27	9	5	0	9	0	0	3.94%	★
4	0	ГК Главстрой, г. Москва	389 282	0	0	0	16	1	2	0	31	0	0	3.8%	★
5	0	Группа Эталон, г. Санкт-Петербург	389 210	0	0	0	7	7	9	0	18	0	0	3.8%	★
6	+1	ГК Самолет, г. Москва	308 523	44 189	14.32	3.26	2	4	5	0	16	0	0	3.01%	★
7	-1	Группа Аквилон, Архангельская область	297 788	19 472	6.54	2.35	20	7	7	0	13	0	1	2.9%	★
8	0	Группа ЦДС, г. Санкт-Петербург	296 524	0	0	0	15	6	4	0	11	0	0	2.89%	★
9	0	ГК РосСтройИнвест, г. Санкт-Петербург	255 974	0	0	0	62	5	6	0	24	0	0	2.5%	★
10	0	ГК КВС, г. Санкт-Петербург	218 003	27 210	12.48	1.12	36	3	3	0	17	0	0	2.13%	★

<https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=220901>

В первый день осени вступили в силу многочисленные изменения в законодательство, затрагивающие строительную сферу.

Федеральным законом 430-ФЗ от 21.12.2021 в Гражданском кодексе РФ (ГК РФ) закреплён единый правовой режим для жилых и нежилых помещений. Определены виды и понятия данных недвижимых вещей, и общие принципы их образования. Кроме того, введена отдельная глава 17.1. о праве собственности и других вещных правах на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места. Федеральным законом 408-ФЗ от 06.12.2021 внесены изменения в законодательство, позволяющие застройщику по одному заявлению получить и разрешение на ввод (РВ), и регистрацию прав на объект. Правила не применяются, например, если для строительства или реконструкции привлекали денежные средства участников долевого строительства в соответствии с 214-ФЗ от 30.12.2004. Приказом Минстроя России №446/пр от 03.06.2022 утверждены новые формы разрешения на строительство (РС) и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (РВ). С 1 сентября вступило в силу Постановление Правительства РФ №963 от 27.05.2022, которым внесены многочисленные поправки к Положению о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию. Целью разработки изменений было сокращение объема разрабатываемой проектной документации (ПД), сроков проектирования, а также уменьшение стоимости проектных работ и стоимости работ по обязательной экспертизе ПД.²

На портале проектов нормативных правовых актов размещен проект Постановления Правительства РФ «О внесении изменения в пункт 5 Правил принятия Правительством РФ решения о комплексном развитии территории и согласования такого решения с субъектом РФ, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию». Правила, в которые предлагается внести изменения, утверждены Постановлением Правительства РФ №1184 от 14.07.2021. Указанными правилами устанавливается, что подготовку сведений, информации и документов, прилагаемых к проекту решения Правительства РФ о комплексном развитии территории (проект решения), может осуществлять подведомственное Минстрою России государственное автономное или бюджетное учреждение.³

Уже третий год объём жилья, который возводит топ-10 строительных компаний, остаётся практически без изменений. Это несмотря на то, что строить стали меньше, да и количество застройщиков сократилось. Впервые о возможной монополизации рынка заговорили ещё в середине 2010-х годов, когда два ключевых застройщика Петербурга начали активно наращивать земельный банк. Тогда аналитики Knight Frank St Petersburg прогнозировали, что в ближайшие несколько лет топовая доля будет стремиться к 80%. Особенно модной эта тема стала в 2018 году,

² <https://erzrf.ru/news/kakiye-izmeneniya-zakonodatelstva-zhdut-zastroyshchikov-s-1-sentyabrya>

³ <https://erzrf.ru/news/frt-budet-samostoyatelno-gotovit-proyekty-resheniy-pravitelstva-rf-o-kompleksnom-razviti-territorii>

после решения о переходе на эскроу-счета и проектное финансирование. Участники рынка и аналитики указывали, что договориться с банками смогут только крупные фирмы, мелким и средним придётся или покинуть рынок, или потерять самостоятельность и идти под крыло крупных холдингов. Были также опасения, что несколько крупных игроков смогут договориться о скоординированной ценовой политике и учинить "картельный сговор". В мае 2021 года ФАС по поручению президента даже собирала информацию по всем застройщикам, чтобы выявить признаки такого сговора. Но это было чисто ритуальное действие ("разобраться и наказать") — сговора не нашли.

Количество застройщиков за последние 3 года действительно сократилось. Если в 2019-м на рынке Петербурга работали 82 компании, то сейчас осталось 67 девелоперов (минус 19%), в Ленобласти сокращение составило 28%, 51 компания против 70 в 2019-м. Впрочем, упали и масштабы строительства. По итогам полугодия объём строящейся жилой недвижимости в Петербурге и Ленинградской области — 11,7 млн м². Это почти вдвое ниже результатов 2019 года, когда в двух регионах суммарно строилось 20,5 млн м².

Действующие правила работы в строительной сфере предполагают, что компания при выходе на рынок пройдёт строгую оценку со стороны структур, готовых финансировать проект. Ей необходимо будет подтвердить свои компетенции и заработать репутацию, а значит, качество проектных решений должно быть на уровне. Но пока на рынке достаточно игроков, чтобы стоимость квадратного метра оставалась конкурентной. Застройщики по-прежнему борются за клиента, а ценообразование зависит от класса проекта, локации, себестоимости материалов строительства, архитектурных и планировочных решений, стоимости проектного финансирования — эти показатели существенно отличаются у разных девелоперов. При этом, как утверждают эксперты, на рынке остаются небольшие и средние компании, которые в ближайшие годы займут нишу уникальных проектов, не всегда интересных крупным застройщикам в силу небольшого объёма. Участники рынка считают, что консолидация девелоперского бизнеса — логичный и экономически понятный процесс. "Чем меньше компания, тем больше у неё дополнительных расходов на 1 м² строящегося жилья. Это и реклама, и административные затраты. Кроме того, такой компании тяжелее разговаривать с банками и условия по кредитам для неё будут хуже, чем для крупного застройщика", — говорит Игорь Карцев, генеральный директор "Максимум лайф девелопмент". Небольшой компании с маленькими объёмами строительства дороже обходятся и стройматериалы. "В нынешних условиях крупные компании вынуждены постоянно наращивать объёмы — это их бизнес-стратегия. Маленькие фирмы, которые один объект построили, другой начали, так и будут работать. А вот середняки либо вырастают до больших, либо сворачиваются до маленьких", — поясняет Сергей Бобашев, руководитель проекта LifeDeluxe.ru.⁴

Большая часть стройматериалов в стране производится на импортном оборудовании. Поэтому если отечественные производители в ближайшее время не начнут искать замену западным станкам и технологиям, то уже через какое-то время может возникнуть дефицит определенных материалов. Но в целом у российских застройщиков есть возможность выходить на дружественные рынки, в том числе Казахстана, Белоруссии, Индии. По основным строительным ресурсам - цементу, песку, щебню, металлу, кирпичу — дефицита не наблюдается. Основной дефицит может возникнуть на сложное инженерное и техническое оборудование. Непростая ситуация может быть со строительной техникой. В массовом строительстве доля импортных материалов составляет не более 5%. Поэтому в этом сегменте не должно быть объективных

4 При этом, как утверждают эксперты, на рынке остаются небольшие и средние компании, которые в ближайшие годы займут нишу уникальных проектов, не всегда интересных крупным застройщикам в силу небольшого объёма.

