

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

Индекс промышленного производства в январе 2023 года по сравнению с январем 2022 года составил 101,9%, по сравнению с декабрем 2022 года – 51,4%.

По виду деятельности "строительство" в январе 2023 года объем работ составил 32,1 млрд. рублей, индекс физического объема к январю 2022 года – 103,0%. Ввод в действие жилых домов в январе 2023 года составил 518,7 тыс. м<sup>2</sup>, что на 4,2 % больше, чем в январе 2022 года.

Оборот розничной торговли в январе 2023 года составил 152,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 12,2% меньше, чем в январе 2022 года.

Оборот общественного питания в январе 2023 года составил 15,5 млрд. рублей, или 138,9% к январю 2022 года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе 2023 года составил 63,7 млрд. рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем 2022 года на 6,0%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за декабрь 2022 года, составила 117550 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2022 года составила 141,8% к уровню ноября 2022 года и 101,9% – к уровню декабря 2021 года.

Индекс потребительских цен в январе 2023 г. по отношению к декабрю 2022 г. составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары – 102,0%, непродовольственные товары – 99,9%, услуги – 101,2%.

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=230301> 130% ☆

### ТОП застройщиков г.Санкт-Петербург

👤 🔍 📄 📧 📞

🔍 Найти застройщика По объему текущего строительства ▾ 01.03.2023 ▾ Рейтинг ЕРЗ ★★★★★

Место в регионе	±	Застройщик, регион	Строится, м <sup>2</sup>	С переносом срока, м <sup>2</sup>	%	Уточнение срока, мес.	Место по РФ	Организаций	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	Доля в регионе	Рейтинг ЕРЗ
1	0	Группа ЛСР, г.Санкт-Петербург	1 754 235	30 736	1.75	0.63	3	3	14	0	87	0	1	19.01%	★
2	0	Холдинг Setl Group, г.Санкт-Петербург	1 598 396	66 726	4.17	0.38	5	15	19	0	72	0	0	17.32%	★
3	0	Лидер Групп, г.Санкт-Петербург	406 439	123 750	30.45	5.46	36	9	8	0	9	0	0	4.4%	★
4	+4	ГК КВС, г.Санкт-Петербург	306 191	0	0	0	32	3	4	0	27	0	0	3.32%	★
5	0	ГК Самолет, г.Москва	242 200	0	0	0	2	5	5	0	13	0	0	2.62%	★
6	0	Группа Аквилон, г.Санкт-Петербург	240 450	19 472	8.1	3.4	23	5	5	0	11	0	0	2.61%	★
7	-3	ГК Главстрой, г.Москва	239 301	0	0	0	20	1	2	0	22	0	0	2.59%	★
8	-1	ГК РосСтройИнвест, г.Санкт-Петербург	210 317	0	0	0	78	3	5	0	22	0	0	2.28%	★
9	0	Группа ЦДС, г.Санкт-Петербург	185 834	0	0	0	18	4	4	0	7	0	0	2.01%	★
10	0	ПИК, г.Москва	185 422	0	0	0	1	4	5	0	7	0	0	2.01%	★

<https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=230301>

Руководитель Циан-аналитики Алексей Попов рассказал, что в 2022 году возникли предпосылки к монополизации строительной отрасли, а из-за роста стоимости и стагнации доходов населения

<sup>1</sup> [https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/kd\\_0123.pdf](https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/kd_0123.pdf)

снизилась доступность жилья. В этих условиях между застройщиками обострилась конкуренция, что привело к улучшению качества девелоперских продуктов.

По словам генерального директора INFOLine-Аналитика Иван Федяков, в 2022 году около четверти производителей стройматериалов отметили снижение выручки. Причины — недостаточный спрос со стороны потребителей и распространение серых схем поставки зарубежных стройматериалов. При этом 57% производителей ожидают в 2023 году роста выручки. А также новые негативные факторы, влияющие на отрасль в 2023 году: удорожание логистики (его назвали 44% респондентов) и проблемы с закупками сырья (26%). Кроме того, производители отметили, что на рынок продолжают влиять и такие негативные факторы прошлого года, как серые схемы поставок и низкий спрос.

Руководитель аппарата НОЗА и портала ЕРЗ.РФ Кирилл Холопик обратил внимание на то, что по итогам января 2023 года покрытие средствами граждан на счетах эскроу кредитов, выданных банками застройщикам в рамках проектного финансирования, составляет 87%. При этом в Сбере этот показатель еще ниже — 79%. По мнению эксперта, при дальнейшем снижении этого показателя банки могут повысить ставки проектного финансирования, ограничить выдачу кредитов застройщикам или сосредоточиться только на проектах с заведомо большой прибыльностью. 38% присутствовавших на конференции экспертов выразили иную точку зрения. По их прогнозу, банки обладают достаточным объемом собственных средств, позволяющих выдавать проектное финансирование застройщикам, а значит повышения ставок или уменьшения объемов кредитования ждать не стоит даже при сокращении покрытия до уровня ниже 70%. 33% участников отметили, что при дальнейшем снижении покрытия проектного финансирования счетами эскроу банки могут пойти на повышение ставок по кредитам застройщикам. А, по мнению 21% участников, финансовые организации начнут уменьшать объемы выдачи займов девелоперам. Еще один обсуждавшийся на конференции вопрос — рост рублевой денежной массы, которая по итогам января 2023 года достигла 82,3 трлн руб. По прогнозу ЕРЗ.РФ, в случае резкого роста курса доллара и евро граждане, стремясь сберечь накопления, начнут вкладываться в недвижимость, а значит следует ждать всплеска спроса на новостройки.

Эксперты также отметили, что, несмотря на снижение спроса, которое по итогам 2022 года, по разным оценкам, составило от 22% до 35%, рост цен на новостройки продолжится и, хотя он будет не таким значительным, как в прошлом году, все равно он обгонит общую инфляцию в стране. К такому варианту движения цен на рынке новостроек склонились 65% опрошенных участников.

Обсуждая спрос в разрезе комнатности квартир, представители некоторых девелоперов отметили, что растет запрос граждан на двухкомнатное жилье при одновременном снижении интереса к трех- и четырехкомнатным квартирам. По мнению экспертов, причин тому две: семейная ипотека, которую в прошлом году распространили на все семьи с двумя и более детьми, и IT-ипотека, ставшая востребованной у айтишников с семьями. При этом в ходе дискуссии о семейной ипотеке эксперты пришли к заключению, что, несмотря на действие этой программы, многолетний тренд на уменьшение средней площади продаваемых квартир сохранится. В 2022 году этот показатель составил 46,8 кв. м. 66% участников предположили, что и в 2023 году этот показатель будет на уровне 47 кв. м. 32% экспертов прогнозируют ускорение снижения показателя, который по итогам 2023 года может уменьшиться до 40 кв. м.

