

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 во II квартале 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,3%, в июне 2023 года – 103,8%. Рост индекса выпуска товаров и услуг за июнь текущего года связан с увеличением объемов работ в обрабатывающих производствах, строительстве, оборота розничной торговли, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами.

Индекс промышленного производства в январе–июле 2023 года по сравнению с январем–июлем 2022 года составил 108,2%, в июле 2023 года по сравнению с июлем 2022 года – 113,5%, по сравнению с июнем 2023 года – 98,4%.

По виду деятельности "строительство" в январе–июле 2023 года объем работ составил 293,9 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–июлю 2022 года – 111,1%.

Оборот оптовой торговли в январе–июле 2023 года составил 10674,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 23,3% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в июле 2023 года – 1316,3 млрд. рублей, что на 4,6% больше, чем в июле 2022 года.

Оборот розничной торговли в январе–июле 2023 года составил 1258,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,7% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в июле 2023 года, соответственно, 191,3 млрд. рублей (на 18,1% больше).

Оборот общественного питания в январе–июле 2023 года составил 109,9 млрд. рублей, или 112,1% к соответствующему периоду прошлого года, в июле, соответственно, 15,2 млрд. рублей (117,2%).

Индекс потребительских цен в июле 2023 г. в % к декабрю 2022 г. составил 103,3%.

На конец июля 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% к численности рабочей силы, на конец июля 2022 года – 0,5%.

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.

erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=230901

ТОП застройщиков г. Санкт-Петербург

По объему текущего строительства 01.09.2023 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	1 606 454	178 197	11.09	1.92	3	3	13	0	86	0	0	18.76%	5
2	0	Холдинг Setl Group, г. Санкт-Петербург	1 285 162	77 995	6.07	0.58	6	13	16	0	68	0	0	15.01%	5
3	0	Группа ЦДС, г. Санкт-Петербург	376 786	0	0	0	17	6	4	0	13	0	0	4.4%	5
4	0	ГК КВО, г. Санкт-Петербург	327 882	27 934	8.52	0.77	35	4	5	0	25	0	0	3.83%	5
5	0	Группа Аквилон, г. Санкт-Петербург	300 825	56 723	18.86	1.13	16	6	6	0	12	0	0	3.51%	5
6	0	Лидер Групп, г. Санкт-Петербург	260 936	6 538	2.51	0.83	59	7	7	0	7	0	0	3.05%	1
7	0	ГК Главстрой, г. Москва	239 301	0	0	0	21	1	2	0	22	0	0	2.79%	5
8	0	ГК Glorax, г. Санкт-Петербург	238 197	0	0	0	51	4	5	0	10	0	0	2.78%	5
9	0	ГК РосСтройИнвест, г. Санкт-Петербург	236 466	0	0	0	67	4	6	0	25	0	0	2.76%	5
10	0	ГК ОСК, г. Москва	232 516	11 580	4.98	0.3	4	4	4	0	10	0	3	2.72%	5

<https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=230901>

¹ https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/kd_072023.pdf

В Петербурге снижаются объемы строительства жилья — за год общая площадь новостроек в городской черте снизилась на 1,5 млн кв. м. Зато в соседней Ленобласти предложение на первичном рынке растет. Эксперты объясняют это меньшими расходами на покупку земли под застройку и согласование проектов. А более низкие цены на квартиры, по сравнению с городом, привлекают покупателей. Эксперты называют несколько причин роста интереса девелоперов к пригородам Петербурга. С одной стороны, увеличивается дефицит свободных земельных участков в черте города, пригодных для жилого строительства, а также растет себестоимость строительства в городе — как за счет удорожания земли, так и ужесточения требований к проекту (в случае строительства в формате редевелопмента). Инженерные сети, как правило, в области заметно дешевле, чем в городе. Это только основные статьи расходов. Но и по ним видно, что в области многое обходится существенно дешевле. Другой важный фактор повышения интереса к Ленобласти — более низкие по сравнению с городом цены, которые привлекают покупателей жилья.²