Участники рынка считают, что консолидация девелоперского бизнеса — логичный и экономически понятный процесс. "Чем меньше компания, тем больше у неё дополнительных расходов на 1 м² строящегося жилья. Это и реклама, и административные затраты. Кроме того, такой компании тяжелее разговаривать с банками и условия по кредитам для неё будут хуже, чем для крупного застройщика", — говорит Игорь Карцев, генеральный директор "Максимум лайф девелопмент".

Небольшой компании с маленькими объёмами строительства дороже обходятся и стройматериалы. "В нынешних условиях крупные компании вынуждены постоянно наращивать объёмы — это их бизнес-стратегия. Маленькие фирмы, которые один объект построили, другой начали, так и будут работать. А вот середняки либо вырастают до больших, либо сворачиваются до маленьких", — поясняет Сергей Бобашев, руководитель проекта LifeDeluxe.ru.

проблем с темпами строительства. В более высоком ценовом сегменте используются импортные отделочные и фасадные материалы. В этом сегменте строится большее количество небоскребов, для которых требуется сложное импортное инженерное оборудование. Поэтому задержки с поставками могут затормозить сроки строительства.⁵

Рынок недвижимости

Рынок жилой недвижимости

По итогам августа в Петербургском регионе было заключено 5 тысяч сделок на первичном рынке недвижимости. Как говорят аналитики, рынок восстанавливается, но уже не теми темпами, что в июле. За июль число продаж выросло на треть, тогда как за август — лишь на 10%. Если сравнивать с августом 2021-го, то число сделок все еще ниже — на 14%. Доля покупок жилья с применением ипотеки сегодня в Петербургской агломерации — 85%, это рекорд за всю историю наблюдений ЦИАН. «Восстановление рынка только за счет покупателей-ипотечников имеет свои ограничения. Практически полное исчезновение сделок с живыми деньгами — свидетельство замедления на вторичном рынке, которое пока преодолеть не получается», — комментирует Алексей Попов, руководитель «ЦИАН.Аналитики».

Также, как отмечают эксперты, цены и объем предложения стагнируют уже три месяца подряд.⁶

На фоне слабого спроса петербургские застройщики вынуждены привлекать покупателей за счет скидок, акций и специальных предложений. В ряде случаев размер скидки может достигать трети от стартовой цены квартиры. Эксперты рынка недвижимости уверены, что такая практика будет расширяться в условиях стагнации доходов населения и, как следствие, снижающегося спроса на жилье. Объективно «крупной» для рынка недвижимости принято считать скидку, выраженную двузначным числом, то есть от 10%. «Сейчас по данным системы мониторинга и анализа новостроек bnMap.pro на первичном рынке Санкт-Петербурга такие скидки девелоперы готовы предоставлять в 13% новостроек — в 32 из 243 проектов северной столицы», — сообщила Ирина Доброхотова, управляющий партнер Dombook, председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой». Скидки меньшего размера сейчас предлагают в 86% петербургских ЖК. Полностью отсутствуют какие-либо скидки, акции и специальные предложения только в 14% объектов на первичном рынке жилья в Петербурге, подсчитали в bnMap.pro.

Объективных причин для снижения цен несколько. Главная — это падение спроса. По данным Управления Росреестра Санкт-Петербурга, за семь месяцев 2022 года в городе было продано 39,4 тыс. квартир в новостройках (официальной статистики за август еще нет). За тот же период прошлого года — 44,4 тыс. квартир. Как ранее писал РБК Петербург, большая часть квартир была продана в первом квартале, а уже в апреле на рынке начался спад. Согласно отчету bnMap.pro по первичному рынку Петербурга, средний срок пребывания квартир в прайсе застройщиков в июле 2022 года впервые за 12 месяцев превысил отметку в 200 дней и сейчас составляет около 7,2 мес. Это на 16% дольше, чем в начале года, или на 20% дольше, чем год назад. Растет и доля непроданных квартир к моменту сдачи домов. Сейчас на введенные в эксплуатацию дома приходится 13% всех площадей, продающихся на первичном рынке. В начале года этот показатель составлял 9%.

«В большинстве случаев, застройщик предоставляет весомые скидки достаточно точно, распространяя их на конкретные объекты или даже типы квартир, в реализации которых он наиболее заинтересован в данный момент. Причины могут быть разными: от необходимости ускорить наполнение счетов эскроу, до не самой удачной планировки или крупной площади квартиры», — пояснил директор департамента недвижимости Группы ЦДС Сергей Терентьев. По его словам, иногда скидка — это лишь маркетинговый ход, за которым не стоит реальное или, по крайней мере, значительное снижение цены.⁷

Директор Element Development полагает, что сейчас, по мере стабилизации ситуации и снижения ставки ЦБ, застройщики могут более уверенно прогнозировать ценообразование и финансовые модели, а значит, возвращаться к приобретению земельных участков и запуску новых проектов. «С

5 <https://www.novostroy.ru/articles/expert/novye-realii-chto-zhdet-zastroyshchikov-i-pokupateley-na-rynke-nedvizhimosti/>

6 <https://www.novostroy.ru/news/buildings/vosstanovlenie-rynka-zhilya-peterburga-zamedlilos/>

7 https://www.rbc.ru/spb_sz/07/09/2022/63187a9f9a79472a05ef50aa

другой стороны, ряд девелоперов тормозит низкая активность покупателей. Некоторые из них пытаются искусственно формировать дефицит предложения, чтобы поддержать цены на жилье на текущем уровне и сохранить свою норму прибыли», — говорит господин Коробов. Господин Фадеев предполагает, что можно ожидать дальнейшего восстановления рынка жилой недвижимости: «Хотя даже к концу года мы не ожидаем возврата до докризисных показателей. Объем сделок будет на 15–20% ниже, чем показатели предыдущего года».⁸

По итогам августа ипотека продолжает восстанавливать позиции. По данным ВТБ, заемщики Санкт-Петербурга и Ленинградской области совершили в банке за прошедший месяц более тысячи ипотечных сделок на 6,6 млрд рублей. Всего с начала года банк оформил в регионе более 10 тысяч жилищных кредитов, объем сделок превысил 58 млрд рублей. При этом доля стандартных банковских программ выросла в 2,5 раза относительно июня и заняла более трети в объеме выдачи в августе — 2,3 млрд рублей. Это говорит о восстановлении спроса на вторичное жилье. На льготные ипотечные кредиты пришлось 4,3 млрд рублей. Август демонстрирует взятый ранее курс на рост продаж ипотеки, а также позитивные результаты снижения ставок в конце июля, — отметил Александр Вялков, начальник управления розничных продаж ВТБ в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. — Это выражается в общем росте выдач и доли вторичного жилья. Клиенты также активно интересуются программой рефинансирования, которая позволяет сделать более комфортной нагрузку по ранее оформленным кредитам. В августе доля рефинансирования составила 10% в общем числе сделок.⁹

