

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

По предварительной оценке индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в апреле 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 88,9%. Снижение индекса выпуска товаров и услуг обусловлено уменьшением оборота оптовой торговли, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами, и сокращением количества международных морских грузоперевозок.

Индекс промышленного производства в январе–мае 2023 года по сравнению с январем–маем 2022 года составил 102,7%, в мае 2023 года по сравнению с маем 2022 года – 102,4%, по сравнению с апрелем 2023 года – 105,9%.

По виду деятельности "строительство" в январе–мае 2023 года объем работ составил 193,0 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–маю 2022 года – 109,3%.

Оборот оптовой торговли в январе–мае 2023 года составил 7973,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 29,5% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в мае 2023 года – 1353,3 млрд. рублей, что на 18,4% меньше, чем в мае 2022 года.

Оборот розничной торговли в январе–мае 2023 года составил 879,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,3% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в мае 2023 года, соответственно, 185,9 млрд. рублей (на 15,2% больше).

Оборот общественного питания в январе–мае 2023 года составил 78,9 млрд. рублей, или 112,4% к соответствующему периоду прошлого года, в мае, соответственно, 16,3 млрд. рублей (109,4%).

Индекс потребительских цен в мае 2023 г. в % к декабрю 2022 г. составил 102,4%.

На конец мая 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% к численности рабочей силы, на конец мая 2022 года – 0,6%.

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=230701> 110% ☆

ТОП застройщиков г. Санкт-Петербург

🔍 Найти застройщика По объему текущего строительства ▾ 01.07.2023 ▾ 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 ЛОР, г. Санкт-Петербург	1 718 839	226 732	13.19	2.81		3	14	0	87	0	1	19.32%	★
2	0	Холдинг Setl Group, г. Санкт-Петербург	1 337 282	220 295	16.47	1.13		15	16	0	64	0	0	15.03%	★
3	0	Группа ЦДС, г. Санкт-Петербург	345 771	0	0	0		6	4	0	12	0	0	3.89%	★
4	0	Группа Аквилон, г. Санкт-Петербург	311 085	66 983	21.53	0.57		7	7	0	13	0	0	3.5%	★
5	0	ГК КВС, г. Санкт-Петербург	306 191	27 934	9.12	0.82		3	4	0	27	0	0	3.44%	★
6	0	Лидер Групп, г. Санкт-Петербург	285 604	6 538	2.29	0.76		8	8	0	8	0	0	3.21%	★
7	0	ГК Главстрой, г. Москва	239 301	0	0	0		1	2	0	22	0	0	2.69%	★
8	0	ГК РосСтройИнвест, г. Санкт-Петербург	236 466	0	0	0		4	6	0	25	0	0	2.66%	★
9	+2	ГК ФСК, г. Москва	232 516	11 580	4.98	0.3		4	4	0	10	0	3	2.61%	★
10	-1	ГК Самолет, г. Москва	229 818	0	0	0		4	4	0	17	0	0	2.58%	★

<https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=230701>

¹ https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/kd_052023.pdf

Строительный рынок Санкт-Петербурга в июне 2023 года показывает снижение объема строительства по сравнению с прошлым годом, однако доля крупнейших застройщиков увеличивается. По итогам июня 2023 года объем строительства в Санкт-Петербурге составил 7,96 млн квадратных метров. За год – с лета прошлого года – количество строящихся квадратных метров сократилось без малого на 15% (-14,57%). Так, в прошлом году возводилось 9,32 млн квадратных метров. В июне этого года доля крупнейших застройщиков по объему строительства в Санкт-Петербурге составляет 50,4%. Так, на пять главных строительных компаний приходится 4,02 млн квадратных метров. В июне прошлого года доля пяти застройщиков была на уровне 49,7%.²

Комиссия по подготовке изменений в генплан Петербурга рассмотрела поправки, поступившие к основному документу градостроительного планирования и касающиеся 11 районов города. Как рассказал в своём телеграм-канале вице-губернатор Николай Линченко, для кварталов сложившейся застройки (застроенных преимущественно 5-этажными хрущёвками) в новом генплане рекомендовано установить функциональную зону ЖЗ (среднеэтажные жилые дома, от 5 до 8 этажей) вместо заложенной сейчас в проекте документа зоны Ж4 (многоэтажные жилые дома, 9 этажей и более). Принятые комиссией ограничения ставят под сомнение экономику проектов КРТ. По сути такие ограничения сильно усложнят процесс реновации, и в нынешних условиях сделают её экономически нецелесообразной. Так что в целом жители своего добились — реновации не будет. Впрочем, часть участков с лучшей локацией и / или изначально невысокой плотностью застройки может остаться привлекательной для реновации даже с учётом новых ограничений. Определяющее значение имеют изначальная и предельно допустимая плотность застройки. И последствия от снижения допустимой высотности надо рассматривать именно в комплексе с этими параметрами. Поправки к генплану, который будет действовать как минимум до 2050 года, могут привести к тому, что ситуация с хрущёвками заморозится ещё почти на 30 лет. Смольный может рассмотреть варианты реконструкции хрущёвок. Архитекторы прорабатывают варианты реконструкции этих домов с заменой инженерных сетей, с достройкой мансард, балконов, лифтовых шахт и т. д. Но есть проблемы не столько технического, сколько юридического характера, потому что характер этих действий не попадает под определение капремонта. А реконструкцию можно делать, только расселив жильцов. Если же оперировать правилами капремонта, оплачивать его, по всей видимости, придётся жильцам. Условно на приведение в порядок одной хрущёвки (капремонт с реконструкцией) нужно около 70 млн рублей, а с 2014 года в среднем жители накопили только на капитальный ремонт около 3 млн. Таким образом, можно на эти деньги отремонтировать одну хрущёвку из 20 и ждать, пока накопятся средства для полного ремонта следующего дома. Или установить больший размер ежемесячных взносов, чтобы хватило на ремонт. Не 12,5 рубля за 1 м², а в разы выше.³

Комитет по строительству Санкт-Петербурга обратился к отраслевым саморегулируемым организациям (СРО) с просьбой решить проблему мест проживания для иностранных строителей, многие из которых вынуждены жить в непригодных для этого помещениях прямо на стройплощадках. Городское управление по вопросам миграции ГУ МВД поддержало эту инициативу, объявив о намерении прекратить прием уведомлений от работодателей с информацией о проживании иностранной рабочей силы (ИРС) на стройках либо по фиктивным адресам. По статистике, каждый десятый иностранец, приезжающий в Россию, работает в Петербурге и Ленобласти. Только на петербургских стройках их как минимум 20 тыс. По данным Комитета по международным отношениям и реализации миграционной политики Санкт-Петербурга, довольно часто ИРС расселяют в хозяйственно-бытовых блок-контейнерах, предназначенных для хранения материалов и инструментов, но никак не для проживания людей: они не соответствуют требованиям санитарно-эпидемиологических и противопожарных норм безопасности. Тревожит чиновников и тот факт, что живущие в них рабочие становятся на учет по иным адресам, что не позволяет миграционной службе держать их под контролем. Между тем конфликтов с ИРС в городе становится все больше. Недавно жители нового квартала в Приморском районе пожаловались в соцсетях на мигрантов, незаконно «оккупировавших» подвалы многоэтажек. С подобной ситуацией столкнулись и новоселы жилого комплекса «Живи в Курортном», только здесь строители жили не в подвалах, а в еще не сданных квартирах. Жильцы об этом узнали, когда им пришли первые счета за «коммуналку» и выяснилось, что в их квартирах кто-то жил и исправно пользовался водой и электричеством. Периодически в городе возникают и драки между мигрантами. Все это и