В ближайшие три года девелоперы будут выводить на рынок больше проектов эконом-класса с элементами комфорта. Именно в этом сегменте наблюдается рост спроса. Одновременно укрепится тренд на «усушку» девелоперских продуктов, что продиктовано внешними условиями.<sup>2</sup>

В настоящий момент идет адаптация к новым условиям, чувствуется психологическая неготовность населения к совершению дорогостоящих покупок во всех классах. На этом фоне застройщики предпринимают дополнительные усилия к стимуляции спроса, предлагая различные виды рассрочек, акций, скидок, совместных программ с банками. С одной стороны, есть падение спроса, обусловленное негативными ожиданиями людей. С другой — растущая себестоимость, растущие обременения на девелоперов в виде соцнагрузки. В такой ситуации объем предложения на рынке в ближайшие месяцы может снижаться.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> <https://erzrf.ru/news/eksperty-konkurenciya-mezhdu-zastroyshchikami-uluchshayet-kachestvo-proyektov>

<sup>3</sup> <https://www.fontanka.ru/2023/03/13/72128642/>

Пока запас прочности застройщиков велик. За это можно благодарить введенную с июля 2019 года схему расчетов через эскроу-счета, которая обязательна для всех, кто заключает договоры участия в долевом строительстве. Для застройщиков, которые работают со счетами эскроу, банк стал надёжным источником проектного финансирования. С его помощью вне зависимости от ситуации на рынке и динамики спроса застройщики могут завершить реализацию начатых проектов.

Для снижения себестоимости строительства остро встаёт вопрос о раннем раскрытии эскроу-счетов, чтобы застройщики вновь начали продавать квартиры на уровне котлована по сниженным ценам, а покупателям стало выгодно в них инвестировать. Впрочем, как считают участники рынка, власти на этот шаг не пойдут, так как сразу вырастут риски появления новых обманутых дольщиков.<sup>4</sup>

## Рынок недвижимости

### Рынок жилой недвижимости

По данным портала DataFlat.ru, в феврале в петербургской агломерации по договорам долевого участия (ДДУ) было продано 3,47 тыс. квартир и апартаментов общей площадью 143,5 тыс. м<sup>2</sup>. Это на 57% меньше, чем в феврале прошлого года. За второй месяц 2023-го в Петербурге было продано 2,35 тыс. квартир на 87,6 тыс. м<sup>2</sup>. В области — 1,12 тыс. лотов, или 45,8 тыс. м<sup>2</sup>. При этом цены за год выросли на 10%. В итоге совокупная выручка застройщиков в обоих регионах за февраль упала с 55,4 млрд до 28,3 млрд рублей.

Снижение активности спроса участники рынка объясняют падением доходов и неуверенностью клиента в целесообразности крупной сделки в нынешней ситуации геополитического кризиса. У покупателей растут сомнения как в собственной финансовой стабильности, так и в надёжности девелоперов в текущих условиях. "На этом фоне спрос смещается в сторону проектов в высокой стадии готовности и минимальными рисками недостроя и вторичного рынка", — полагает Виталий Бахарев, директор ГК "Альфа Фаберже".

Если раньше реально было купить квартиру в ипотеку и ежемесячно платить сумму, сопоставимую арендной плате, то сегодня ежемесячный ипотечный платёж приблизился к среднему заработку. "Непреодолимым барьером для многих покупателей стал и первоначальный взнос, накопить на который становится всё сложнее, — рассказывает Игорь Карцев, генеральный директор "Максимум лайф девелопмент". — При этом потенциал спроса большой, граждане всё так же нуждаются в улучшении жилищных условий. Думаю, в будущем, когда геополитические и экономические риски нивелируются, спрос вернётся на прежний уровень".

Ситуация с ценами и спросом в этом году и далее будет зависеть от внешних факторов, которые сложно спрогнозировать. Скорее всего, стагнация продолжится. Перспектив снижения стоимости "квадрата" в 2023 году не видно — издержки застройщиков растут. Демпинговать кто-то может, но это будут единичные случаи. В основном цены будут корректироваться скидками и спецпредложениями. К выводу новых проектов на рынок отношение будет ещё более осторожным.<sup>5</sup>

В сервисе анализа рынка новостроек bnMap.pro также зафиксировали снижение цен на новостройки в Петербурге за последний месяц: в феврале средняя цена 1 кв. м снизилась на 2,2% (до 253,37 тыс. руб.) по сравнению с январем. При этом падение цен было более выражено в сегменте высокобюджетных новостроек, где средняя цена «квадрата» уменьшилась на 4,1% (до 334,76 тыс. руб.), а средний бюджет сделок — на 6,1% (до 22,41 млн руб.). Зато в массовом сегменте изменения незначительные: здесь средняя цена 1 кв. м стала меньше всего на 0,8% (до 204,82 тыс. руб.).<sup>6</sup>

В Петербурге цены на жилье на вторичном рынке за год (с февраля 2022 по февраль 2023-го) упали на почти на 7%. Это наиболее заметное снижение среди 16 городов-миллионников. По падению цен на «вторичке» Северная столица оказалась впереди Московской и Ленинградской областей. К такому выводу пришли в «Авито Недвижимости». При этом, как обратил внимание аналитики, спрос на квартиры в Петербурге за год упал всего на 6,3%, что гораздо меньше, чем в той же Ленобласти, где он снизился на 15,7%, установив общероссийский «антирекорд».

<sup>4</sup> [https://www.dp.ru/a/2023/03/13/Nevostrebovannie\\_metri](https://www.dp.ru/a/2023/03/13/Nevostrebovannie_metri)

<sup>5</sup> [https://www.dp.ru/a/2023/03/13/Nevostrebovannie\\_metri](https://www.dp.ru/a/2023/03/13/Nevostrebovannie_metri)

<sup>6</sup> [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/11/03/2023/6409a6d79a794706eab49632](https://www.rbc.ru/spb_sz/11/03/2023/6409a6d79a794706eab49632)

По данным «Авито Недвижимости», средняя стоимость квартиры в Северной столице снизилась на 600 тыс. руб. В феврале 2022-го года она продавалась за 8,8 млн руб., а через год — за 8,2 млн руб. Так, в феврале 2022-го года «однушки», «двушки» и «трешки» стоили 7,3 млн руб, 10,5 млн руб., и 14,2 млн руб. соответственно. Через год, в феврале 2023 года, средние цены в объявлениях о продаже снизились до 6,9 млн, 9,8 млн и 13 млн руб. за двухкомнатные, однокомнатные и трехкомнатные квартиры соответственно.

Исследование показало, что стоимость квадратного метра за год снизилась на 2,7%. В частности, в феврале 2022-го она составляла 192,9 тыс. руб., а в феврале 2023 года — 187,8 тыс. руб.

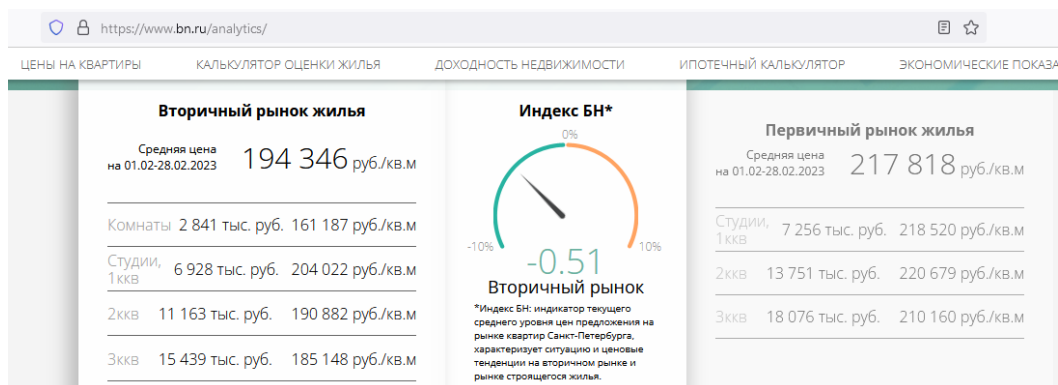
За год в Петербурге зафиксирован резкий рост объема предложения на вторичном рынке жилья — он вырос на 44,4% в феврале 2023-го относительно февраля 2022 года.