Во II квартале 2022 года средняя цена 1 м² общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 219594 рубля, на вторичном — 160718 рублей.¹⁰

Средние цены и индексы цен на рынке жилья во II квартале 2022 года
на конец периода

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	рублей за 1 м ² общей площади	в % к I кварталу 2022	рублей за 1 м ² общей площади	в % к I кварталу 2022
Квартиры	219594	105,5	160718	96,6
элитные	341853	100,6	404834	116,2
улучшенного качества	244150	105,3	193175	101,5
среднего качества (Типовые)	208457	106,0	129744	89,7
низкого качества	—	—	147049	100,2

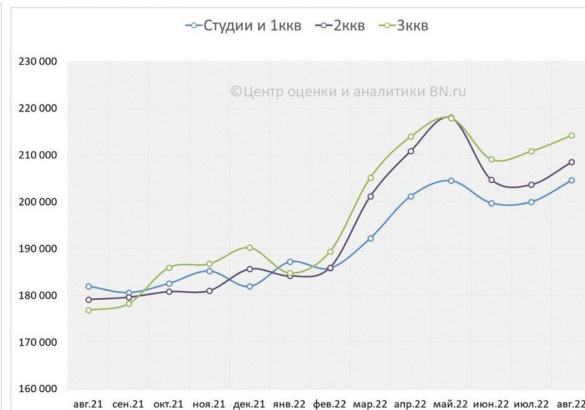
Аналитики BN.ru подвели итоги августа на рынке недвижимости Санкт-Петербурга. Рост цен предложения на первичном рынке немного ускорился по сравнению с июлем (+2,18%). Вторичка в цене практически не изменилась (-0,07%).

По данным Центра оценки и аналитики BN.ru, средняя цена предложения на первичном рынке Санкт-Петербурга в августе увеличилась — на 2,18% (это 4 411 руб. с кв. м) и к началу сентября выросла до 206,7 тыс. руб. за кв. м. В расчет не брались новостройки премиум- и элит-класса.

Динамика средней цены предложения, руб. за кв. м



Динамика средней цены предложения по типам квартир, руб. за кв. м



Цены предложения студий и однокомнатных квартир выросли на 2,3%, двухкомнатные квартиры подорожали на 2,37%, трехкомнатные — на 1,6%. Средние цены составили: для студий и однокомнатных квартир — 7,2 млн руб., двухкомнатных — 12 млн руб., трехкомнатных — 16,5 млн

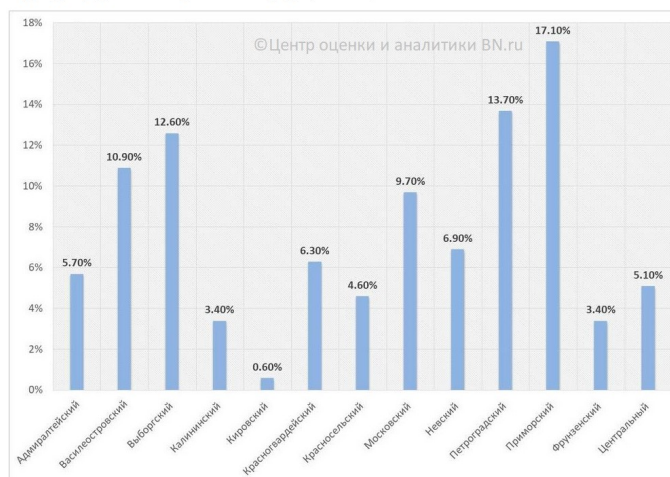
8 <https://www.kommersant.ru/doc/5547455?>

9 <https://www.fontanka.ru/2022/09/09/71641838/>

10 https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/110001022_072022.pdf

руб. В продаже преобладают студии, одно- и двухкомнатные квартиры – это 87,4% рынка, трехкомнатные – 11,6%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 1% от общего объема квартир в строящихся домах. В структуре предложения по районам лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 17,1% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Василеостровский, Выборгский, Московский и Петроградский районы: предложение в них составляет 10,9%, 12,6%, 9,7% и 13,7% от всего объема рынка новостроек. Минимальное количество строительных объектов наблюдается в Калининском, Кировском и Фрунзенском районах – 3,4%, 0,6% и 3,4% соответственно.

Структура предложения по районам Петербурга, % от общего объема



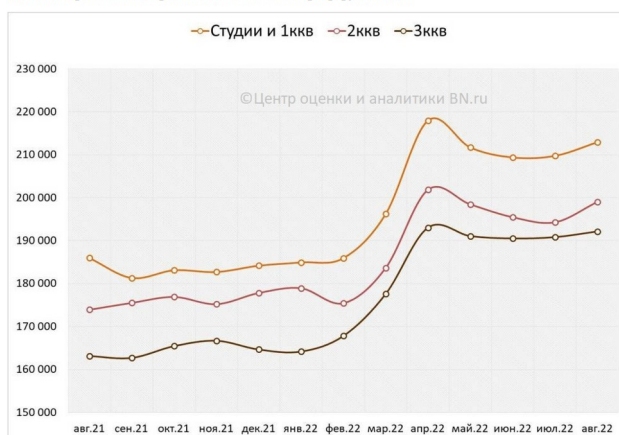
Самое дорогое строящееся жилье предлагается в Петроградском и Центральном районах. Средняя цена квадрата жилья в них – от 409,2 тыс. до 484,6 тыс. руб. Самые дешевые квартиры в Красногвардейском районе: квадратный метр жилья в нем стоит в среднем от 178,7 тыс. до 183,1 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и класса жилья.

По данным Центра оценки и аналитики VN.ru, средняя цена предложения на вторичном рынке жилья Санкт-Петербурга в августе снизилась на 0,07% (это 142 руб. за кв. м) и к началу сентября составила 199,8 тыс. руб. за кв. м.