² <https://cud.news/126571/>

³ <https://www.dp.ru/a/2023/07/14/bojazn-visoti-renovacija-hrushhvjovok>

спровоцировало Смольный выступить с предложением к застройщикам взяться за обеспечение мигрантов местами для проживания, чтобы, с одной стороны, для них были созданы комфортные условия для отдыха, а с другой стороны, чтобы знать их официальное местожительство. Для решения этой проблемы чиновники предлагают застройщикам строить для своих работников общежития или строительные городки из модульных конструкций. Генеральный директор СРО «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов отметил, что для размещения трудовых мигрантов в «легальных», специально приспособленных для подобного проживания местах есть два препятствия — временное и финансовое (доставка рабочих из разных районов города на стройплощадку будет отнимать массу драгоценного времени; размещение людей в любых других местах кроме бытовых городков будет стоить гораздо дороже). Пока городские власти дали местному бизнесу время на раздумье и подготовку встречных предложений, но «за неготовность решать данную проблему» в целом пообещали скоро начать останавливать стройки.⁴

На сегодняшний день наблюдается ощутимый дефицит рабочих в строительной отрасли. Из-за острой нехватки кадров работодатели готовы предлагать лучшие условия труда и более высокие зарплаты: только за прошлый год рост оплаты труда составил 7,7%. На сегодняшний день в этой сфере не хватает примерно 60-70 тысяч работников. Только за последний год число вакансий в жилищном, дорожном и коммерческом строительстве возросло больше, чем на треть. Активно работодатели ищут инженерно-технический и проектно-конструкторский персонал, а также опытных руководителей.⁵

Рынок недвижимости

Рынок жилой недвижимости

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года продажи «квадратов» в новостройках Петербурга в 2023-м выросли почти на 30%. Не было и майского затишья. Десятилетиями застройщики с тоской ждали летнего мёртвого сезона, когда количество сделок традиционно резко сокращалось из-за клиентов, уезжающих в отпуск или на дачу и переносящих решение квартирного вопроса на осень. В 2023-м ситуация кардинально изменилась. На рынке наблюдается устойчивый рост, а объёмы выдачи ипотеки бьют всё новые рекорды. Только в Петербурге и Ленобласти за 6 месяцев 2023 её выдали на сумму в 48 000 000 000 рублей. По данному показателю Северная столица и 47 регион вошли в тройку лидеров по РФ. При этом цены стабилизировались с начала года на отметке чуть более 200 000 за 1 кв. м в «масс-маркете», и ушли инвесторы, выметающие наиболее лакомые объекты. Как отмечают участники рынка, изменение модели поведения покупателей можно объяснить целым комплексом факторов, наслоившихся друг на друга. Во-первых, многие стали привыкать к новостям на фоне геополитических событий и не так болезненно их воспринимают, как это было, например, в апреле 2022-го, когда на фоне тревожных настроений «последние» понесли в недвижимость, а потом с мая впали в режим тотальной экономии, и наступил полный провал. Кроме того, резко взметнувшиеся цены на турпакеты и отдых, закрытые заграничные курорты заставили кого-то отказаться от поездок. Теперь эти деньги, которые раньше тратили на путешествия, копят на жильё. Наконец, цены на «квадраты» скорректировались, а где-то даже пошли вниз.⁶

По статистике системы анализа рынка новостроек bNMAP.pro, в Петербурге в июне в экспозицию поступило 112,4 тыс. кв. м, а в Ленобласти — 159,9 тыс. кв. м в строящихся корпусах. Число лотов в экспозиции в столице региона снизилось до 47 тыс. шт., в Ленобласти рост числа лотов на витрине составил 3,42%, до 27,7 тыс. шт. Быстрее всего застройщикам удается продавать малогабаритное жильё. Средний срок пребывания лота в прайсе (время от выставления квартиры на продажу до сделки) у студий составляет 5,6 месяцев в Петербурге и 6,4 месяцев в Ленобласти, у однокомнатных квартир превышает 7 месяцев и в городе и области, а у трехкомнатных — больше 9 месяцев.⁷

⁴ <https://stroygaz.ru/publication/dwelling/blok-na-konteyner-peterburgskie-zastroyshchiki-budut-otvechat-zhile-dlya-migrantov/>

⁵ <https://neva.today/news/2023/5/29/438292>

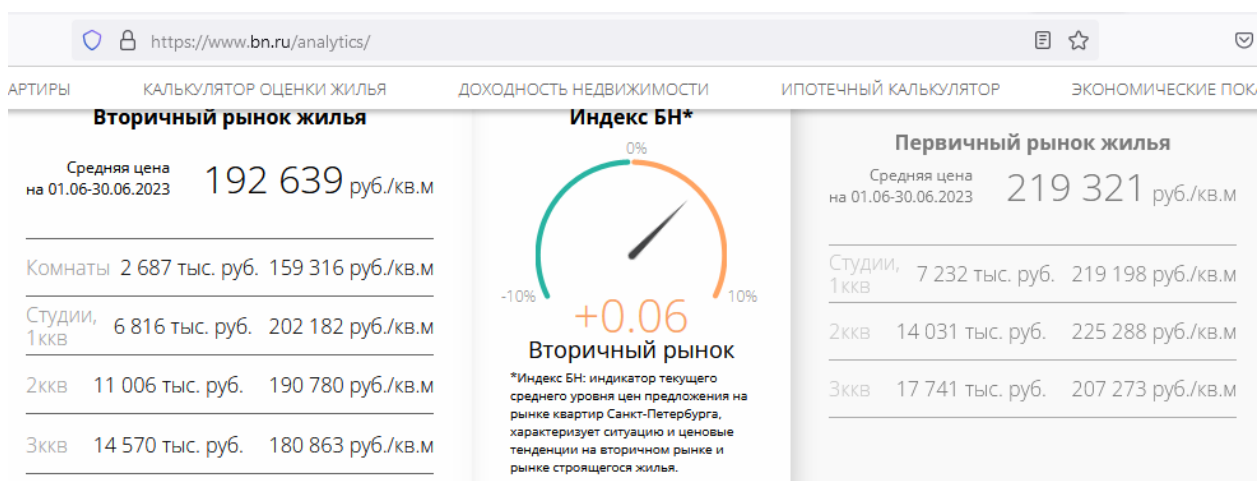
⁶ <https://78.ru/articles/2023-07-12/otmena-letnego-zatishya-2023-cto-proishodit-na-rinke-novostroek-peterburga>