Именно с ростом объема предложения связывают эксперты «Авито Недвижимости» падение цен на вторичном рынке в Петербурге и области. Объявлений о продаже жилья стало значительно больше, чем в прошлом году, поэтому собственники предлагают покупателям скидки. «К тому же, многие жители города на Неве весной-осенью 2023 года переезжали в другие страны, выставляя на продажу свои квартиры — их надо было продать быстро, поэтому цены были ниже рынка», — отметили в компании.

«Объем предложения опережающими темпами растет в крупнейших рынках страны, где одновременно на него выходит много лотов из-под инвесторов в недавно сданных новостройках. Еще одна причина активности продавцов на рынках крупнейших агломераций — высокая миграционная подвижность проживающего в них населения. Значимая часть перемещений за последнего год была сопряжена с продажей принадлежащего им жилья. Рост предложения, в свою очередь, приводит к увеличению конкуренции за покупателя и снижение средних номинальных цен предложения», — пояснил Алексей Попов.<sup>7</sup>

В дальнейшем покупатели будут чаще делать выбор в пользу вторичной недвижимости, руководствуясь тем, что цены на нее сейчас ниже, чем на первичном рынке. Но это характерно лишь для крупнейших региональных рынков. Ситуация возникла из-за совокупного влияния двух факторов — различий в уровне ипотечных ставок и больших объемов предложения, сконцентрированных в новых крупных жилых кварталах, здесь в рамках одной локации формируется необычно большое число лотов и от застройщиков, и от инвесторов.

Новостройки остаются очень переоцененными, в то время как на вторичном рынке цены заметно скорректировались. В дальнейшем динамика во многом будет зависеть от поведения застройщиков. Если они примут какое-то централизованное решение о снижении цен и банки согласуют им новые финансовые планы, вполне вероятно, "вторичникам" придется еще опускать цены. К этому может привести и рост стоимости ипотечных кредитов в случае повышения ключевой ставки. Возможно, стоимость продажи вторичного жилья будет расти, но скорее за счет снижения размера скидок. Радикальных изменений на рынке пока не прогнозируется.<sup>8</sup>



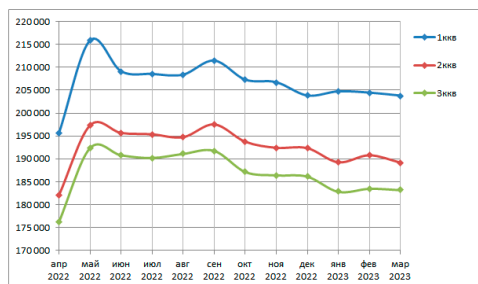
<https://www.bn.ru/analytics/>

<sup>7</sup> [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/08/03/2023/6405df4e9a79476ca0784806](https://www.rbc.ru/spb_sz/08/03/2023/6405df4e9a79476ca0784806)

<sup>8</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/5864616>

За прошедший период (01.02.2023 – 01.03.2023 г.) средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на -0,44% и составила 192 052 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на -1,98% и составила 215 134 руб. за кв.м.<sup>9</sup>

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

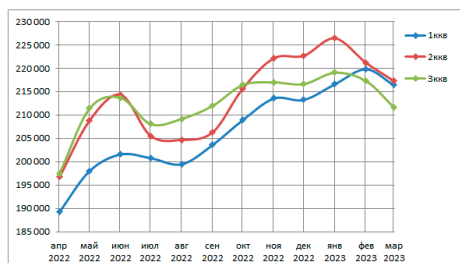


Дата	1кв	2кв	3кв
01 мар 2022	184 963	175 252	166 511
01 апр 2022	195 577	182 023	176 312
01 май 2022	215 824	197 273	192 352
01 июн 2022	209 097	195 633	190 802
01 июл 2022	208 513	195 340	190 224
01 авг 2022	208 361	194 701	191 092
01 сен 2022	211 433	197 501	191 762
01 окт 2022	207 261	193 713	187 173
01 ноя 2022	206 708	192 384	186 423
01 дек 2022	203 808	192 313	186 160
01 янв 2023	204 708	189 223	182 856
01 фев 2023	204 433	190 760	183 508
01 мар 2023	203 784	189 160	183 213

#### 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	241 079	-1,1	18,9	56,0	69,8	86,3
Василеостровский	207 699	-1,1	2,5	20,7	41,9	50,6
Выборгский	187 010	-0,1	9,0	28,5	57,2	67,6
Калининский	185 800	0,4	7,3	27,6	54,8	71,6
Кировский	179 889	-0,9	21,1	33,2	58,5	72,3
Красногвардейский	177 799	-1,2	10,2	39,1	57,3	70,9
Красносельский	170 659	-0,6	14,6	34,1	60,3	76,9
Московский	203 415	-0,3	6,8	24,0	41,3	53,9
Невский	188 329	-1,1	15,1	36,9	60,2	84,3
Петроградский	275 749	-1,4	8,2	29,0	55,8	68,2
Приморский	214 900	0,2	18,9	35,3	58,7	72,8
Фрунзенский	193 840	0,0	17,7	37,9	59,9	79,8
Центральный	241 020	-0,2	15,7	40,8	45,8	65,8
Колпинский	145 099	-1,3	17,0	43,5	72,2	85,5
Кронштадтский	141 218	-2,0	8,3	39,6	65,0	75,8
Курортный	189 971	0,6	8,7	45,7	66,3	84,7
Петродворцовый	140 349	-0,7	14,2	30,8	50,3	63,4
Пушкинский	155 180	-0,2	6,5	34,0	54,4	62,7
Всеволожский	149 380	0,4	16,1	34,7	70,6	89,5

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



Дата	1кв	2кв	3кв
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
01 окт 2022	208 924	215 652	216 480
01 ноя 2022	213 562	222 171	217 037
01 дек 2022	213 284	222 723	216 671
01 янв 2023	216 631	226 465	219 107
01 фев 2023	219 855	221 226	217 361
01 мар 2023	216 424	217 302	211 675

<sup>9</sup> <http://www.juryst.ru/analytic.html>

## 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	284 590	0,3	14,5	69,9	100,5	114,9
Василеостровский	236 556	-4,2	15,3	57,5	117,8	108,6
Выборгский	224 589	-0,6	31,8	59,8	90,5	98,9
Калининский	255 140	0,3	8,6	92,0	121,4	136,7
Кировский	235 740	-9,5	-11,1	80,7	104,4	122,1
Красногвардейский	169 004	-10,6	-2,5	37,5	74,3	78,9
Красносельский	200 859	-0,9	20,7	60,3	74,8	87,2
Московский	230 499	-0,5	26,6	53,9	91,1	111,2
Невский	224 269	-1,3	40,4	63,9	106,3	117,9
Петроградский	394 350	0,1	20,5	59,6	99,5	116,4
Приморский	225 838	-2,0	14,4	55,6	92,1	105,8
Фрунзенский	234 618	-2,1	19,7	53,2	72,1	88,0
Центральный	449 683	3,4	52,1	87,1	135,6	153,9
Колпинский	172 103	3,0	23,7	60,8	140,0	167,0
Кронштадтский	-	-	-	-	-	-
Курортный	154 260	10,4	21,1	36,7	9,8	115,0
Петродворцовый	195 851	0,7	12,4	102,2	142,5	176,8
Пушкинский	160 539	3,6	31,6	50,1	82,7	94,7
Всеволожский	160 540	0,0	27,2	58,9	98,3	115,6

### Рынок коммерческой недвижимости и земельных участков

Рынок коммерческой недвижимости Петербурга вышел из 2022 года в куда более бодром состоянии, нежели жилой сектор.