Новый «зеленый» ГОСТ для строительства действует уже более полугода: ряд параметров в стандарте обязателен для застройщиков, а часть можно внедрять добровольно. Игроки рынка говорят, что обычный покупатель сегодня озабочен в основном платежом по ипотеке, а на энергоэффективность, например, пока обращают внимание покупатели только более высокого класса жилья³. До уровня «отлично» по ГОСТу пока не дошел никто, участники остановились на отметке «хорошо». После первого этапа стало понятно, что с каждым девелопером работать тяжело, и поэтому сосредоточились на создании скоринговой системы. Авторы ГОСТа расширили градацию и приходят к пониманию, что именно нужно загрузить на портал со стороны застройщика, чтобы максимально быстро и бесшовно принять решение, какую категорию ему присвоить. Нельзя отрицать тот факт, что «зелёный» стандарт приведет к росту издержек, которые раньше оптимизировались. Современный покупатель на первичном рынке недвижимости уже достаточно квалифицирован и осознанно подходит к выбору уровня комфортности своего будущего дома и его стоимости. В целом еще многие люди сами не готовы к созданию экологичной среды. Например, отдельный сбор мусора приходится по нраву далеко не всем, и установка специальных контейнеров не помогает решить проблему.⁴

С импортозамещением строительный комплекс справился довольно успешно. Результаты проведенного НОСТРОЙ мониторинга основных строительных ресурсов показали, что материалы как для массового строительства, так и для сегмента комфорт-класса на внутреннем рынке по большей части производятся в России. Создан Каталог импортозамещения строительных материалов и оборудования, с вариантами замены импортных материалов. Сейчас в Каталоге опубликовано уже 3669 предложений по импортозамещению.

Активная поддержка отечественного ПО стала одним из главных направлений развития отрасли. Еще с 1 января 2022 года в РФ ввели обязательное применение технологии информационного моделирования (ТИМ) при выполнении госзаказов на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства. На сегодня уже около 70 процентов контрактов содержат требования к наличию информационной модели. Строительные компании ориентируются на отечественные решения, исключая санкционные риски. Отечественное ПО доказало свою способность решать широкий спектр задач, включая разработку документации, управление и организацию строительства, а также эксплуатацию объектов.

В число самых дефицитных специальностей входят бетонщик-арматурщик, сварщик, каменщик, монтажник стальных и железобетонных конструкций, отделочник. Особенно остро стоит вопрос с привлечением в отрасль молодых специалистов. В среднем по стране в год 30 тысяч человек выпускаются из профильных вузов и 45 тысяч - из организаций среднего профессионального образования. Но только часть выпускников остаются работать в строительном секторе. По оценкам Минстроя, надо как минимум вдвое увеличить число выпускников, чтобы закрыть кадровый разрыв.⁵

² https://www.rbc.ru/spb_sz/11/09/2023/64fed2b29a7947eb79a7d78a

³ <https://www.fontanka.ru/2023/08/21/72616877/>

⁴ <https://www.fontanka.ru/2023/08/21/72616877/>

⁵ <https://rg.ru/2023/09/05/reg-szfo/obemov-ne-snizili.html>

Рынок недвижимости

Рынок жилой недвижимости

В августе нынешнего года цены на вторичном рынке жилой недвижимости Петербурга показали разнонаправленную динамику, отмечают специалисты Центра аналитики BN.ru. По их данным, в среднем по вторичному рынку Северной столицы за август 2023 года цены предложения студий и однокомнатных квартир выросли на 1,5%, двухкомнатных – снизились на 0,12%. Трехкомнатные и многокомнатные квартиры подешевели на 0,53%. Средние цены предложения студий и однокомнатных квартир на конец августа составили 6,971 млн рублей, двухкомнатных – 11,142 млн рублей, трехкомнатных – 14,886 млн рублей, многокомнатных – 19,347 млн рублей.⁶