Динамика средней цены предложения, руб. за кв. м

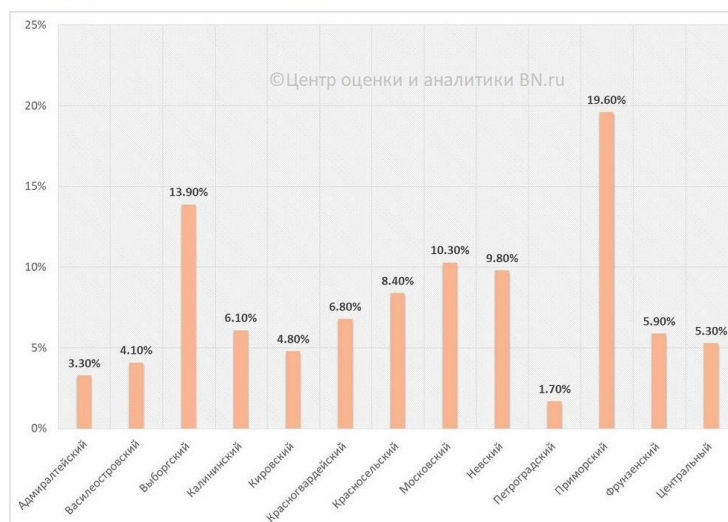


Динамика средней цены предложения по типам квартир, руб. за кв. м



Цены предложения студий и однокомнатных квартир за месяц выросли на 1,51%, двухкомнатные квартиры подорожали на 2,45%, трехкомнатные – на 0,69%. Средние цены предложения студий и однокомнатных квартир на конец месяца составили 7 млн руб., двухкомнатных – 11,6 млн руб., трехкомнатных – 16,2 млн руб. В листингах преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры – они составили 72,4% рынка, трехкомнатные – 20,4%, многокомнатные – 7,2% от общего объема. В структуре предложения по районам на конец месяца лидирующую позицию занимает Приморский район – 19,6% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Выборгский, Московский и Невский районы: предложение в них составляет 13,9%, 10,3% и 9,8% соответственно. Минимальные доли составляет предложение в Адмиралтейском, Василеостровском, Кировском и Петроградском районах – 3,3%, 4,1%, 4,8% и 1,7% соответственно от общего объема выставленных на продажу квартир.

Структура предложения по районам Петербурга, % от общего объема



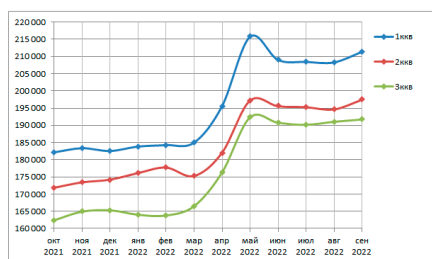
Самое дорогое жилье предлагается в Центральном и Петроградском районах (средняя цена в этих районах – от 245,8 тыс. до 317,1 тыс. руб. за кв. м), а также в Адмиралтейском и Василеостровском районах – в среднем от 223,6 тыс. до 267,9 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры в Красносельском районе Петербурга: квадрат жилья в нем стоит в среднем от 165,6 тыс. до 190,1 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома.¹¹

Средние цены по типам квартир на конец августа 2022 г.

Тип квартиры	Цена	Первичный рынок		Вторичный рынок	
		тыс. руб.	руб за кв. м	тыс. руб.	руб за кв. м
Студии и 1ккв	тыс. руб.	7 169		6 987	
	руб за кв. м	204 581		212 923	
2ккв	тыс. руб.	12 014		11 556	
	руб за кв. м	208 473		199 035	
3ккв	тыс. руб.	16 469		16 205	
	руб за кв. м	214 176		192 146	

За прошедший период (01 августа – 01 сентября 2022 г.) средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на 1,10% и составила 200 232 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на 1,41% и составила 207 303 руб. за кв.м.¹²

Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



Дата	1ккв	2ккв	3ккв
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 июл 2022	208 513	195 340	190 224
01 авг 2022	208 361	194 701	191 092
01 сен 2022	211 433	197 501	191 762

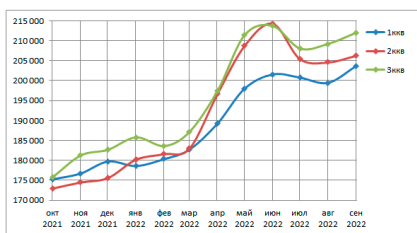
Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по районам

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	255 302	2,1	25,9	65,3	79,8	97,3
Василеостровский	223 194	4,1	10,2	29,7	52,5	61,9
Выборгский	196 463	2,7	14,6	35,0	65,2	76,1
Калининский	190 918	-2,0	10,2	31,1	59,1	76,3
Кировский	190 290	0,4	28,1	40,9	67,7	82,3
Красногвардейский	185 520	0,2	14,9	45,1	64,1	78,4
Красносельский	180 500	0,3	21,2	41,9	69,6	87,1
Московский	215 223	3,0	13,0	31,2	49,5	62,8
Невский	196 215	-0,1	19,9	42,6	66,9	92,0
Петроградский	295 491	1,0	16,0	38,2	66,9	80,2
Приморский	221 117	2,3	22,3	39,2	63,3	77,8
Фрунзенский	192 440	0,4	16,8	36,9	58,8	78,5
Центральный	247 469	-1,4	18,8	44,6	49,7	70,2
Колпинский	144 652	1,5	16,7	43,1	71,6	85,0
Кронштадтский	141 518	-1,7	8,5	39,9	65,3	76,1
Курортный	193 033	2,7	10,4	48,0	69,0	87,6
Петродворцовый	145 349	-1,2	18,3	35,4	55,7	69,3
Пушкинский	158 969	-0,8	9,1	37,2	58,2	66,6
Всеволожский	158 148	-1,5	22,9	42,6	80,7	100,6

11 <https://www.bn.ru/gazeta/articles/270341/>

12 <http://www.juryst.ru/analytic.html?ysclid=15ck9cqmq1a279757038>

Первичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



Дата	1кв	2кв	3кв
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
01 авг 2022	199 447	204 624	209 212
01 сен 2022	203 624	206 273	212 013

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	303 895	3,0	22,3	81,4	114,1	129,5
Василеостровский	286 152	1,9	39,5	90,5	163,5	152,4
Выборгский	206 243	3,1	21,1	46,7	74,9	82,6
Калининский	264 137	1,8	12,5	98,7	129,2	145,0
Кировский	284 378	-2,4	7,2	118,0	146,6	167,9
Красногвардейский	182 401	0,6	5,2	48,4	88,2	93,0
Красносельский	225 650	0,0	35,6	80,0	96,3	110,3
Московский	241 830	0,4	32,9	61,5	100,5	121,6
Невский	220 899	-0,8	38,2	61,4	103,2	114,7
Петроградский	426 740	0,2	30,4	72,8	115,9	134,2
Приморский	202 429	-1,4	2,5	39,5	72,2	84,5
Фрунзенский	249 473	3,3	27,3	62,9	83,0	99,8
Центральный	478 564	14,3	61,9	99,1	150,7	170,2
Колпинский	170 823	2,6	22,8	59,6	138,2	165,0
Кронштадтский	-	-	-	-	-	-
Курортный	148 553	2,9	16,6	31,7	5,7	107,0
Петродворцовый	217 447	-2,7	24,8	124,5	169,2	207,3
Пушкинский	159 517	7,5	30,7	49,2	81,6	93,4
Всеволожский	148 132	1,7	17,4	46,6	83,0	99,0

Рынок коммерческой недвижимости и земельных участков

Осенью в Петербурге завершится глобальная реконцепция торгового центра (ТЦ) «Варшавский экспресс». Это один из ярких примеров трансформации «сложных» торговых центров в новых экономических условиях. На очереди ещё несколько кардинальных преобразований привычных ТЦ. Тем, кто не может найти новый формат работы, приходится закрываться, говорят эксперты рынка.