Невзирая на непростую ситуацию в стране, объем инвестиций в недвижимость Петербурга не падает. В прошлом году инвесторы заметно больше вкладывали в готовые объекты. Что любопытно: иностранные фирмы, приостановившие работу в России, пытаются распродать активы, однако избавиться от них не так просто. Помимо сложностей с переводом денег из одной страны в другую, довольно трудно найти покупателя, готового заплатить рыночную цену даже за очень качественный объект. Как правило, такие активы приобретают институциональные инвесторы, которые в России еще не сформировались. Запад точно не поможет, а Азия только присматриваются к российскому рынку. Поэтому качественные деловые и торговые центры экспонируются долго. Или же продаются с заметным дисконтом, вызванным перечисленными выше обстоятельствами.

Основную долю в объеме инвестиций занимают сделки с офисами (66%) — \$339 млн, на производства и склады приходится 19% (\$96 млн). На фоне роста стоимости строительства многие инвесторы предпочитают готовые объекты или их части.

Спросом пользуются исторические здания и морально устаревшие объекты. Инвесторы покупают их для дальнейшего редевелопмента и реконструкции, чаще всего – под апарт-отели и МФК. В основном речь о небольших зданиях до 10 тыс. кв. м стоимостью около \$10 млн. За прошлый год реализовано более 20 подобных активов.

По подсчетам NF Group в Санкт-Петербурге, совокупный объем инвестиций в недвижимость города за год составил порядка 100 млрд рублей. Чуть более половины из них пришлось на участки под жилье и апарт-отели.

В готовые объекты коммерческой недвижимости вложено 45 млрд рублей. Это на 24% меньше, чем в 2021-м, но в 2,7 раза больше, чем в 2020 году. В структуре покупок с большим отрывом (47%) лидируют бизнес-центры, далее индустриальная и складская недвижимость, торговля и гостиничный сегмент.

Аналитики ГК «БестЪ» составили свой рейтинг инвестиционной активности по сегментам и новым форматам коммерческой недвижимости Петербурга за 2022 год. В ТОП-5 вошли: апарт-отели и гостиницы (38,8 млрд рублей), бизнес-центры (18,8 млрд), логистика и склады (15,5 млрд), промышленные объекты (9,2 млрд), микрорайонные ТЦ и street-retail (около 8 млрд). На модные коворкинги и склады индивидуального хранения пришлось по 0,6 млрд и 0,5 млрд рублей соответственно. Совокупно за год инвестировано более 91 млрд рублей.

«Сложившаяся ситуация на рынке коммерческой недвижимости привела к усилению конкуренции за потребителя (инвестора, покупателя, арендатора). А это влияет и на сам продукт: все больше проектов становятся многофункциональными, – говорит Станислав Ступников, генеральный директор «МТЛ. Управление активами» (входит в ГК «БестЪ»). – В состав торговых, офисных, жилых комплексов и апартаментов, например, стали включать коворкинги, детские центры, фудхоллы и пр. для расширения сервисов и большей экономической устойчивости и привлекательности. Что, в свою очередь, требует грамотного управления, в том числе с возможностью реконцепции объекта и заполнения его арендаторами».

Григорий Сосновский, региональный директор «БКС Ультима», напомнил, что прошедший год был рекордным для России и по оттоку капитала с 1994-го. Поэтому стратегии инвестирования после начала СВО серьезно изменились. «Российские инвесторы ищут тихие гавани, где могут так же успешно зарабатывать, как и раньше. Но параллельно идет ужесточение отношения к россиянам со стороны иностранных площадок, поэтому мы рекомендуем выходить на зарубежные рынки через российского посредника, что существенно упростит жизнь инвестора. Одна из самых популярных стратегий для инвестора с российским гражданством – это выкуп российских активов, которые торгуются на Западе с огромным дисконтом. Сейчас хорошее время для инвестиций, т. к. деньги стоят дорого».<sup>10</sup>

### **Земельные участки<sup>11</sup>**

По итогам 2022 года объем инвестиций в недвижимость Петербурга составил 104,9 млрд рублей, это почти на 40% меньше, чем в 2021-м.

Согласно данным NF Group, большая часть вложений (57%) пришлась на площадки под девелопмент. Участники рынка приобрели земельных участков на 59,6 млрд рублей, что почти вдвое меньше показателей предыдущего года. Чаще всего участки покупались для строительства жилья и апартаментов

Доля сделок с историческими объектами под редевелопмент составила всего 2%. Как правило, инвесторы интересовались недвижимостью, не требующей дополнительных вложений и привлекательной для арендаторов.<sup>12</sup>

Снижение реальных доходов населения и рост ипотечных ставок в 2022 г. привели к падению спроса на жилые объекты. А рецессия рынка жилой недвижимости привела к снижению объема вложений в новые участки под застройку. В таком контексте инвесторы менее склонны к рискам, поэтому приобретение новых активов – точечное. С другой стороны, на масштаб падения повлиял эффект «высокой базы» предыдущего года. В 2021 г. вложения в землю были рекордными за последние годы. В 2022 г. сумма инвестиций хоть и оказалась ниже, чем годом ранее, но превысила показатели 2016–2020 гг. Многие девелоперы уже запаслись земельными участками на много лет вперед. Большинство хороших участков – правильной формы, с хорошим зонированием, без градозащитных и инженерных обременений – уже раскуплены. Сегодня рынок в основном представлен сложными участками, сделки с которыми проходят медленнее.

Снижение объема инвестиций в площадки произошло при увеличении совокупной площади приобретаемых земель. Это связано с повышенным спросом на землю за чертой города, где стоимость квадратного метра ниже, чем в Санкт-Петербурге. Так, 80% купленных в 2022 году земель находятся за пределами КАДа. Совокупная площадь приобретенных земельных участков в 2022 г. составила более 1500 га – это на 77% больше показателя 2021 г. Крупные федеральные

<sup>10</sup> <https://nsp.ru/35452-rynok-kommerceskoi-nedvizimosti-peterburga-dostatocno-bodro-nacal-2023-god>

<sup>11</sup> [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2022/4Q/Land\\_4\\_2022.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/4Q/Land_4_2022.pdf)

<sup>12</sup> [https://www.dp.ru/a/2023/03/01/Objom\\_investicij\\_v\\_nedvizh](https://www.dp.ru/a/2023/03/01/Objom_investicij_v_nedvizh)

девелоперы сейчас проявляют повышенный интерес к загородному строительству и хотят создавать мультимедийные проекты комплексного освоения территории.

В 2022 г. наблюдался рост инвестиций в площадки под коммерческое строительство рекреационных объектов и баз отдыха в сегменте гостиничной недвижимости, а также под производственно-складские здания.<sup>13</sup>

В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. При этом основная часть сделок сейчас проходит с участками, расположенными за пределами КАД, поскольку в границах города свободной земли практически нет. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором при формировании цены 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: 2050–2550 руб./кв. м для промышленной и 12 300–13 300 руб./кв. м для общественно-деловой функций.