⁷ https://www.rbc.ru/spb_sz/10/07/2023/64abdeff9a794790b6904208

Стоимость квартир на вторичном рынке за 6 месяцев упала со 195,4 тыс. до 192,5 тыс. рублей за 1 м2. Как говорят участники рынка, на самом деле разница ещё более значительна. Многие старые проекты (так называемая старая вторичка) — «корабли», хрущёвки, брежневки, 137-я серия — по факту продаются даже ещё дешевле, в районе 130–150 тыс. рублей за «квадрат». Как итог — разница между средней ценой на первичном и вторичном рынке продолжает расти — сейчас она составляет уже 27 тыс. рублей на 1 м2. При этом по итогам июня 2023 года в Петербурге средняя цена предложения на рынке новостроек класса массмаркет выросла на 0,85% и составила 219,3 тыс. рублей за «квадрат».⁸

В Петербурге за год подешевело вторичное жилье всех форматов, от малогабаритных студий до просторных квартир. Падение цен доходит до 3 млн руб. (минус 12% от прошлогодней стоимости) за жилье большой площади из четырех и более комнат. Эксперты проанализировали, как изменились цены на квартиры на вторичном рынке в 31 городе России за год. В большинстве из них цены росли по сравнению с маем 2022 года, в среднем по стране «однушки» подорожали на 6%, «двушки» и «трешки» — на 13%, объекты с четырьмя комнатами и более — на 7%. В Петербурге наблюдается противоположный тренд на снижение цен. К маю 2023 года цены на студии упали в Санкт-Петербурге на 7% (с 5,3 до 4,95 млн руб.), однокомнатные квартиры также снизились в цене на 7%, с 7,5 до 7 млн руб., двухкомнатные — на 8%, с 10,8 до 10 млн руб., трехкомнатные — на 12%, с 14,8 до 13 млн руб. Также на 12% стали дешевле квартиры из четырех и более комнат, средние цены на них упали с 25 до 22 млн руб. Руководитель направления вторичной и загородной недвижимости «Авито» Сергей Хахулин называет главной причиной снижения цен на вторичное жилье в Санкт-Петербурге избыточный объем предложения. «По итогам нынешнего мая экспозиция вторичных квартир в Северной столице увеличилась на 34,6% в сравнении с тем же месяцем прошлого года. При столь большом выборе собственникам приходится идти на снижение цен, чтобы выйти на сделку», — поясняет эксперт. По его словам, также на цены влияет отложенный спрос. «Власти сейчас обсуждают возможность распространить льготные ипотечные программы и на вторичный рынок недвижимости. Некоторые потенциальные покупатели «вторички» могут откладывать выход на сделку, надеясь на такие изменения, из-за чего ослабевает общий уровень спроса, влияющего на цены», — добавляет Сергей Хахулин.⁹

На вторичном рынке зарегистрировано в 2,5 раза больше сделок, чем в новостройках. За минувший месяц на первичном рынке жилья Петербурга покупатели заключили 4151 ДДУ. Снижения продаж эксперты ожидали: участники рынка говорили об изменении условий по ипотеке, об отказе крупных банков от программ с «околонулевыми» ставками, о введении повышенных требований к кредитам с минимальным первым взносом. Все это не могло не сказаться на спросе.¹⁰



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

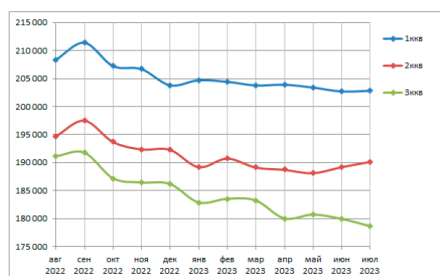
⁸ <https://www.dp.ru/a/2023/07/06/cenovoj-razriv-mezhdu-vtorichkoj>

⁹ https://www.rbc.ru/spb_sz/07/06/2023/6480826b9a7947347f8624f6

¹⁰ <https://nsp.ru/36647-v-iyune-2023-goda-v-novostroikax-peterburga-zaklyucili-sdelok-na-12-mense-cem-v-mae>

За прошедший период (01.06.2023 – 01.07.2023 г.) средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на -0,05% и составила 190 533 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на +0,88% и составила 217 049 руб. за кв.м.¹¹

Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир

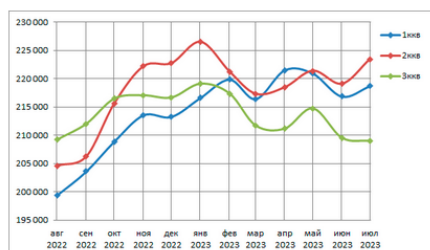


Дата	1кв	2кв	3кв
01 авг 2022	208 361	194 701	191 092
01 сен 2022	211 433	197 501	191 762
01 окт 2022	207 261	193 713	187 173
01 ноя 2022	206 708	192 384	186 423
01 дек 2022	203 808	192 313	186 160
01 янв 2023	204 708	189 223	182 856
01 фев 2023	204 433	190 760	183 508
01 мар 2023	203 784	189 160	183 213
01 апр 2023	203 913	188 755	180 009
01 май 2023	203 408	188 160	180 693
01 июн 2023	202 704	189 230	179 923
01 июл 2023	202 814	190 161	178 623

Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по районам

Район	руб./кв.м.	Изменение за период %	Изменение с янв. 2023 года %	Изменение с янв. 2022 года %	Изменение с янв. 2021 года %	Изменение с янв. 2020 года
Адмиралтейский	242 181	1,3	-2,5	19,5	56,8	70,5
Василеостровский	208 600	0,0	-2,2	3,0	21,2	42,5
Выборгский	187 731	0,8	-0,5	9,5	29,0	57,8
Калининский	187 230	-0,4	-0,6	8,1	28,6	56,0
Кировский	172 698	-2,0	-5,3	16,2	27,9	52,2
Красногвардейский	172 780	0,2	-4,7	7,1	35,1	52,8
Красносельский	187 832	11,7	9,3	26,2	47,6	76,5
Московский	208 112	1,6	1,7	9,3	26,9	44,6
Невский	181 649	-1,5	-4,1	11,0	32,0	54,5
Петроградский	289 382	2,3	34,7	13,6	35,4	63,5
Приморский	209 930	-0,2	-26,9	16,1	32,2	55,1
Фрунзенский	193 922	1,6	0,9	17,7	38,0	60,0
Центральный	246 779	-0,7	-4,2	18,5	44,2	49,3
Колпинский	150 887	-2,9	3,0	21,7	49,3	79,0
Кронштадтский	142 706	5,6	-0,9	9,4	41,0	66,7
Курортный	190 600	0,4	4,4	9,0	46,2	66,8
Петродворцовый	138 759	-0,6	-3,0	12,9	29,3	48,6
Пушкинский	153 700	0,5	-2,8	5,5	32,7	53,0
Всеволожский	148 050	-0,4	-3,5	15,0	33,5	69,1

Первичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



Дата	1кв	2кв	3кв
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
01 апр 2023	221 514	218 472	211 158
01 май 2023	220 914	221 382	214 729
01 июн 2023	216 855	219 087	209 511
01 июл 2023	218 709	223 455	208 984

¹¹ <http://www.juryst.ru/analytic.html>

Первичный рынок: динамика средних цен предложения по районам

Район	руб./кв.м.	Изменение за период %	Изменение с янв. 2023 года %	Изменение с янв. 2022 года %	Изменение с янв. 2021 года %	Изменение с янв. 2020 года %
Адмиралтейский	285 111	0,5	-2,5	14,7	70,2	100,9
Василеостровский	238 131	0,9	-13,3	16,1	58,5	119,2
Выборгский	253 601	0,8	13,3	48,9	80,4	115,1
Калининский	244 517	-2,9	-2,2	4,1	84,0	112,1
Кировский	239 346	-4,0	-11,2	-9,8	83,5	107,5
Красногвардейский	173 969	-1,1	-4,1	0,3	41,5	79,5
Красносельский	206 552	2,0	2,3	24,1	64,8	79,7
Московский	231 119	-0,8	-2,8	27,0	54,3	91,7
Невский	224 050	-0,2	-3,2	40,2	63,7	106,1
Петроградский	395 500	-0,3	-4,6	20,9	60,1	100,1
Приморский	226 900	0,4	0,3	14,9	56,4	93,0
Фрунзенский	243 550	-0,5	4,2	24,3	59,0	78,7
Центральный	425 521	1,3	-2,6	43,9	77,0	122,9
Колпинский	169 990	0,2	2,9	22,2	58,8	137,1
Кронштадтский	-	-	-	-	-	-
Курортный	177 410	9,8	23,4	39,2	57,2	26,2
Петродворцовый	195 200	0,4	1,5	12,0	101,6	141,7
Пушкинский	157 780	0,3	2,5	29,3	47,6	79,6
Всеволожский	156 100	0,5	-1,9	23,7	54,5	92,9

Рынок коммерческой недвижимости и земельных участков

Объем инвестиций в недвижимость Петербурга за январь-июнь 2023 года составил более 64,6 млрд рублей, что на 33% выше, чем годом ранее, отмечают в NF Group. Доля земельных сделок при этом заметно сократилась.

Инвестиционные компании и частные инвесторы заключили в общей сложности сделок на 30,4 млрд рублей. Доля девелоперов составила 31% (в том числе приобретено земельных участков на 16,5 млрд рублей). Остальные транзакции совершены конечными пользователями, которые преимущественно приобретали офисы и склады для своих нужд.

По оценкам NF Group, инвесторы активно вкладывались как в торговые центры, так отели и офисы. При этом доля инвестиций в готовые объекты составила 57%, что является наибольшим показателем с 2019 года. Ожидается, что по итогам года в недвижимость Петербурга может быть инвестировано около 100 млрд руб.

Сегмент офисной недвижимости аккумулировал не менее 12,5 млрд рублей. Среди крупнейших сделок – покупка бизнес-центра «Пулково Скай» фондом Valchug Capital (6,5-6,7 млрд рублей) и приобретение группой Mail.ru БЦ «Дом Зингера» (2-2,6 млрд).

В торговой сфере заключена самая большая сделка полугодия – продажа ТЦ «Невский Центр» (ориентировочно – до 11 млрд руб.).

По оценкам Nikoliers, за шесть минувших месяцев в земли петербургской агломерации было инвестировано \$248 млн, что заметно меньше, чем в прошлом году. Совокупно девелоперы приобрели 165 га земли, при этом под жилую застройку или апартаменты только 21 га за \$153 млн (годом ранее, например, под эти цели был закуплено 239 га). Повышенным спросом пользовались «стрессовые» активы, которые продаются, как правило, с существенным дисконтом, а также рекреационные проекты.

К наиболее крупным сделкам с земельными участками на территории Петербурга можно отнести покупку Legenda земли бывшего завода «Севкабель», а также приобретение группой компаний ФСК участка в 30 га на Московском шоссе.

Среди крупнейших сделок на складском рынке – приобретение Central Properties у международного оператора Logisor логистического комплекса (более 40 тыс. кв. м) и продажа датской компании A.P. Moeller-Maersk Group мультитемпературного производственно-складского комплекса в «PNK Парк Софийская КАД» (23,5 тыс. кв. м).

«Интерес покупателей к приобретению активов, которые находятся в собственности объявивших об уходе из России зарубежных компаний, сохраняется, – отмечают в Nikoliers, – однако горизонт возможностей быстро сужается. К тому же длительность согласования приобретения активов приводит к растягиванию процесса заключения сделок, фактическое завершение которых захватит и 2024 год».

В IBC Real Estate подтверждают, что возросшая инвестиционная активность вызвана, в первую очередь, выходом зарубежных компаний из российских активов: подобные сделки составили 67% от общего объема транзакций (и до конца года есть вероятность закрытия еще нескольких подобных крупных сделок). В целом же консультанты прогнозируют снижение активности девелоперов по пополнению земельных банков в связи с ростом ставок по ипотеке, ростом цен на землю, отсутствием подготовленной градостроительной документации и удорожанием проектного финансирования.¹²

Земельные участки

За первые шесть месяцев 2023 года девелоперы, работающие в петербургской агломерации, приобрели 21 га земли под строительство жилья, пишет газета «Деловой Петербург» со ссылкой на данные Nikoliers. Для сравнения: в первые шесть месяцев 2022 года застройщики приобрели 239 га земли. Одна из причин сокращения инвестиций в покупку земли — нежелание продавцов участков корректировать цену на них в ответ на изменение спроса на жилье, полагают опрошенные изданием эксперты рынка недвижимости. «Застройщик понимает, что для того, чтобы обеспечить нужные темпы продаж, вынужден будет снижать цены, а владельцы земли на такой шаг идти не хотят, полагая, что рано или поздно продадут участки», — приводит газета мнение Евгения Чемодурова, генерального директора консалтинговой группы «Стратегии и развитие». Еще один фактор сокращения спроса на землю состоит в том, что в предыдущие периоды девелоперы активно пополняли земельный банк. Такую точку зрения высказала коммерческий директор ГК «А101» в Санкт–Петербурге Мария Орлова. «Во второй половине 2021 года и первой половине 2022–го мы видели значительное затоваривание участников рынка новыми пятнами. Это нормальное рыночное явление — спрос на землю чаще всего является волнообразным и тренд на большой земельный банк часто сменяется трендом на освоение имеющихся площадок», — пояснила ситуацию Орлова. По оценкам Nikoliers, которые приводит газета, за последние три года застройщики купили 2,8 тыс. га земли в Петербурге и ближайших пригородах, потратив на это почти 174 млрд руб.¹³