В Петербурге стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке за год сократилась на 2% — к концу августа он стал стоить 202 тыс. руб. Стоимость квадратного метра в городских новостройках не изменилась. Ситуация с ценами на недвижимость в Петербурге выбивается из общероссийского тренда. В России в целом за год цены в обоих сегментах (и на первичном, и на вторичном рынках) выросли из-за растущего спроса. Решение ЦБ повысить ключевую ставку еще больше подстегнуло рост цен. «Решение ЦБ РФ о повышении ключевой ставки мгновенно отразилось на продажах недвижимости по всей России. Ипотечные заемщики с одобренными кредитами ринулись скупать «вторичку», тогда как новостройки пользуются устойчивым спросом из-за наличия льготных программ». Эта тенденция видна и в Петербурге — за последние две недели стоимость квадратного метра на вторичном и первичном рынках города немного увеличилась (на 1,02% и 0,9% соответственно). В мае 2023 года по сравнению с маем прошлого года цены на студии на вторичном рынке города упали 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. Руководитель направления вторичной и загородной недвижимости «Авито» Сергей Хахулин назвал главной причиной снижения цен на вторичное жилье в Санкт-Петербурге избыточный объем предложения. «По итогам 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», — пояснил эксперт.⁷

На рынке новостроек Санкт-Петербурга сокращается предложение квартир стандарт-класса. Как сообщают аналитики GlogaX, с июля 2022-го по июль 2023 года количество таких квартир снизилось на 14%, а их совокупная площадь уменьшилась на 18%. Эксперты считают, что можно говорить о постепенном уходе с рынка стандартного класса и замене его классом комфорт. В Петербурге сейчас в сегменте комфорт представлено 89 проектов, в то время как в классе стандарт — 20. Средняя стоимость квадратного метра в сегменте стандарт составляет 158 тысяч рублей, а в комфорт-классе она достигла 218 тысяч рублей, но это не сдерживает спрос. Как правило, объекты сегмента стандарт расположены в не самых удобных для жизни локациях. С точки зрения архитектуры, это типовые проекты без интересных решений, без подземного паркинга, также территория может не быть огороженной. Планировки не настолько функциональны, в квартирах проектируются окна со стандартной площадью остекления, а высота потолков ниже, чем в домах комфорт-класса — 2,5 метра против 2,7 метра. Жилые комплексы комфорт-класса впервые появились на рынке в 2008 году, для них характерны нетиповые решения в архитектуре, качественное благоустройство и озеленение, дворы без машин, эргономичные планировки, современные технологии и материалы.⁸

К осени в Петербурге зафиксировали ажиотажный спрос на покупку жилья в новостройках. В августе розничные продажи квартир и апартаментов по договорам долевого участия и уступкам в Северной столице и соседних городах Ленобласти оказались выше июльского уровня на 45% по числу лотов и на 46% по оценке выручке. Доля сделок с ипотекой за последний месяц лета увеличились с 81% до 83%. В пределах Петербурга продажи росли активнее, чем в Ленинградской области. В границах города этот показатель прибавил 49% по числу лотов и 48% по оценке выручки. В Ленобласти

⁶ <https://www.bn.ru/gazeta/news/274702/>

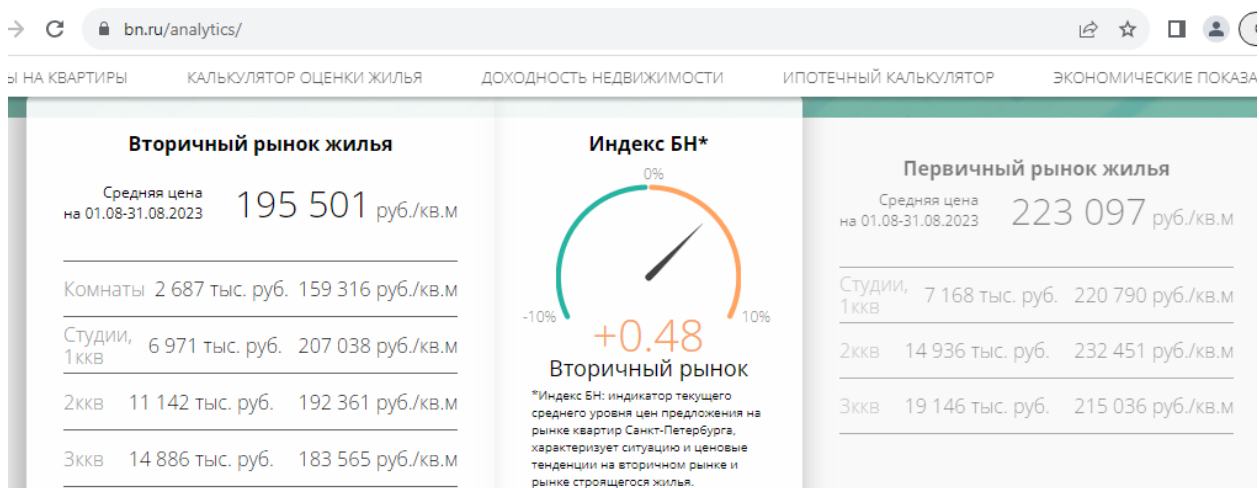
⁷ https://www.rbc.ru/spb_sz/02/09/2023/64edc08f9a794760e5be52c7