В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 31,8–41,5 тыс. руб./кв. м. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 15%.

## Офисы

По данным аналитиков Maris, общий объем качественных офисов в городе по итогам года достиг 4,05 млн кв. м. Из них на класс А приходится 1,36 млн, на В – 2,7 млн «квадратов». За 2022 год на рынок были выведены десять БЦ совокупной арендопригодной площадью более 158 тыс. кв. м. Хотя изначально девелоперы планировали ввести 276 тыс. «квадратов».

В итоге прирост спекулятивного предложения оказался на 43% ниже прогнозного. Финиш десяти проектов был перенесен на 2023 год; реализация двух приостановлена на неопределенный срок.

За год рынок пополнился 13 БЦ общей арендопригодной площадью 161,8 тыс. кв. м. Это вдвое меньше анонсированного в начале года. Перенос срока вывода новых проектов на рынок объясняется, в частности, уходом международных компаний, освободивших занимаемые площади. Это провоцирует рост вакансий.

Некоторые арендодатели для ввода объекта в эксплуатацию ждут «якорного» интересанта, который обеспечит достаточный арендный поток для поддержания операционной деятельности бизнес-центра. Другие девелоперы скорректировали сроки реализации проектов, но строительство при этом не прекращают.

Объем сделок по аренде за год вырос на 16,2% и составил 293 тыс. кв. м. Почти половину этого объема сформировали нефтегазовые компании (44%), а ИТ-сектор, напротив, сократил поглощение офисов (-40% в абсолютных значениях). Зато были весьма активны компании-монополисты и госструктуры; расширяли свое присутствие на рынке строительные компании. Стабильный спрос на офисы наблюдался у представителей торговых и производственных предприятий, логистических компаний, сферы услуг для бизнеса и населения. Что любопытно: чаще брали офисы класса А (арендовано в 2,4 раза больше площадей, чем в 2021-м), а интерес к классу В за год снизился (минус 19,1%).

За год вакансия в качественных бизнес-центрах выросла вдвое и достигла в среднем 11,2% (+5,5% к 2021 году). На конец декабря в экспозиции находилось около 454 тыс. кв. м качественных офисов. Рост доли свободных площадей обусловлен исходом иностранцев с рынка, а также приростом спекулятивного предложения. «С уходом международных компаний мы получили отличный выбор качественных офисов с дизайнерским ремонтом, мебелью, а главное – в тех локациях, где раньше вообще не было предложения, – поясняет Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Nikoliers. – Поэтому самые интересные площадки были заняты новыми арендаторами сразу, минуя рынок».

---

<sup>13</sup> <https://vedomosti-spb.ru/realty/articles/2023/03/01/964732-investitsii-pokupku-zemelnih>



Средневзвешенная ставка за год если и корректировалась, то в рамках арифметической погрешности. В классе А она составляет 2080 руб./кв. м в месяц, в классе В – 1400 рублей (с НДС).

На 2023 год девелоперами анонсирован ввод в эксплуатацию порядка 145 тыс. кв. м (арендопригодная площадь) качественных офисов. В спекулятивном сегменте ожидается прирост предложения примерно на 129 тыс. кв. м (-18% к 2022-му).

Офисный сегмент продолжает постепенно прирастать новыми коворкингами. За минувший год открыто 19 новых коворкингов: это более 2,5 тыс. рабочих мест, или около 15,9 тыс. кв. м. В Петербурге уже работают 88 гибких офисов, большая часть (53%) – в центре города. В этом году запланировано открытие 8 коворкингов: на 2 тыс. рабочих мест, или 12 тыс. кв. м. Запрашиваемые ставки аренды фиксированных рабочих мест стабильны: они варьируются от 6,4 тыс. до 30 тыс. рублей в месяц. Правда, на 8,9% выросли еженедельные тарифы – в среднем до 5 тыс. рублей.<sup>14</sup>

Наибольшей популярностью в настоящее время пользуются офисные помещения класса В+, с отделкой и меблировкой. Количество сделок по аренде мест в коворкингах по-прежнему высоко, что обусловлено двумя основными причинами: менее высокие ставки и наблюдавшийся ранее дефицит таких помещений.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 107,0–112,0 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 930–1 030 руб./кв. м в мес.

Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,0%–12,0%.<sup>15</sup>

### **Торговля и стрит-ритейл**

По данным Focus Technologies, в 2021-м ТЦ потеряли более 10% посетителей (по сравнению с «доковидным» временем). За 2022-й этот показатель уменьшился еще на 7–8%. Каждый кризис все больше дифференцирует рынок торговых объектов на качественные и некачественные. Посещаемость некоторых ТЦ в 2022-м была сопоставима с допандемийным уровнем. Выиграли те комплексы, которые динамично реагировали на происходящее. Специалисты рекомендуют владельцам ТЦ как минимум иметь план Б, а лучше и С. Благодаря такой стратегии удалось, например, сохранить заполняемость «Пассажа». Вместо нескольких западных фэшн-брендов договоры были заключены с локальными марками.

По подсчетам Nikoliers, окончательно Россию покинули 23 бренда (или 14 международных ритейл-холдингов), включая ключевых игроков, таких как H&M или Starbucks. При этом 27 марок до сих пор держат паузу.

«На удивление, гораздо меньше иностранных компаний «сбрасывают» активы, чем можно было ожидать, особенно в Москве. Думаю, картина прояснится в первой половине 2023 года. В середине 2022-го многие предрекали, что как только западные бренды уйдут, вакансии в ТЦ вырастет до 20–25%. Этого точно не случится. Пикового роста вакантных площадей не будет, поскольку иностранные арендаторы постепенно замещаются российскими или другими иностранными, – рассказывает Вероника Лежнева. – За 2022 год доля вакансий в ТЦ выросла всего с 5,4 до 10,4%. То есть на петербургском рынке с емкостью около 3 млн кв. м количество свободных площадей за год выросло примерно на 150 тыс. кв. м».

Безусловно, уход IKEA внес существенный вклад в рост вакансии: два магазина занимали в общей сложности порядка 50 тыс. кв. м. Но «Меги» постепенно заполняются новыми арендаторами. Например, в «Мега Парнас» заработали магазины Button Blue, sela moms & monsters, «Снежная королева», Gerry Weber. В «Мега Дыбенко» в три раза (до 1,5 тыс. кв. м) увеличилась площадь магазина LIME.

По подсчетам Nikoliers, в городских ТЦ в прошлом году заработали около 150 магазинов, почти половина – в сегменте одежды и обуви. На рынке появилось 13 новых брендов, три из них иностранные: итальянские бренды одежды и обуви, ритейлеры из Англии и США, а также восемь российских компаний.

<sup>14</sup> <https://nsp.ru/35452-rynok-kommerceskoi-nedvizimosti-peterburga-dostatocno-bodro-nacal-2023-god>

<sup>15</sup> [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2022/4Q/Office\\_4\\_2022.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/4Q/Office_4_2022.pdf)

В развлекательном сегменте наибольшие трудности испытывают кинотеатры, расположенные в ТЦ. За год закрылись три из них, всего 1 открылся.