Аналитики говорят, что переформатирование торговых центров стало трендом ещё до массового ухода из России международных брендов, однако в этом году он проявился наиболее ярко. Иногда речь идёт о кардинальных изменениях (вроде сноса устаревших или коммерчески неэффективных зданий и строительстве на их месте, например, жилья или многофункциональных центров). Так, в Петербурге на месте гипермаркета, ранее принадлежащего сети «Оптклуб Ряды», на Шафировском проспекте новый владелец (группа компаний «Трактородеталь») планирует обустроить логистический центр. Гипермаркет «Сезон» на Коломяжском уже снесён, там строится жильё. Также жилые дома появятся на месте бывшего торгово-офисного комплекса «Сампсониевский». На улице Бутлерова на месте ТЦ «Призма» построят апарт-отель.¹³

Петербургские бизнес-центры ждут новое обострение борьбы за арендаторов. Как отмечают аналитики консалтинговой компании IPG.Estate, наиболее существенный рост вакансий наблюдается в классе «А», где доля незанятых офисных помещений в период с марта по сентябрь увеличилась на 8,7% и достигла 16,7%. В классе «В+» вакансии увеличилась на 3,4%, достигнув отметки в 14,7%. Наименее заметен отток арендаторов в бизнес-центрах класса «В», где доля свободных помещений за указанный период выросла на 2,4% и на данный момент составляет 7,8%.

В настоящее время в Санкт-Петербурге на разной стадии реализации находится 12 новых проектов фуд-холлов общей площадью около 50 тыс. кв. м. Это больше, чем было открыто в городе с появления нового формата общепита. За три ближайших года, если все заявленные проекты будут введены, объем рынка фуд-холлов вырастет в три раза и достигнет насыщения, прогнозируют в Knight Frank St. Petersburg.

Остановившиеся лифты, неработающие эскалаторы и инженерные сети — все это может стать проблемой для некоторых бизнес-центров и торговых комплексов в Петербурге. Многие зарубежные поставщики покинули российский рынок, а заменить их продукцию за счет параллельного импорта или российских аналогов не удастся, говорят управляющие и собственники объектов коммерческой недвижимости.¹⁴

"В России стартует программа промышленной ипотеки – предоставления льготных кредитов предприятиям на покупку недвижимости для осуществления промышленного производства. Постановление, утверждающее параметры нового инструмента поддержки, подписал председатель правительства Михаил Мишустин", – говорится в сообщении. "Кредиты в рамках программы промышленной ипотеки будут выдаваться на срок до семи лет по льготной ставке 5% годовых. Для технологических компаний ставка будет еще ниже – 3% годовых. Максимальная величина кредита составит 500 миллионов рублей", – уточняет пресс-служба.¹⁵

Земельные участки и инвестиции

Промышленные инвесторы смогут получить в Петербурге земельные участки по символической цене 1 рубль за квадратный метр. Смольный объявил 5 сентября о дополнительных мерах поддержки для бизнеса. На льготу смогут претендовать инвесторы, которые собираются развивать в городе масштабные высокотехнологичные производства. Размер инвестиций должен составлять не менее 350 млн рублей, а срок реализации проекта не должен превышать 5 лет. Сниженная ставка будет действовать только на период проектирования и строительства производства. Тем не менее в Смольном рассчитывают, что предложенная мера поддержки поможет привлечь инвестиции в условиях санкций.

Спрос на землю есть, заявил Беглов. В работе сейчас находятся уже порядка 10 инвестиционных проектов в различных отраслях обрабатывающей промышленности. Многие из них связаны с

13 https://www.rbc.ru/spb_sz/09/09/2022/631b0b339a794786cd65396c

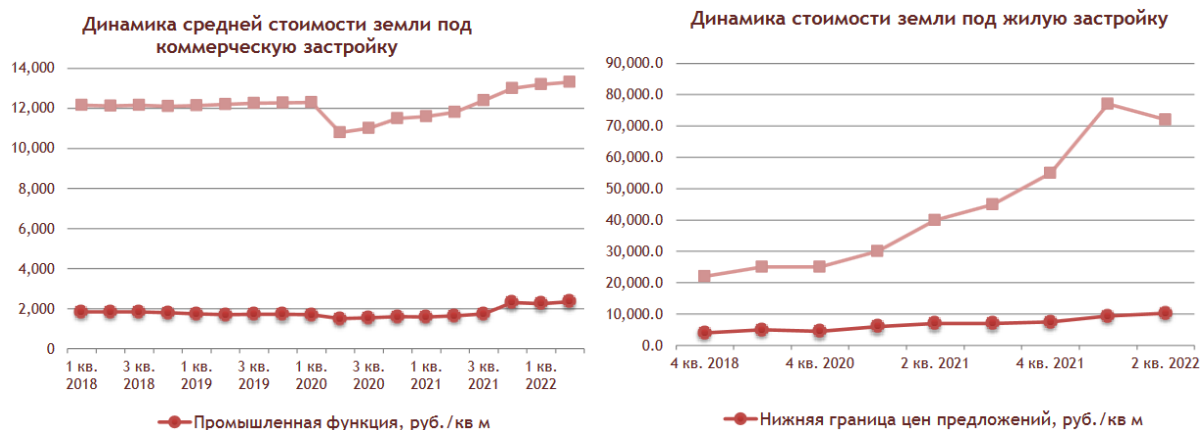
14 https://www.rbc.ru/spb_sz/09/09/2022/631b476a9a7947a33fac082e

15 <https://rgud.ru/market-news/pravitelstvo-utverdilo-parametry-programmy-promyshlennoy-ipoteki/>

импортозамещением. Глава города добавил, что Фонд развития промышленности Петербурга за полгода выдал 18 льготных займов для предприятий на общую сумму почти 1 млрд рублей. При этом он отметил, что экономическая ситуация требует от властей дополнительных мер поддержки бизнеса. Смольный рассчитывает до 2025 года привлечь в экономику Петербурга 4 трлн рублей. Однако в текущем году объём инвестиций снизится до 871 млрд рублей из-за ухода иностранных компаний и сокращения поставок импортной продукции.¹⁶

Спрос на площадки, в первую очередь, наблюдается со стороны девелоперов из сектора жилой недвижимости, которые по объёму приобретаемых земель значительно опережают застройщиков коммерческой недвижимости. Наиболее привлекательными традиционно остаются площадки в черте Санкт-Петербурга, особенно в его исторических районах: бывшие производства, старые отели, бизнес-центры, размещённые в зданиях, которым необходима реконструкция. Однако таких участков немного: 27% земель было приобретено в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга, 26% – в Выборгском районе, но большая часть, а именно 42% приобретенных площадей, расположены во Всеволожском районе Ленинградской области.¹⁷

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 территории 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%.