Спросом на рынке петербургской агломерации, по наблюдениям экспертов, сейчас пользуются стрессовые активы, которые продаются со значительным дисконтом и объекты недвижимости, реализующиеся на торгах. Среди девелоперов, ориентированных на проекты под коммерческую недвижимость, популярностью пользуются небольшие здания в центральных локациях, которые можно приспособить под гостиницы или бутик-отели, а также рекреационные проекты, в частности покупка старых санаторных построек и баз отдыха.¹⁴

В структуре инвестиционного спроса на землю более половины занимают участки под девелопмент — но их доля уменьшается. Почти все эти участки предполагаются для строительства жилья или апартаментов. Остальное — классические гостиницы или промышленная недвижимость. Девелоперы стали чаще приобретать крупные недорогие участки на периферии города, снижая тем самым затраты на землю — и общие издержки на реализацию проекта. Эту тенденцию эксперты связывают с ростом стоимости кредитов и падением спроса на жилье.

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

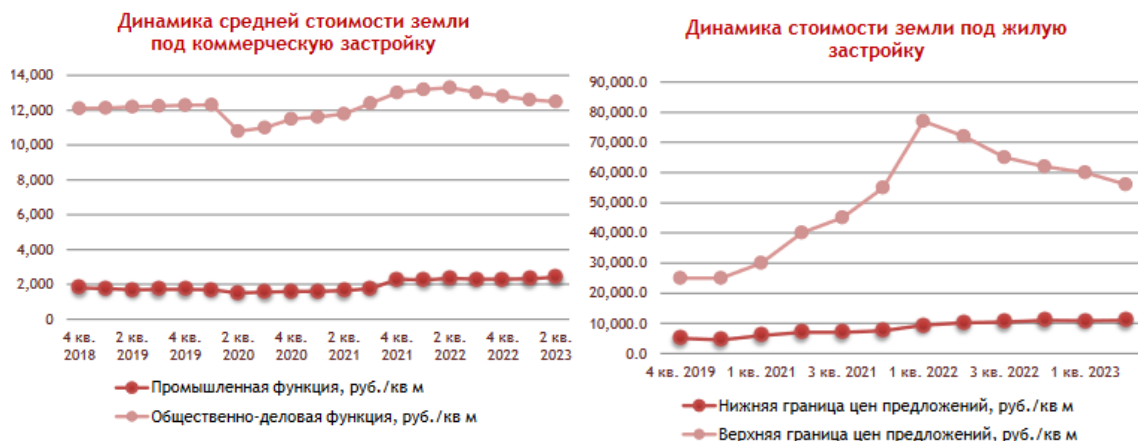
¹² <https://nsp.ru/36656-za-pervoe-polugodie-2023-goda-v-rynok-nedvizimosti-peterburga-investirovano-okolo-65-mlrd-rublei>

¹³ https://www.rbc.ru/spb_sz/29/06/2023/649d46fd9a79477f8dde1ab7

¹⁴ <https://bfmspb.ru/novosti/developeryi-sokratili-investiczii-na-pokupku-zemli-v-peterburgskoj-aglomeraczii>

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.

Крупных сделок на вторичном рынке за прошедший квартал не было.



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 - 2 170–2 670 руб./кв.м для промышленной и 12 000–13 000 руб./кв.м для общественно-деловой функции. В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 30,0–40,0 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%.¹⁵

Офисы

На рынке офисной недвижимости Петербурга увеличивается доля пустых объектов. Не нашли арендаторов пять комплексов: "Георг Ландрин", "Обводный двор", Boilerhouse и два БЦ "Сенатор" — на проспекте Медиков и Миллионной улице. В 2023 году планировалось ввести в эксплуатацию ещё 150 тыс. м2 недвижимости. Например, бизнес-центр класса А "M22" рядом с "Невской Ратушей", а также проекты класса В "Шанс", "Тесла", "Авангард". Ни один из этих бизнес-центров не имеет предварительного договора аренды. Эксперты предполагают, что практика заключения арендных договоров на этапе стройки уходит в прошлое, и к концу года площадь пустующих офисов может возрасти.¹⁶

Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет около 3930 тыс. кв.м (обеспеченность населения — около 731 кв.м на 1 тыс. человек). Снижение спроса на офисном рынке и невозможность долгосрочного планирования привели в прошлом году к сокращению проектов в сфере офисной недвижимости. Однако в настоящий момент инвестиционный спрос возвращается в данный сектор, число проектов по строительству офисных объектов или МФК, включающих значительные офисные площади, стало расти. По-прежнему интерес инвесторов сохраняется к коворкингам. В настоящее время примерно две трети коворкингов являются сетевыми. Самые крупные из них — «Практик» и «PAGE», но появляются

¹⁵ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/2Q/land_2_2023.pdf

¹⁶ <https://www.dp.ru/a/2023/07/13/novostrojki-v-stagnacii--pustie?>

относительно крупные внесетевые проекты. Более половины гибких офисных пространств расположены в центральных районах города.

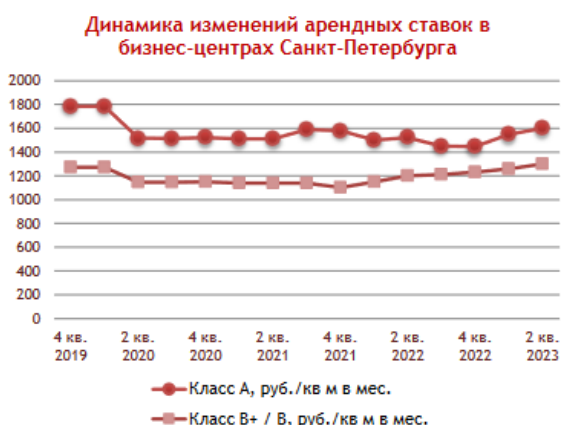


Структура спроса в офисном сегменте пока остаётся постоянной: большая часть спроса приходится на нефтегазовые компании (чуть менее половины всех сделок); доля IT-компаний уменьшилась, тем не менее они всё ещё активны в качестве арендаторов. На третьем месте — госпредприятия.