Именно районные ТЦ выглядят наиболее благополучно на общем фоне: за год вакантность в них снизилась до 8,9%. Напомним: в среднем по рынку она выросла до 10,6%, а в суперрегиональных ТЦ – до 15,4%. При этом ситуация неровная. Так, в 24 ТЦ вакантность составляет менее 5%, а в восьми свободно более 20%.

Количество временно приостановивших работу брендов сократилось с 46 до 28 к концу года. В 2023-м доля свободных площадей в ТЦ Петербурга немного подрастет, считают эксперты.<sup>16</sup>

За прошедший год в Санкт-Петербурге было открыто на 17% больше объектов стрит-ритейла, чем закрыто. Лидерство по количеству открытых заведений сохранили операторы общественного питания. Причем структура арендаторов по профилю деятельности различается в зависимости от торгового коридора. Если в спальных районах преобладают продуктовые магазины (16%), то в центре города большая часть площадей занята кафе и ресторанами с долей 30–40% и больше. В течение 2022 года рынок стрит-ритейла Санкт-Петербурга также продолжил восстановление после пандемии. В центральных районах в связи с увеличением внутреннего туристического потока и активизацией спроса на помещения в формате стрит-ритейла наблюдалось снижение вакантности. В среднем по городу доля свободных площадей составила 8,4%, сократившись на 0,6 п. п. за год. При этом в допандемийный период она была на уровне 7–7,5%. Наибольшее снижение (более 10 п. п.) вакантности было отмечено на ул. Белинского, на Владимирском и Загородном проспектах. На Невском проспекте, главной улице Санкт-Петербурга, доля свободных площадей составила 8%, при этом на основной части улицы пустует 6,6%, а на Старо-Невском проспекте — 11,1%. Кроме того, по данным на конец декабря 2022 года, девять магазинов иностранных брендов оставались временно закрытыми.

Структура арендаторов по профилю деятельности за год изменилась незначительно. Так, большую часть площадей по-прежнему занимают кафе и рестораны, магазины продуктов и одежды. Объем площадей, занятых арендаторами в сфере общественного питания и продуктов увеличился на 3% и 5% соответственно по сравнению 2021 годом. Стоит отметить, что в формате встроенных помещений продолжили развиваться продуктовые сети «Магнит», «ВкусВилл», «Дикси», «Мини Лента» и другие. Однако некоторые ритейлеры сокращают количество своих магазинов — среди них «Великолукский мясокомбинат», «Фасоль» и др. Банковский сегмент продолжил тенденцию по оптимизации занимаемых площадей. В 2022 году было закрыто 28 отделений банков, а открылось только 13.

Структура топ-10 профилей арендаторов помещений стрит-ритейла по занимаемой площади



Источник: NF Group, Санкт-Петербург

<sup>16</sup> <https://nsp.ru/35452-rynok-kommerceskoi-nedvizimosti-peterburga-dostatocno-bodro-nacal-2023-god>

Структура профилей арендаторов различается в зависимости от торгового коридора. Если в спальных районах преобладают продуктовые магазины (16%), то в центре города большая часть площадей занята кафе и ресторанами с долей 30–40% и больше.<sup>17</sup>

**Распределение профилей арендаторов помещений стрит-ритейла в зависимости от локации (по площади)**



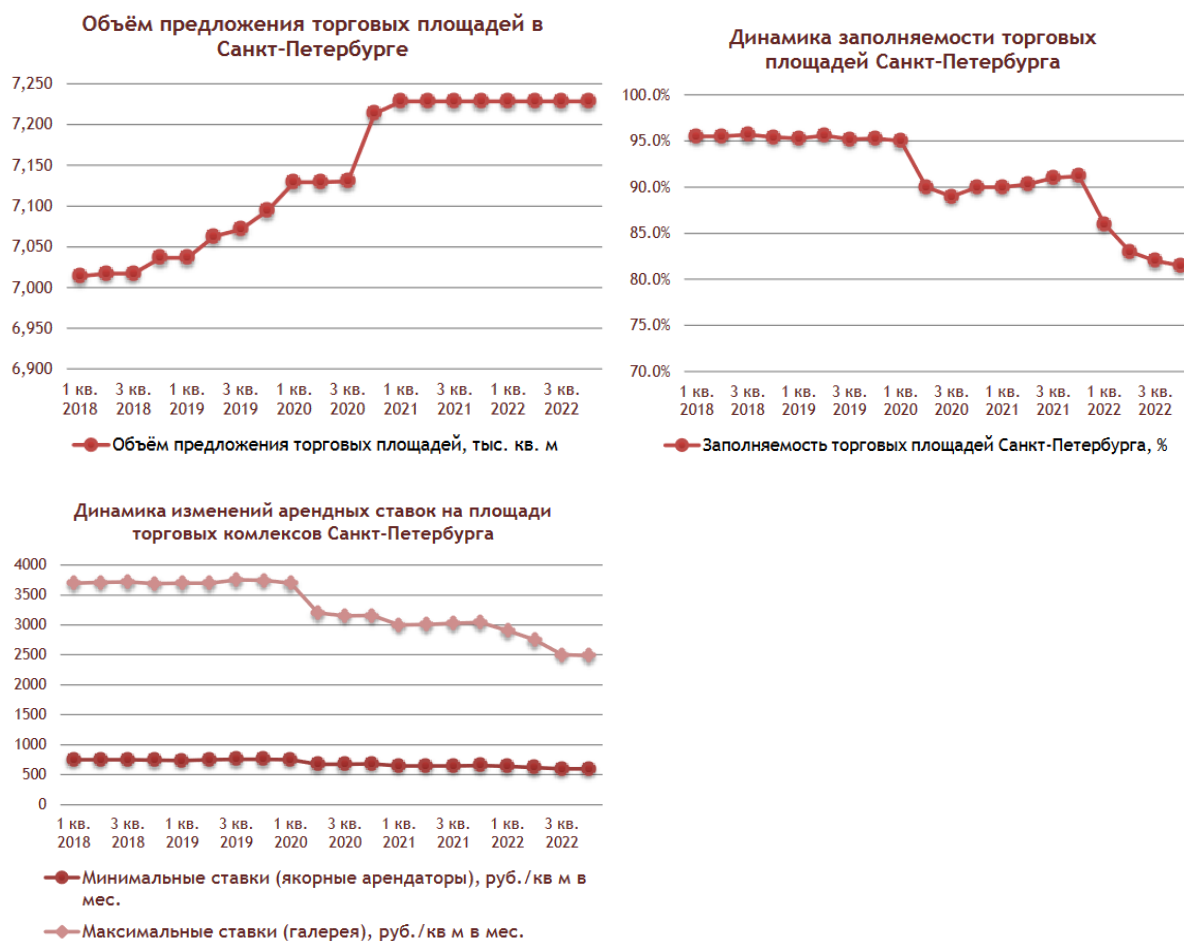
Источник: NF Group, Санкт-Петербург

Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 1 344,44 кв. м на одну тысячу человек). Посещаемость торговых центров продолжает падать. За прошедший квартал она упала ещё на 15% и сейчас составляет три четверти от докризисного показателя. Именно снижение потребительского спроса эксперты считают главным негативным фактором на рынке торговой недвижимости.