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.¹⁸

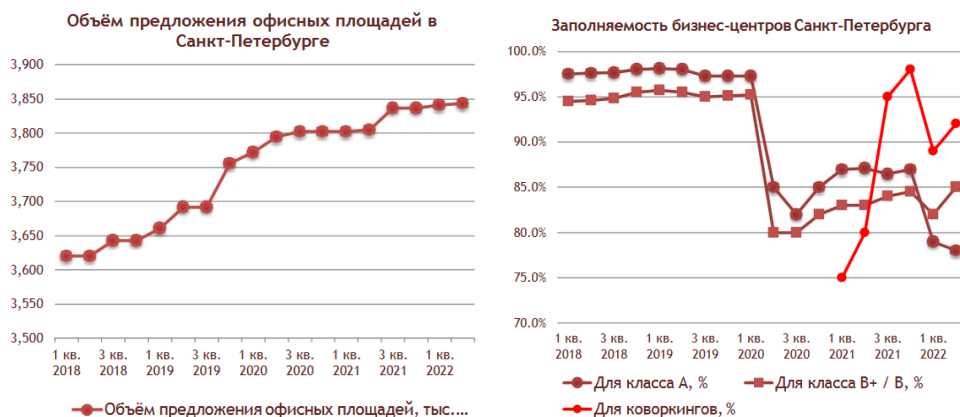
16 <https://rgud.ru/market-news/smolnyy-razdast-promyshlennym-investoram-zemlyu-za-rubl/>

17 <https://vedomosti-spb.ru/opinion/columns/2022/09/09/940086-investori-ohladeli-k-zemle>

18 https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/2Q/land_2_2022.pdf

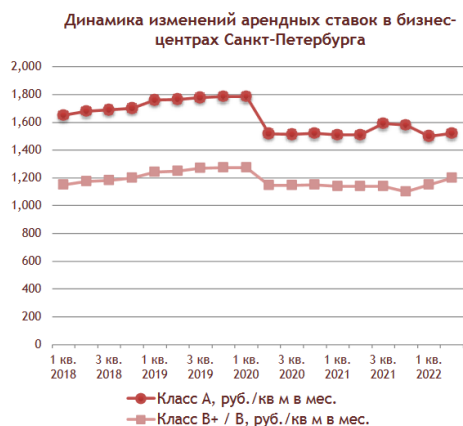
Офисы

В Санкт-Петербурге сделки по аренде офисов, по словам директора департамента офисной недвижимости Nikoliers Виктории Горячевой, идут достаточно активно, но спрос, по всей видимости, окажется ниже прошлогоднего. Основной спрос формируют госструктуры и IT-компании. Сейчас доля пустующих площадей, по словам госпожи Горячевой, растет в спекулятивных проектах, на 1,5–2 п. п. в месяц, но в целом в сегменте есть скрытая вакансия, которую рынок увидит в четвертом квартале. На этом фоне эксперт рассчитывает, что вакантность к концу года увеличится с 6,3% до 8,3–9,3%. Это значение не будет драматичным, в кризис мы вошли с ограниченным доступным предложением, замечает она.¹⁹



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 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.²⁰

Торговля и стрит-ритейл

19 <https://rgud.ru/market-news/kommertsiya-pochuvstvovala-ozhivlenie/>

20 https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/2Q/offices_2_2022.pdf

Хотя трафик торговых объектов сохраняет отрыв от значений прошлого года, интерес арендаторов к помещениям восстанавливается. Наибольшую активность как в сегменте стрит-ритейла, так и в торговых центрах проявляют российские фэшн-операторы, занимающие нишу закрывшихся международных брендов. Текущий спрос на офисную недвижимость внушает консультантам оптимизм. Ожидания роста вакантности сохраняются, но драматичным его назвать будет нельзя.

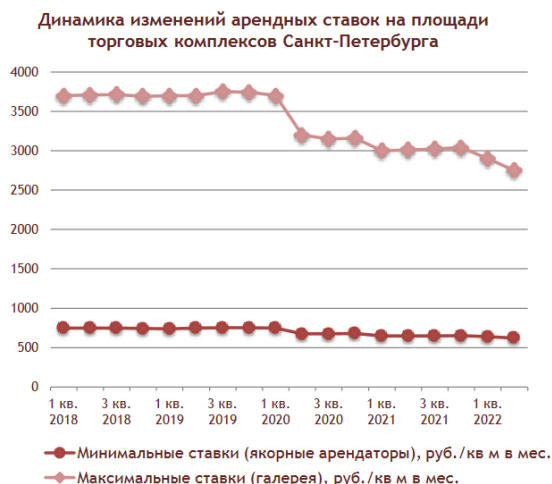
Показатель Mall Index (отражает количество посетителей на 1 тыс. кв. м торговых площадей) в торгцентрах Санкт-Петербурга на 33-й неделе года (15–21 августа) отставал от аналогичного показателя прошлого года на 12%, докризисного 2021 года — на 16%. Согласно данным аналитиков, сезонного всплеска посещаемости пока не произошло: отставание от показателей первой половины августа (в Санкт-Петербурге — минус 9% к уровню 2021 года) немного усилилось на фоне более высокой базы — в прошлом году в конце лета в торгцентрах была снята основная масса действовавших в июне-июле пандемийных ограничений.

Одновременно на рынок торговой недвижимости продолжает влиять неопределенность, связанная с уходом международных брендов. Согласно подсчетам регионального директора департамента торговой недвижимости Knight Frank Евгении Хакбердиевой, в общей сложности о планах прекратить работу в России заявили 16 иностранных ритейлеров, но не все из них уже освободили помещения. Средний уровень вакантности в торгцентрах Санкт-Петербурга по итогам первого полугодия составил 5,3%. Госпожа Хакбердиева прогнозирует рост этих показателей на один-два процентных пункта к концу года за счет увеличения доли пустующих площадей в крупных объектах — освобождают их продолжают магазины международных брендов и кинотеатры. По мере роста вакантности арендные ставки в крупных объектах могут снизиться на 5–10%, но не за счет ликвидных площадей, прогнозирует эксперт.