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составляет до 74,5%, для класса В — 85,5%. Постепенно заканчивается перераспределение занятых и незанятых площадей. Наибольшей популярностью пользуются помещения класса В+, площадью до 2 тыс. кв.м. Часть экспертов считает, что сегмент гибких офисных пространств уже насыщен. При этом число сделок по ренде мест в коворкингах по-прежнему высоко. А число проектов по их организации действительно сократилось по сравнению с последним периодом активности.

Рынок стал крайне эластичным по цене: даже небольшое снижение ставок резко увеличивает заинтересованность потенциальных арендаторов. Арендные ставки, как и заполняемость, продолжают медленно расти. На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 500–1 700 руб./кв.м в мес.¹⁷ для класса А и 1 200–1 400 руб./кв.м для класса В и В+. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,2–111,2 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 940–1 040 руб./кв.м в мес. Средняя стоимость аренды в коворкингах — около 15,0 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и около 11,3 тыс. руб. в мес. — за плавающее.

Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,0%–12,0%.¹⁷



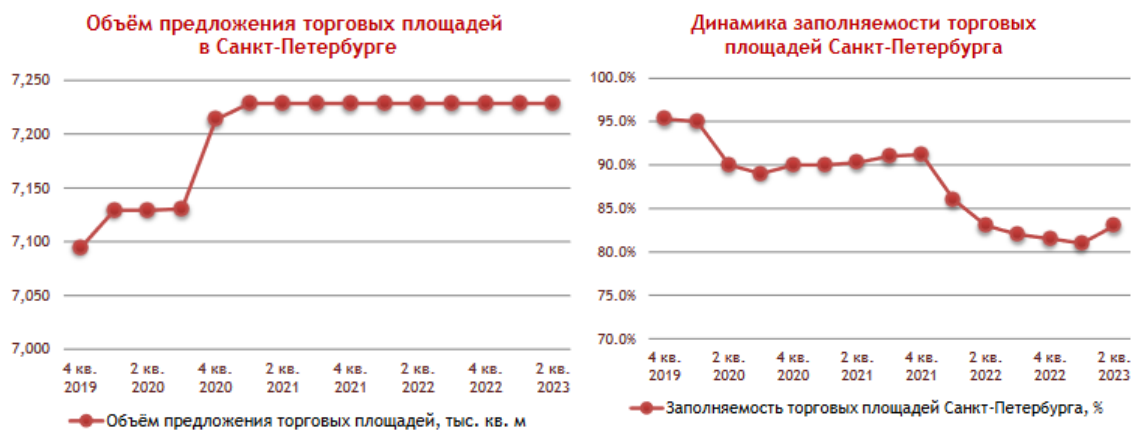
Торговля и стрит-ритейл

Рынок торговой недвижимости переживает наиболее серьёзные последствия текущего кризиса. Сейчас данный сегмент выглядит наименее привлекательным для инвесторов. Новых проектов в

¹⁷ https://www.ibgroup.ru/_files/analytics/2023/2Q/office_2_2023.pdf

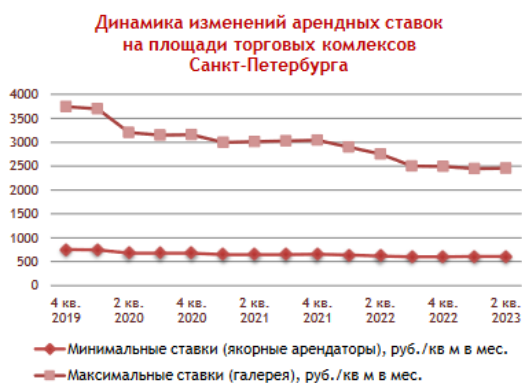
нём нет. Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет около 7229 тыс. кв.м (обеспеченность населения — около 1 291 кв. м на 1 тыс. человек).

Посещаемость торговых центров продолжает падать, за исключением районных. Именно снижение потребительского спроса эксперты считают главным негативным фактором на рынке торговой недвижимости. Тем не менее, темпы падения посещаемости замедлились. Средний уровень заполняемости начал расти. Часть пустующих после ухода зарубежных операторов помещений вновь арендована. Наибольшую активность здесь проявляют fashion-операторы.



Наметилась положительная динамика в стрит-ритейле, здесь заполняемость стала расти и составила ок. 93%. Часть экспертов оптимистично прогнозируют к концу года рост заполняемости до 95–97%. Наибольший спрос на помещения стрит-ритейла в настоящее время также формируют fashion-операторы, затем заведения общественного питания, среди лидеров спроса также продуктовые сети и банки.

Общий уровень заполняемости на рынке крупных торговых центров составляет около 81,0%. Операторы торговых центров стараются максимально повысить эффективность управления: кто-то прибегает к реконцепции, другие — к дроблению больших помещений на более мелкие и передаче их нескольким арендаторам, организации мероприятий по типу ярмарок и т.д.



Ставки на торговых объектах для ключевых арендаторов значительно не меняются. Для помещений торговой галереи прекратилось постоянное небольшое снижение среднего уровня арендных ставок. Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 200–2 700 руб./кв.м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 610–710 руб./кв.м в мес. в среднем по рынку. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 102,9–132,9 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 890–1 190 руб./кв.м в мес. Наибольший рост арендных ставок наблюдается в спальных районах. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–12,0%.¹⁸

По оценкам экспертов из компании KNRU, количество предложений в аренду на Невском проспекте за год сократилось на 41%, а уровень арендных ставок снизился в среднем на 28,27%: в общей

¹⁸ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/2Q/malls_2_2023.pdf

сложности там экспонируется около 40 объектов торговой недвижимости. Средняя стоимость аренды такой «встройки» – около 1,1 млн рублей в месяц, дороже всего – рядом с метро «Адмиралтейская». Самый же широкий выбор стрит-ритейла представлен вблизи метро «Маяковская».

В целом доля торговли в центральной части петербургского стрит-ритейла, как отмечают в Maris, несколько подросла – до 47% (+0,5 п.п. за год). Второе место традиционно занимают заведения общепита – 34% от общего количество арендаторов (+2,0 п.п.). В то же время в структуре открытий за первые пять месяцев 2023-го «едальни» были самими напористыми, их доля – 42,5%. Seriously возросла активность и fashion-операторов: количество открытий в этом сегменте превысило закрытия в четыре раза. В сфере FMCG в основном открывались новые табачные лавки. Доля сферы услуг не превышает 11% (+0,3 п.п. за год); из центра города продолжают уходить банковские отделения.

Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» зафиксировал рост арендных ставок в сегменте стрит-ритейла по «спальным» районам петербургской агломерации: так в Мурино средние ставки аренды на торговые помещения варьируются от 2,4 тыс. до 2,9 тыс. руб./кв. м в месяц. Коммерция в новостройках на Васильевском острове арендуется не дороже 2,7 тыс. рублей; ставки в Московском и Приморском районах – не выше 3 тыс. – 3,3 тыс. рублей за «квадрат».