Средний уровень заполняемости на данном рынке также снижается. К концу года он составляет около 81,5%. Большая часть вакансий связана с уходом части зарубежных ритейлеров; к концу года уже стало ясно, кто именно не планирует больше продолжать деятельность в России. Часть магазинов была освобождена, часть открылась заново, сменив название бренда. Рынок торговой недвижимости, особенно крупные торговые объекты, переживает наиболее серьёзные последствия текущего экономического кризиса. Сейчас данный сегмент выглядит наименее привлекательным для инвесторов. Операторы торговых центров стараются максимально повысить эффективность управления: кто-то прибегает к реконцепции, также привычным уже стало дробление больших помещений на более мелкие и передача их нескольким арендаторам, кто-то организует мероприятия по типу ярмарок и т. д. Часто и сами арендаторы торговых помещений сдают часть площадей в субаренду. В стрит-ритейле количество сделок по купле-продаже значительно сократилось: спрос неуклонно снижается, а количество предложений растёт. Наибольший спрос на помещения стрит-ритейла по-прежнему формируют операторы общественного питания.

Ставки на торговых объектах для ключевых арендаторов значительно не изменились. Для помещений торговой галереи наблюдается постоянное небольшое снижение арендных ставок. Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 240–2740 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 104,5–134,5 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 890–1 190 руб./кв. м в мес. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–12,0%.

<sup>17</sup> <https://www.retail.ru/news/na-fone-uvelicheniya-vnutrennego-turpotoka-dolya-svobodnykh-ploshchadey-v-strit--6-fevralya-2023-225412/>



## Гостиницы

По итогам ухода с гостиничного рынка Санкт-Петербурга международных игроков количество номеров, находящихся под управлением иностранных операторов, сократилось с 2019 года на 32%. В перспективе номерной фонд международных отельеров может уменьшиться еще на 43%.

На начало 2023 года под управлением международных операторов в Петербурге находились 6,7 тыс. гостиничных номеров, в то время как в 2019 году показатель находился на уровне 9,9 тыс. В то же время в городе остаются отели, которыми по-прежнему управляют иностранные компании.

Уход иностранных компаний с петербургского рынка открывает пространство для развития локальных операторов и появления новых игроков. Она также не исключает приход азиатских отельеров, которые привнесут новую философию в сегмент гостиничного управления.<sup>18</sup>

Тренд на рост предложения в сегменте апартаментов, заданный в 2022 году, продолжится. Наибольший прирост продемонстрировал несервисный формат, в котором количество лотов увеличилось в 16 раз по сравнению с 2021 годом. Объем свободного предложения сервисных апартаментов увеличился на 30%, в рекреационном формате, наоборот, отмечалось снижение на 12% в годовой динамике.

Несмотря на сложившуюся геополитическую обстановку и снижение показателя продаж, девелоперы продолжают развивать свои проекты в 2023 году. Так, в 2022 году были получены разрешения на строительство новых крупных проектов, например «Zoom Звездный» (ФСК), Imperial Club – квартиры, в т. ч. апартаменты (Setl Group), апарт-отель на пр-те Энергетиков, д. 6 (ПИК) и др. Всего в 2023 году возможен вывод на рынок около 20 комплексов всех форматов с суммарным номерным фондом около 6 тыс. юнитов.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/5812989>

<sup>19</sup> [https://www.novostroy-spb.ru/analitika/ojidaetsya\\_popolnenie\\_na\\_rynok](https://www.novostroy-spb.ru/analitika/ojidaetsya_popolnenie_na_rynok)

Ожидается возобновление азиатских потоков, особенно туристов из Китая. И это касается всех сегментов, а не только бюджетного. Однако необходимо учесть, что рынок въездного туризма будет восстанавливаться достаточно долго, поскольку еще предстоит решить проблемы, связанные с групповыми визами, платежными системами и полетными программами. Основными гостями отелей класса люкс станут туристы из сопредельных стран Азии, крупных городов и российских регионов, прежде всего нефтедобывающих.

По сравнению с допандемийными годами доля постоянных гостей увеличилась в три раза. Таким гостям необходимо предлагать услуги качественно иного уровня. Как пример можно привести послеобеденное чаепитие, которое предлагают многие отели. Эксперты отмечают также развитие семейного туризма и рост данного сегмента, что стало заметно в прошедшем году даже в отелях класса люкс. В прошлом году значительно увеличилось количество путешественников с детьми, и в наступившем году доля семейного туризма продолжит свой рост.

Эксперты ожидают усиления роли бюджетного финансирования, софинансирования и различных форм государственно-частного партнерства при реализации гостиничных проектов, особенно в новых локациях (например на Алтае, в Карелии, Бурятии и т. д.), что является благоприятным фактором, поскольку государство расценивает подобного рода проекты как стратегические точки инфраструктурного роста в регионах.

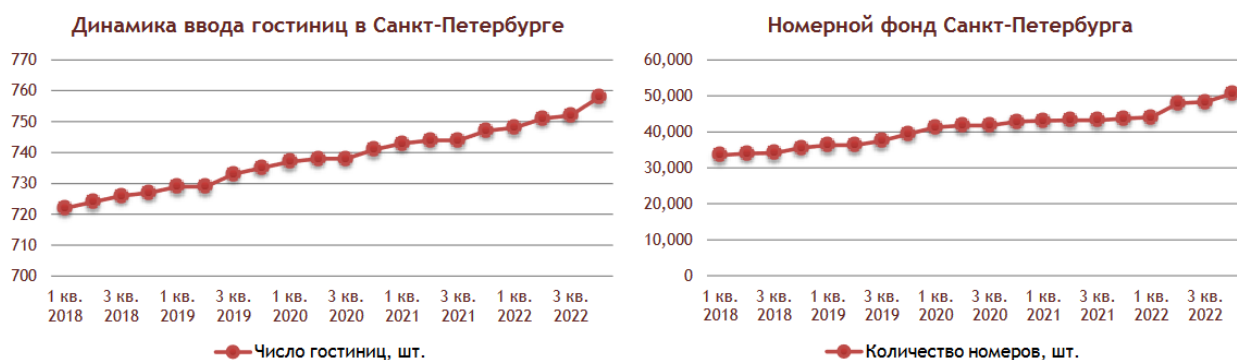
Сегодня важно, чтобы номерной фонд не был единственным центром дохода внутри отеля. Отели – это не только номера для ночевки, а центры организации самых разных видов работы и досуга. Отели сегодня адаптируются, открываются своим локациям с новой стороны, и этот тренд следует тоже считать долгосрочным. Объекты питания, спа, конференц-залы, апартаменты и т. д. позволяют получать дополнительный доход и удерживать средневзвешенную рентабельность всего объекта, причем не только за счет иногородних гостей, но и своих же горожан.

В случае открытия границ и налаживания авиасообщения некоторая часть турпотока перейдет за границу, однако привычка и возможность путешествовать внутри страны останется. И это продолжит положительно влиять на дальнейшее развитие индустрии.<sup>20</sup>

Уровень загрузки гостиниц тоже восстанавливается: при сопоставимых ценах турист предпочитает их арендованным квартирам. В 2022 году в среднем он составлял 60–65 %, тогда как в 2018 и 2019 годах — 69 % и 71 % соответственно. Уход иностранных гостиничных операторов не сильно повлиял на работу отелей — большая часть продолжила работать под другими брендами. Но отключение от глобальных сетей дистрибуции не способствует привлечению иностранных гостей.<sup>21</sup>

Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет около 50 643 тыс. номеров и апартаментов различного класса. В структуре предложения наибольшая доля приходится на апартаменты и гостиницы 3\*, в совокупности они занимают более 50% рынка.