⁸ <https://www.fontanka.ru/2023/09/05/72673364/>

зафиксирован рост на 36% по числу лотов и на 40% по оценке выручки. В обеих локациях оценочная цена кв. м подросла на 1% за месяц.⁹

По данным агентства недвижимости «Прайд групп», за год с августа 2022 года по август 2023-го объём предложения квартир на первичном рынке Санкт-Петербурга по договору переуступки сократился на 47,62% или на 2328 лотов. В августе 2023 года в Петербурге предлагалась 2561 квартира по договору переуступки. Самый широкий выбор квартир по переуступке представлен в Приморском районе. В этой части города продаётся 633 подобных объекта. Таким образом, доля, которая приходится на этот район, составляет 24.72% относительно общего числа предложений. При этом за год количество квартир по переуступке в Приморском районе сократилось на 51,3% или на 667 объектов. Также значительный выбор квартир по переуступке сейчас представлен в Московском районе, где продаётся 402 подобных объекта или 15.7% относительно общего числа предложений. За год объём предложения в этой локации сократился на 30 единиц (6,94%). Наиболее значительное сокращение числа квартир по переуступке за год было отмечено в Кировском районе Петербурга. Летом прошлого года в этом сегменте в продаже было 27 объектов, а к августу 2023 года остался только один объект.¹⁰

Петебургский регион	июль 2023	август 2023	Изменение
Санкт-Петербург			
кв. и ап. по ДДУ	3 796	5 659	49%
кв. м по ДДУ	157 982	230 840	46%
ср. площадь кв. м	41,6	40,8	-2%
ср. цена руб. без скидок	9 414 723	9 365 481	-1%
ср. цена кв. м без скидок	225 919	228 092	1%
оценка выручки, руб.	35 691 214 334	52 652 735 902	48%
доля ипотеки	80%	82%	+2%
Ленинградская область			
кв. и ап. по ДДУ	1 499	2 045	36%
кв. м по ДДУ	59 448	82 433	39%
ср. площадь кв. м	39,7	40,3	2%
ср. цена руб. без скидок	5 782 048	5 934 659	3%
ср. цена кв. м без скидок	145 700	146 867	1%
оценка выручки, руб.	8 661 507 392	12 106 705 254	40%
доля ипотеки	84%	86%	+2%
Весь регион			
кв. и ап. по ДДУ	5 295	7 704	45%
кв. м по ДДУ	217 430	313 273	44%
ср. площадь кв. м	41,1	40,7	-1%
ср. цена руб. без скидок	8 385 843	8 452 028	1%
ср. цена кв. м без скидок	203 986	206 719	1%
оценка выручки, руб.	44 352 721 726	64 759 441 156	45%
Доля ипотеки	81%	83%	+2%



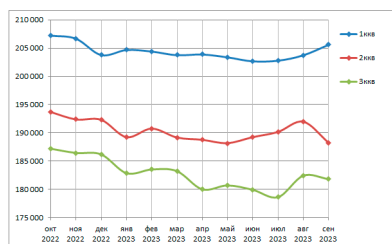
<https://www.bn.ru/analytics/>

⁹ <https://www.dp.ru/a/2023/09/11/v-peterburge-k-nachalu-oseni>

¹⁰ <https://www.bn.ru/gazeta/news/274660/>

За прошедший период (01.08.2023 – 01.09.2023 г.) средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на -0,42% и составила 191 899 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на +1,13% и составила 221 164 руб. за кв.м.¹¹

Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир

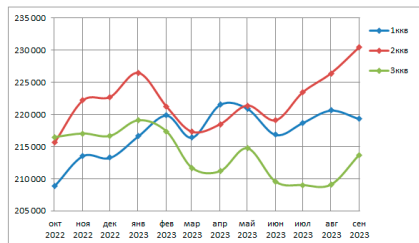


Дата	1кв	2кв	3кв
01 окт 2022	207 261	193 713	187 173
01 ноя 2022	206 708	192 384	186 423
01 дек 2022	203 808	192 313	186 160
01 янв 2023	204 708	189 223	182 856
01 фев 2023	204 433	190 760	183 508
01 мар 2023	203 784	189 160	183 213
01 апр 2023	203 913	188 755	180 009
01 май 2023	203 408	188 160	180 693
01 июн 2023	202 704	189 230	179 923
01 июл 2023	202 814	190 161	178 623
01 авг 2023	203 762	191 909	182 404
01 сен 2023	205 614	188 261	181 823

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	245 309	-0,6	-1,2	21,0	58,8	72,7
Василеостровский	215 941	0,6	1,2	6,6	25,5	47,5
Выборгский	192 112	2,4	1,9	12,0	32,0	61,5
Калининский	192 432	2,0	2,2	11,1	32,1	60,4
Кировский	176 330	0,5	-3,3	18,7	30,6	55,4
Красногвардейский	173 340	0,3	-4,3	7,4	35,6	53,3
Красносельский	168 841	0,6	-1,8	13,4	32,7	58,6
Московский	209 280	0,4	2,2	9,9	27,6	45,4
Невский	183 260	0,3	-3,3	12,0	33,2	55,9
Петроградский	307 960	0,3	43,3	20,9	44,1	74,0
Приморский	212 900	-0,2	-25,8	17,8	34,0	57,3
Фрунзенский	195 114	1,1	1,5	18,5	38,8	61,0
Центральный	248 480	-0,5	-3,5	19,3	45,2	50,3
Колпинский	153 111	1,4	4,6	23,5	51,5	81,7
Кронштадтский	149 762	1,8	4,0	14,8	48,0	74,9
Курортный	191 921	0,7	5,1	9,8	47,2	68,0
Петродворцовый	141 734	3,5	-0,9	15,3	32,1	51,8
Пушкинский	154 880	-0,2	-2,0	6,3	33,7	54,1
Свежоложский	149 991	0,6	-2,2	16,5	35,3	71,3

Первичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



Дата	1кв	2кв	3кв
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
01 авг 2023	220 630	226 393	209 056
01 сен 2023	219 330	230 455	213 708

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	287 750	-0,1	-1,6	15,8	71,8	102,7
Василеостровский	242 001	1,2	-11,9	18,0	61,1	122,8
Выборгский	255 082	2,3	13,9	49,7	81,4	116,4
Калининский	262 905	5,4	5,2	11,9	97,8	128,1
Кировский	288 261	21,5	7,0	8,7	121,0	149,9
Красногвардейский	185 176	5,6	2,1	6,8	50,7	91,0
Красносельский	219 265	5,0	8,6	31,8	75,0	90,8
Московский	229 649	-0,6	-3,4	26,2	53,4	90,4
Невский	222 418	-1,5	-3,9	39,2	62,6	104,6
Петроградский	397 800	0,1	-4,0	21,6	61,0	101,3
Приморский	227 090	0,1	0,4	15,0	56,5	93,2
Фрунзенский	240 789	-1,1	3,0	22,9	57,2	76,7
Центральный	449 015	4,8	2,8	51,9	86,8	135,3
Колпинский	168 000	-0,2	1,7	20,7	56,9	134,3
Кронштадтский	-	-	-	-	-	-
Курортный	173 907	-2,7	21,0	36,5	54,1	23,7
Петродворцовый	195 290	0,1	1,5	12,1	101,7	141,8
Пушкинский	165 981	1,0	7,8	36,0	55,2	88,9
Всеволожский	157 989	-0,5	-0,8	25,2	56,4	95,2