Активнее всего в новых жилых комплексах снимают помещения кафе и пекарни, на втором месте – продуктовые магазины. Из актуальных запросов – растет количество пунктов самовывоза.

На рынке торговых комплексов инвестиционно-управляющая компания STEIT выделила шесть ключевых трендов 2023 года:

Устойчивость малых форматов торговли: торговые центры рядом с домом сумели закрыть базовые потребности покупателей в совершении ежедневных покупок и проведении досуга. Уровень вакансии в таких объектах не превышает 1%.

- Снижение влияния сезонности на посещаемость. Люди вынуждены меньше путешествовать, больше времени проводят дома и на работе.

- Ставка на яркие эмоции: для ТЦ необходимо более тщательно подбирать архитектурные и интерьерные решения, проводить грамотный tenant-mix, обеспечивать многофункциональность общественных зон.

- Социальная значимость: в ТЦ районного и окружного форматов увеличивается объем неторговых площадей в пользу развлекательной и обучающей функций.

- Преобладание российских брендов: отечественные fashion-ритейлеры увеличивают форматы и наращивают присутствие.

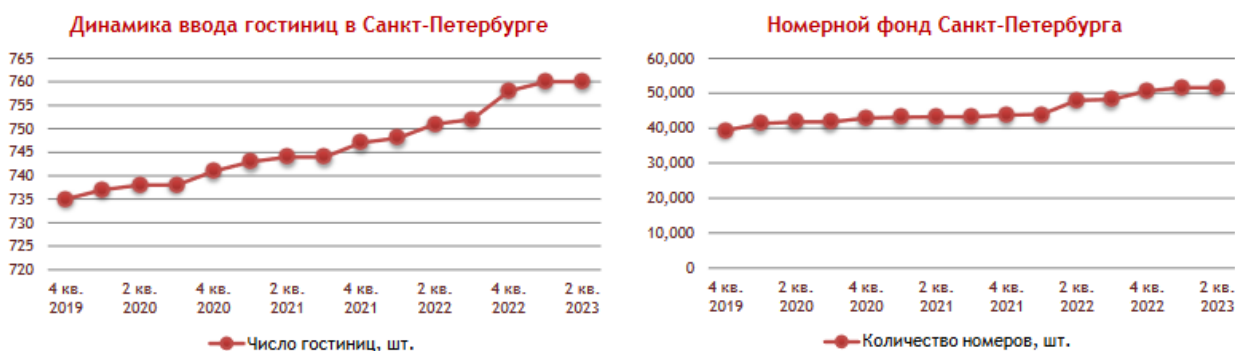
- Развитие IT-инфраструктуры ТЦ: активно внедряются автоматизированные системы управления объектов для учета анализа работы с арендаторами, посещаемости и эффективной логистики.¹⁹

Гостиницы

После падения почти на 50% в прошлом году продажи апартаментов в первом полугодии 2023 года активизировались. Этому способствуют и туристы, заполнившие апарт-отели Петербурга на 83%, и рост курса доллара, ограничивающий возможности для инвестиций на иностранных рынках. В среднем все апартаменты закончат полугодие с показателем около 83% по загрузке. У классических гостиниц результат ниже — 74%. Если сравнивать с отелями, то у апартаментов положение лучше — в том числе и за счет возможности сдавать номера в долгосрочную аренду, востребованную, например, у корпоративных туристов. Продажи апартаментов не растут такими темпами, как заполняемость, но положительные сдвиги есть. По мере роста инфляции инвесторы возвращаются, чтобы сохранить капиталы. Тем более что проекты, которые были выведены на рынок пару лет назад, оказываются более высокого качества, так как для них закупки материалов производились еще до повышения цен и прочих событий на рынке. Так как спрос растет, то в перспективе мы можем прогнозировать и некоторое повышение цен на такие лоты. Инвесторы сегодня ориентируются на

¹⁹ <https://news.ners.ru/spros-na-obekty-strit-ritejla-v-peterburge-postepenno-rastet.html>

доходность в 6–10% годовых, а более высокие цифры их пугают как исходно обманчивые, — говорит Мария Онучина. — Конечно, показатели зависят и от того, когда инвестор «вошел» в проект. Поэтому те, кто покупал апартаменты в начале года со скидкой от девелопера, получают доход выше, чем те, кто купил позже, — в том числе потому, что при росте спроса застройщики будут повышать стоимость. Сейчас проектов в Петербурге больше, чем в других городах России. Однако интерес девелоперов вслед за ростом внутреннего туризма уходит в регионы. Да, в Петербурге на данный момент нет переизбытка апарт-отелей, но в то же время предложение находится на достаточном уровне. Вслед за ростом популярности спроса на отельный фонд в относительно не туристических городах России девелоперы обратили внимание на то, что в этих уголках страны просто нет предложения. Теперь, когда туда направились турпотоки, можно выстроить более выгодную модель.²⁰



Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет ок. 51,7 тыс. номеров и апартаментов различного класса. В структуре предложения наибольшая доля приходится на апартаменты и гостиницы 3*, в совокупности они занимают около 56% рынка. Конкуренция между классическими гостиницами и апартаментами обострилась. При этом тарифы на апартаменты гибче, и для гостиниц среднего сегмента главным инструментом борьбы становится снижение стоимости размещения.



Категория	Заполняемость
5 звезд	40%
4 звезды	65%
3 звезды	85%
Эконом-класс	95%
Хостел	98%

По итогам истёкшего квартала, в связи с началом высокого сезона и проведением мероприятий ПЭФ, среднегодовая загрузка гостиниц составила около 77% (63% для гостиниц дорогого сегмента). Значительного увеличения среднегодовой загрузки, за исключением подобных разовых пиков, в этом году не прогнозируется. Средняя стоимость проживания в гостиницах всех классов в данном квартале по тем же причинам выросла по сравнению с предыдущим на 30–40%. В настоящее время гостиницы и апарт-отели ориентируются на внутренний туристический поток. За прошлый год в Санкт-Петербурге он вырос примерно на 15%, доля внутреннего туризма составила более 90%. Наиболее активный сектор рынка — апартаменты, в настоящее время тоже испытывает затруднения: спрос на покупку апартаментов упал, что объясняется высоким уровнем неопределённости в будущем. Средний уровень доходности также изменился, и теперь составляет 4–6% годовых.

²⁰ <https://www.fontanka.ru/2023/07/14/72496985/>

Значительная часть продаж приходится на сервисные апартаменты. В разрезе по классам наибольшая доля рынка у апартаментов комфорт-класса. Но только на рекреационные апартаменты сохраняется стабильный спрос. При этом число строящихся апартаментов в Санкт-Петербурге сокращается. Инвестиционный спрос также упал. Выросла до 35% доля апартаментов с краткосрочным размещением (эксперты прогнозируют летнее увеличение этого показателя до 50%).