Средняя цена апартаментов на рынке составляет около 205 тыс. руб./кв. м (около 7 млн руб. за номер). Средняя доходность апартаментов составляет до 7%.<sup>22</sup>



<sup>20</sup> <https://vedomosti-spb.ru/lifestyle/articles/2023/03/03/965106-oteli-peterburga>

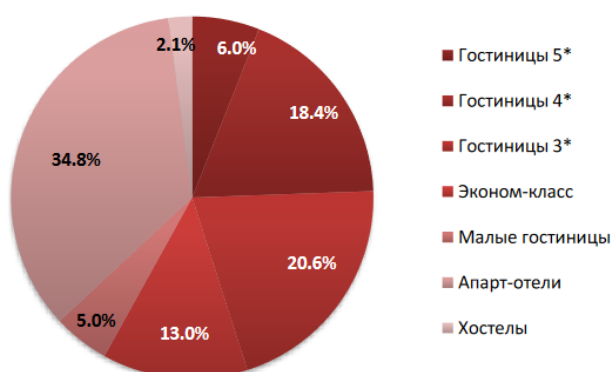
<sup>21</sup> <https://www.fontanka.ru/2023/01/25/72002162/>

<sup>22</sup> [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2022/4Q/Hotel\\_4\\_2022.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/4Q/Hotel_4_2022.pdf)



Категория	Заполняемость
5 звезд	30%
4 звезды	50%
3 звезды	75%
Эконом-класс	80%
Хостел	95%

Распределение номерного фонда по категориям гостиниц



### Перспективы региона

Что касается 2023 года, коммерческая недвижимость сохранит свою «магию бетона», она останется одним из самых понятных для инвесторов и одних из самых низковолатильных и безопасных активов, доступных к покупке во времена неопределенности. Тенденция дефицита качественного предложения на рынке коммерческой недвижимости сохранится и на следующий год. Более количество желанных всеми инвесторами объектов реализуется брокерами в формате закрытой продаже без какой-либо рекламы. Из-за дефицита, естественно, будут расти цены. Но важно понимать, что речь идет именно про востребованные локации и понятные инвестору помещения. Если говорить про неоднозначные и проблемные объекты, конечно, найти покупателя и реализовать его в короткий срок становится все сложнее.

В то же время после локдауна и адаптации российских предпринимателей к возросшей неопределенности и новым реалиям активность на рынке стрит-ритейлакратно возросла потому при отсутствии новых экономических шоков специалисты ожидают роста арендных ставок, так как в моменте собственники коммерческих помещений шли на скидки для арендаторов и предоставляли лояльные условия для раскочки и выхода в точку безубыточности их проекта.<sup>23</sup>

В 2023 году российские инвесторы в коммерческую недвижимость продолжают фокусироваться на приобретении имущества входящих иностранных компаний, желая при этом получить крупный дисконт. Основной интерес будут проявлять к качественным готовым объектам с арендным потоком. Новое строительство будет отложено из-за высокого уровня неопределенности.<sup>24</sup>

Конкуренция на рынке апартаментов продолжает усиливаться: на рынок выходят новые игроки, в будущем мы увидим борьбу за клиента, где основными инструментами выступают качество проработки концепции проекта и стратегии продаж, профессионализм управляющих компаний и гибкость в работе с собственниками».<sup>25</sup>

<sup>23</sup> <https://cud.news/105675/>

<sup>24</sup> [https://www.dp.ru/a/2023/03/01/Objom\\_investicij\\_v\\_nedvizh](https://www.dp.ru/a/2023/03/01/Objom_investicij_v_nedvizh)

<sup>25</sup> [https://www.novostroy-spb.ru/analitika/ojidaetsya\\_popolnenie\\_na\\_rynok](https://www.novostroy-spb.ru/analitika/ojidaetsya_popolnenie_na_rynok)

Исходя из динамики покупки земли можно сделать вывод, что в ближайшие несколько лет строительство производственно-складской недвижимости продолжит бурный рост. Жилое строительство в среднем сохранит набранные обороты, но просядут объемы ввода новых апарт-отелей и офисов. Также прогнозируется увеличение ввода складов из-за продолжающегося развития e-commerce и продуктового ритейла и снижение объемов ввода в перспективе 2-3 лет жилых, офисных и торговых проектов. В ближайшее время будет наблюдаться рост ввода гостиничных объектов: в 2022 г. и ранее большое количество девелоперов начали строительство, и в 2023–2024 гг. частично эти объемы должны начать выходить на рынок.<sup>26</sup>

На фоне вызовов 2020 и 2022 годов тренд на отсутствие новых проектов будет укрепляться. Перед девелоперами стоит значительное количество исключительно серьезных задач по сглаживанию влияния пандемии и санкций на уже действующие проекты. Активность с точки зрения девелопмента торговой недвижимости будет сфокусирована в формате районных и микрорайонных торговых центров площадью не более 20 тыс. кв.м.<sup>27</sup>

По мнению Смольного, петербургская экономика продолжает адаптироваться к текущим вызовам. Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга остаются в положительной плоскости относительно января 2022 года — единственного в прошлом году месяца, прожитого без санкционного давления, отметил сегодня вице-губернатор Санкт-Петербурга Валерий Москаленко.

В реальности имеет место стагнация. А показатели объемов производства, те же ИПП, увеличиваются потому, что объемы считаются в деньгах и увеличение происходит из-за роста цен и издержек. В стоимостном выражении рост есть, а в фактическом, материальном, его нет. В итоге можно говорить лишь о том, что экономика Петербурга восстанавливается, но настоящего устойчивого роста еще нет. Позитивные тенденции, выявленные в ряде отраслей, являются обнадеживающими предвестниками будущего восстановления экономики.<sup>28</sup>

В феврале застройщики и банки в полной мере ощутили усиленное регулирование ЦБ совместных субсидированных программ, что негативно отразилось на уровне ипотечной ставки. В условиях высоких процентных ставок по ипотеке у рынка нет стимулов для быстрого восстановления. Тенденции к снижению себестоимости строительства, которая могла бы повлиять на цену строящегося жилья, также не наблюдается.

Сейчас на рынке важно не допустить ценового раскачивания. Цены корректируются преимущественно за счет скидок и различных акций. Некоторые компании начали снижать прайс, но это незначительная ценовая коррекция на уровне 1–2%, о какой-то явной тенденции рано говорить. Компании, которые больше нуждаются в большем объеме оборотных средств, могут демпинговать. Но в целом для рынка это может иметь негативные последствия.

В ближайшие месяцы на рынке будет нарастать конкуренция за покупателей. Первые два месяца 2023 года заставили застройщиков существенно увеличить количество мероприятий по стимулированию спроса. Главным фактором спроса в 2023 году будет макроэкономическая стабильность. Все будет зависеть от того, насколько клиенты будут готовы планировать покупку жилья на много лет вперед.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> <https://vedomosti-spb.ru/realty/articles/2023/03/01/964732-investitsii-pokupku-zemelnih>

<sup>27</sup> <https://ktostroit.ru/news/312522/>

<sup>28</sup> [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/07/03/2023/640719359a7947da07466d17](https://www.rbc.ru/spb_sz/07/03/2023/640719359a7947da07466d17)

<sup>29</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/5863678>