Евгения Хакбердиева обращает внимание на растущую активность российских дизайнеров и ритейлеров одежды по подбору помещений, например, All we need, 12 Storeez, Anna Pekun, Nice One начали активно рассматривать площадки за выездом других игроков. Хотя в силу специфики бизнеса полностью поглотить пустующие площади эти игроки не смогут, предупреждает эксперт. В сегменте стрит-ритейла, по словам коммерческого директора R4S Group Ирины Буренко, также активно происходит замена российскими брендами зарубежных, хотя последние составляли и сравнительно небольшую группу арендаторов. «Российский фэшн показывает невероятную активность, такого не было за все время нашего нахождения на рынке», — говорит она. Этот процесс эксперт связывает именно с уходом западных брендов. Спрос на помещения стрит-ритейла госпожа Буренко называет активным как со стороны арендаторов, так и покупателей-инвесторов. Схожей позиции придерживается руководитель направления стрит-ритейл компании «Магазин магазинов» Марина Маркова, говоря об активности заведений общепита и одежных ритейлеров. «Московский стрит меняется, и, возможно, уже через год на улицах столицы мы увидим совсем другую картину», — рассуждает она.

В Санкт-Петербурге спрос на торговые помещения в нынешнем году, по предварительным оценкам директора департамента исследований рынка Maris Алены Волобуевой, будет на 20% ниже показателей прошлого года. Активность заведений общепита, одной из ключевых категорий арендаторов, сократилась на 25%, доля таких арендаторов в общей структуре спроса снизилась на 10%. Спрос со стороны дрогери-сетей, магазинов товаров для спорта и отдыха, детей сократился более чем на 70%. Госпожа Волобуева также говорит о замедлении темпов развития FMCG-операторов, в то время как активность алкомаркетов, напротив, выросла на 30%. Положительная динамика также наблюдается в сегменте бьюти- и фитнес-индустрии, добавляет эксперт.²¹

21 <https://rgud.ru/market-news/kommertsiya-pochuvstvovala-ozhivlenie/>



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%.

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.²²

Гостиницы

Средняя прибыль российских мини-отелей за лето этого года увеличилась на 12%. В числе лидеров по рост количества бронирований и среднего чека находится и Петербург, следует из данных сервисов ЮKassa, «Суточно.ру» и «Эвотор». Мини-отели в Петербурге за лето получили увеличили прибыль на 25% в сравнении с 2021 годом. Средний чек в них также возрос до 8,2 тыс. рублей, или же на 19%.²³

"Если сравнивать с прошлым годом, спрос вырос примерно на 30%. Я считаю, что по итогам сезона туристический поток будет выше — ушли ковидные ограничения, начали приезжать иностранные группы, кроме того, на руку Петербургу играют проблемы логистики южных направлений. Мы видим значительный рост деловой активности, в наших отелях конференц-залы на осенний период уже забронированы на 70%", — добавляет Екатерина Кувайцева. Классическим гостиницам приходится ещё и конкурировать с сервисными апарт-отелями, которых с каждым годом в Северной столице становится больше. Заместитель директора департамента стратегического консалтинга Nikoliers Евгения Тучкова отмечает, что сейчас на рынке апарт-отелей Петербурга действует 22 комплекса сервисных апартаментов, в которых размещено более 13 тыс. юнитов. А объёмы предложения на рынок выходят достаточно большие — до конца года

22 https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/2Q/malls_2_2022.pdf

23 <https://abnews.ru/2022/9/10/v-peterburge-mini-oteli-uvlechili-pribyl-na-25>

будет сдано в эксплуатацию ещё около 12,5 тыс. апартаментов. Кроме того, уход международных операторов усиливает кризис на рынке гостиниц. О сворачивании работы в России заявили британская компания InterContinental Hotels Group (IHG), американская Marriott International, финская S-Group. По словам аналитиков рынка, их отели постепенно переходят к российским операторам и продолжают работу.²⁴

По словам руководителя гостиничного направления представительства ФРИО в Санкт-Петербурге Ольги Миротиной, пока даже оставшиеся в нашей стране сети отказались от планов по развитию и открытию новых объектов в Петербурге. «Сейчас наш рынок находится в стагнации, он очень зависит от геополитической ситуации», — соглашается Юлия Пашковская. — С учётом того, что мы потеряли 70% рынка (за счет снижения доли зарубежных туристов), то сейчас дефицита отелей в Петербурге нет, а в Москве — тем более». «Наша отрасль сейчас будет очень непривлекательна для российских инвесторов, в короткой перспективе — точно», — подтверждает тезис Юнис Теймурханлы. Уже запущенные проекты, скорее всего, не бросят (средний цикл до запуска отеля в эксплуатацию составляет 5 лет), но новые проекты будут единичными, прогнозирует эксперт. «Наша главная задача — сохранить в долгосрочной перспективе тот уровень сервиса, которые задали международные сети на площадках нашего года», — резюмирует Ольга Миротина.²⁵

Заместитель председателя комитета по туризму Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты, владелица отелей и хостелов Алёна Енова оценивает загрузку в отелях этим летом в 70-80%. Однако, доходы отельеров не такие как раньше: нет иностранцев, которые покупали допслуги, а российские туристы экономят. По словам эксперта, сутки в трехзвездочном отеле с завтраком обходится в 6000-7000 рублей. Гостевые дома, отели 1-2 звезды стоят цена 2800-3800 рублей в сутки. При этом конкуренцию отелям составляют владельцы квартир. Здесь разброс цен может быть от 2500 до 15000 рублей в сутки. Квартиры выбирают либо те, кто хочет сэкономить. Например, семьи с детьми или компании, которым в квартирах можно не доплачивать за дополнительные места, как в отелях, а также, чтобы не быть привязанными к завтраку и иметь кухню для готовки еды детям.

По оценке директора лиги туроператоров Санкт-Петербурга, руководителя компании «Невские сезоны» Кирилла Соколова, в 2022 году число российских туристов в Северной столице относительно 2019 года выросло на 15-20%. Однако, с учетом отсутствия иностранных туристов, общий турпоток ниже на 25-30%

«На интерес россиян к Санкт-Петербургу в первую очередь влияют закрытые границы и невозможность выехать в Европу, кроме того, свою роль играет туристический кэшбэк, - говорит эксперт. — Одна из главных тенденций этого года — большое количество семейных туристов и отдыхающих с детьми, которые не попали на морские курорты. Поэтому особой популярностью пользуются семейные номера и детские программы. Что касается стоимости отдыха, то рост есть, но не большой, точно ниже инфляции. По сути, работаем в ценах 2019 года. С одной стороны, много туристов. С другой, рентабельность предприятий туристической индустрии стала еще ниже, чем была. Такую ценовую политику диктует платежеспособность населения, люди просто не готовы платить больше. Кроме того, в Петербурге большая конкуренция, много гостиниц и компаний ранее были ориентированы на иностранцев, которых сейчас, они переключаются на россиян, поэтому приходится сдерживать цены».