Средняя цена апартаментов на рынке составляет ок. 200 тыс. руб./кв.м.²¹



Перспективы региона

В среднесрочной перспективе говорить о начале роста рынка жилья пока рано, по итогам года показатели продаж не вернутся к итогам 2022 г. Сейчас темпы продаж в 2023 г. на 15% ниже, чем в 2022 г. При сохранении сегодняшних объемов продаж с поправкой на сезонность спад по итогам года составит около 10%.²²

По мнению управляющего директора компании «Метриум» Руслана Сырцова, вторичный рынок находится в состоянии стагнации. Но возможен кратковременный всплеск потребительской активности перед ближайшим заседанием ЦБ (21 июля), так как клиенты опасаются повышения ключевой ставки и удорожания ипотеки.²³

Рынок недвижимости неоднороден, и спрос на нее отличается в разных городах. Например, он выше в Москве, Санкт-Петербурге и других мегаполисах. Однако в этом году эксперты бьют тревогу по поводу затоваривания рынка и снижения проса. Олег Репченко подчеркивает, что основная причина этого - неадекватно завышенные цены на квартиры, ставшие результатом льготных программ и субсидирования. Эксперт отмечает, что за минувшие три года цены на жилье по России выросли примерно вдвое, что сильно превышает рост доходов населения за тот же период. По его мнению, выходом из этой ситуации может быть снижение цен. После роста вдвое коррекция на уровне 20-30% не только нормальна и ожидаема, но даже закономерна и неизбежна. По мнению других экспертов, по итогам года динамика средней цены квадратного метра составит не более 6-8%. По ее словам, фактически мы возвращаемся к уровням динамики цены в 2018-2019 годов. Сейчас идет сравнение уровня цены по отношению к высокой базе 2022 года, когда цены росли на 18-20% в годовом выражении. Объемы недвижимости в реализации не будут снижаться, поскольку активность у застройщиков очень высокая. Много перспективных площадок выходит на рынок.²⁴

Что касается дальнейшего развития рынка апартаментов, то планируется проект в кондо-формате, где предметом инвестиций станут полноценные гостиничные номера без кухни. В ряде мест наличие кухни было скорее данью страху собственников: если не получится сдавать в аренду, то я там буду хотя бы жить сам. Но те, у кого уже получается, понимают, что не всем туристам нужны кухни. Будут

²¹ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/2Q/hotel_2_2023.pdf

²² <https://vedomosti-spb.ru/realty/articles/2023/07/11/984736-stoimost-zhilya-novostroikah>

²³ <https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10988601>

²⁴ <https://www.finam.ru/publications/item/zhile-po-prezhnemu-v-tsene-20230714-1115/>

появляться как минимум смешанные комплексы. Так что следующим шагом будет продажа гостиниц в розницу, а затем мы доживем и до ПИФов, которые позволят сделать еще один шаг к централизации управления. Рост цен на апартаменты прогнозируется на уровне инфляции, а более серьезное повышение произойдет, когда поедет иностранный турист. Тогда и чек на аренду жилья увеличится, и стоимость метра возрастет. Тем не менее рост продаж идет от квартала к кварталу. И если в прошлом году инвесторов лихорадило, то сейчас все сходятся во мнении, что недвижимость как актив сбережет деньги.²⁵

Максимальный риск для гостиничного сегмента состоит в снижении покупательской способности населения: в IPG.Estate не ожидают 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 средства краткосрочного размещения. В данном ключе гостиничный сегмент находится под максимальным давлением перспектив снижения экономических показателей.²⁶

Изменение геополитических и макроэкономических условий в 2022 г. привели к повышенной волатильности и увеличению числа свободных торговых помещений на рынке Петербурга. В последующем это позволило операторам разместиться в интересных локациях, которые прежде были заняты. Эта тенденция замещения сохранится. За последние 9 месяцев отечественные fashion-ритейлеры активно объявляли о планах по экспансии, анонсировали запуск новых брендов и направлений, а также расширение форматов и ассортимента магазинов. Однако иностранные бренды также проявляют интерес к рынку стрит-ритейла Петербурга.

Рынок общественного питания продолжает пополняться заведениями демократичного формата: столовые, блинные, пекарни и др. На динамику открытых и закрытых будут влиять такие факторы, как снижение располагаемых доходов, переход населения на сберегательную модель потребления и инфляция.²⁷

Безработица в Петербурге сохраняется на самом низком уровне в стране – 1,7% от работоспособных людей старше 15 лет к концу первого квартала 2023 года. В пресс-службе дополнили, что в базе городского Центра занятости сейчас 43 335 вакансий в сферах промышленности, строительства, ЖКХ, транспортировки и хранения, торговле, здравоохранения, образования, туризма и даже модного IT. Отмечают там также и рост зарплат на предложенных местах: 18% у технологов, 46% у слесарей механосборочных работ, 42% у операторов станков с программным управлением. В смольном отметили, что наиболее уязвимыми на рынке труда являются женщины, молодежь без опыта работы и люди старшего возраста – для этих групп в Службе занятости разработаны и предлагаются отдельные пакеты услуг.²⁸

Ограничения хозяйственной деятельности в связи с пандемией, глобальная перестройка логистических цепочек в условиях санкций, изменение скорости и географии банковских переводов — всё это на фоне отсутствия законодательной гибкости приводит к существенным последствиям, таким как перерывы производственной деятельности, нарушение сроков исполнения договорных обязательств, задержки заработной платы и т. д. Совокупный оборот петербургских организаций в действующих ценах за первые 5 месяцев года составил 11,2 трлн рублей, сообщает Петростат. Это на 19,9% меньше, чем в январе–мае 2022 года. Доля убыточных организаций (без банков, страховых и бюджетных организаций, субъектов малого предпринимательства) составила 26,6%. Впрочем, данный показатель рассматривается в количественном выражении от общего числа компаний (об отрицательных финансовых показателях отчитались 998 организаций). Их совокупный убыток превысил 416 млрд рублей. Во втором полугодии 2023 года стоит ожидать увеличения количества корпоративных банкротств, так как число намерений кредиторов обратиться в суд с заявлениями о банкротстве компаний в первом полугодии 2023 года в 2 раза больше, чем за тот же период 2022 года.²⁹

²⁵ <https://www.fontanka.ru/2023/07/14/72496985/>

²⁶ <https://www.tohology.com/hospitality/industry/ipgestate-obzor-rynka-gostinichnoj-nedvizhimosti-v-sankt-peterburge-po-itogam-i-polugodiyu-2022/>

²⁷ <https://cre.ru/content/upload/marker/report/16854505857814.pdf>

²⁸ <https://78.ru/news/2023-05-21/peterburgskaya-bezrabotica-ostaetsya-nizhe-moskovskoi>

²⁹ <https://www.dp.ru/a/2023/07/12/balans-na-grani-ubitki-generiruet>