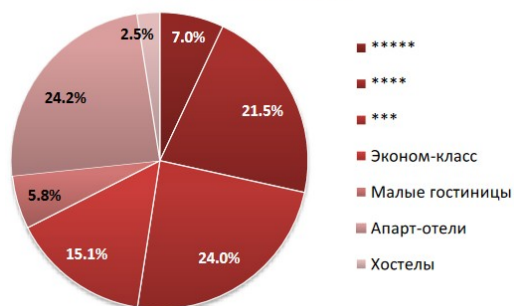
Отдельная эпопея для отелей и туристов — это бронирование номеров. Из России ушли мировые агрегаторы Booking и Airbnb. Им на смену встали российские сервисы, которые столкнулись с огромным количеством запросов, с которыми не все смогли справиться. Как итог — перманентные овербукинги, ошибки в датах и ценах. Поэтому эксперты советуют всегда звонить в отели, перепроверять брони.²⁶

24 https://www.dp.ru/a/2022/08/01/Sil_vous_plat_dorogie_gos

25 https://www.rbc.ru/spb_sz/14/08/2022/62f271349a794760c85b456a

26 <https://newizv.ru/news/economy/19-08-2022/tursezon-v-peterburge-turisty-vernulis-a-pribyli-net>

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. 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. От уплаты имущественного и земельного налогов на 2022 год освобождаются предприятия гостиничной отрасли, организаторы выставок и форумов, санаторно-курортные организации и турагентства.²⁷

<https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/?t=dinamika&year=2022>

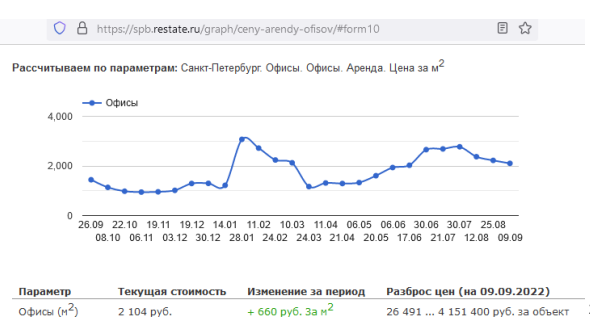
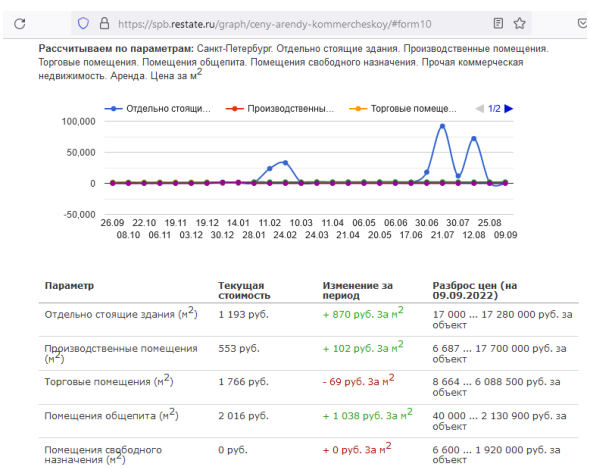
Архив цен на коммерческую недвижимость в Санкт-Петербурге

Месяц	Торговые площади ₽/м ²	Офисы ₽/м ²	Гаражи ₽/м ²	Аренда торговых площадей ₽/м ² /год	Аренда офисов ₽/м ² /год
Январь	146 332	280 752		13 099	32 454
Февраль	143 537	285 686		13 380	31 813
Март	120 028	289 891		13 546	23 677
Апрель	123 563	288 099		13 136	25 589
Май	125 979	274 202		13 585	25 730
Июнь	136 593	263 974		11 858	23 436
Июль	135 437	266 546		12 081	23 588
Август	153 772	263 139		12 384	23 538

28

²⁷ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/2Q/Hotels_2_2022.pdf

²⁸ <https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/?t=dinamika&year=2022>



Перспективы региона

Эксперты ожидают увеличения вакансии в офисном сегменте к концу года. В IPG.Estate прогнозируют, что её уровень составит 14–15%. В Knight Frank St Petersburg прогнозируют вакантность больше 10%, но указывают, что эти площади неравномерно распределены. "Будет усиливаться дифференциация на рынке. С одной стороны, современные качественные офисные центры с рыночным ценообразованием будут интересны арендаторам, их заполняемость не вызывает опасений. С другой — бизнес-центры, построенные 15–20 лет назад, испытывают отток арендаторов", — говорит Регина Волошенко.³⁰

В Санкт-Петербурге во II полугодии 2022 г. не ожидается открытия новых торговых центров. Это в свою очередь сдержит рост доли свободных площадей. Уже к осени большинство международных брендов, магазины которых сейчас закрыты, примут окончательное решение по поводу дальнейшего присутствия в России. Очевидно, что останутся не все, а заместить свободные помещения российскими и азиатскими брендами получится не сразу. Ритейлеры становятся все более компактными, арендуя меньшие площади. Однако растет спрос со стороны фитнес-центров и детских развлекательных и образовательных центров на помещения в рамках торговых центров. Увеличивается популярность фуд-холлов, которые уже работают в ТЦ «Галерея», Leo Mall, «Сити Молл», «Меркурий», анонсировано открытие в ТЦ «Невский центр», «Пик», «Варшавский экспресс» и др. Тем не менее на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга ожидается затяжной период восстановления. По мере смещения баланса спроса и предложения в сторону увеличения вакантности арендные ставки в некоторых торговых центрах могут снизиться на 5–10%. При этом снижение не коснется наиболее ликвидных с точки зрения расположения и площади помещений. Более драматичного сценария развития рынка и существенного падения ставок до конца года не прогнозируется.³¹

Максимальный риск для гостиничного сегмента состоит в снижении покупательской способности населения: мы не ожидаем роста туристического потока не только до конца 2022 года, но и в 2023 году, когда будет ощущаться максимальный эффект экономической ситуации в стране. Другой важный фактор — уход международных операторов на фоне укрепления позиций апартаментов как

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

30 https://www.dp.ru/a/2022/09/09/Polno_vakansij

31 https://spb.arendator.ru/articles/180171-rynok_torgovoj_nedvizhimosti_sankt-peterburg_i_polugodie_2022_goda/

средства краткосрочного размещения. В данном ключе гостиничный сегмент находится под максимальным давлением перспектив снижения экономических показателей.³²

В Петербурге апартаментов уже так много, что, возможно, здесь не стоит развиваться прежними темпами, сказал Антон Агапов. К концу года, как ожидается, номерной фонд апартаментов достигнет 26 тыс. Это больше, чем весь номерной фонд трёх- и четырёхзвёздочных отелей. "В какой-то момент рынок должен насытиться", — говорит Антон Агапов. Участники дискуссии сошлись во мнении, что активно развиваться местные компании сейчас будут за пределами Северной столицы. "Мы как УК пошли в регионы — формируем концепцию для девелопера, сопровождаем проектирование и ставим управление по схеме, реализованной на нашем проекте", — рассказал Константин Сторожев.³³

32 <https://hotelier.pro/news/item/ipg-estate-obzor-rynka-gostinichnoy-nedvizhimosti-v-sankt-peterburge-po-itogam-i-polugodiya-2022/>

33 https://www.dp.ru/a/2022/08/24/IEksportnie_juniti