Рынок коммерческой недвижимости и земельных участков

Основные драйверы развития рынка — запрос на жизнь за городской чертой в силу самых разных причин, включая финансовые аспекты; льготные ипотечные программы на ИЖС; бум внутреннего туризма. Так, по оценке экспертов, в 2023-м спрос на краткосрочную аренду объектов недвижимости в агломерации Петербурга вырос почти на треть в сравнении с 2022 годом. Как следствие — растёт интерес инвесторов к "загородке". При этом, вопрос ликвидности объектов всё ещё первичен, поэтому особое внимание покупатели уделяют локации, наличию и наполненности инфраструктуры на прилегающих территориях, продуктовым характеристикам того или иного предложения. Инвестиции в загородные объекты зависят от нескольких факторов, включая личные предпочтения, цели инвестиций и текущую ситуацию на рынке. Некоторые инвесторы и покупатели недвижимости на ПМЖ считают вложения в загородные объекты более предпочтительными, потому что это предполагает уникальные возможности для отдыха или жизни на природе. Кроме того, цены на недвижимость в загородных районах менее подвержены колебаниям рынка в сравнении с ценами на городские квартиры, и рисками, связанными со сдачей многоквартирного дома в срок.¹²

Популярность коммерческих помещений в новостройках Петербурга и Ленобласти выросла по итогам января-июня этого года на 42% в сравнении с первым полугодием 2022-го. Инвесторы приобретают коммерческие площади меньшего метража, чем раньше, в среднем речь о 69 «квадратах». Меж тем в продаже остается около 1,1 тыс. различных вариантов площадью от 11 до 1 тысячи кв. м. При этом на помещения размером до 100 квадратных метров приходится 72% от всего объема предложения. Для сравнения, крупные объекты от 500 «квадратов» занимают на рынке лишь 1%. Территориально больше всего коммерческой недвижимости предлагается на «первичке» Красногвардейского и Приморского районов, меньше же всего – в Кировском районе. Что касается Ленобласти, то примерно 66% «встройки» находится в новостройках Всеволожского района. Стоят коммерческие помещения в среднем около 256 тысяч рублей за «квадрат». В

¹² <https://www.dp.ru/a/2023/09/12/ponjatnij-trend-investorov>

петербургских жилых комплексах «ценники» несколько увеличились и достигли 273 тыс. рублей за кв. м, а на первичном рынке области, напротив, снизились с начала года – до 204 тысяч.¹³

Объем сделок на рынке коммерческой недвижимости в 2023 году и в России, и в Петербурге ожидается рекордным. В какой-то степени это говорит о живости рынка, но более о неповторимости исторического момента – массовой смене собственников. Невиданные доселе цифры более чем достижимы. 500, а то и 600 миллиардов рублей по итогам года могут составить инвестиции в российскую коммерческую недвижимость и площадки под девелопмент. Уже в первой половине были потрачены рекордные 342 миллиарда рублей, тогда как за весь прошлый год – 487. А максимальный результат за десять допандемийных лет – в 2016-м - не дотянул и до 300 миллиардов. Примерно пятая часть всех российских инвестиционных сделок, если считать по объемам вложений, приходится на Петербург. В Северной столице по данным NF Group за полгода инвесторы продали и купили примерно на 64 миллиарда рублей. Четвертый год растет доля вложений в уже готовый бизнес, в общем объеме она составляет больше половины. Такой результат стал в каком-то смысле неожиданным – в конце прошлого эксперты предсказывали рост, но более скромный.

В целом по России активнее всего меняются собственники торговых комплексов. Если в 2022 году на них потратили 8% всех вложенных средств, то с начала 2023-го доля выросла почти до 40%. Объекты ритейла привлекают, несмотря на рост, вакансии и связанные с этим риски – в Петербурге в конце прошлого года она превысила 10%, но сейчас пошла вниз и к концу года ожидается на уровне 6%.

А вот сравнить доли отечественных и зарубежных покупателей не получится – последних на рынке просто нет. И их появления не предвидится. Иностранцы, как правило, пришедшие в Россию еще до 2014 года, сейчас только продают. Те, кто закрыл сделку по выходу с рынка еще в прошлом году – скорее всего, могут быть довольны результатом, и процедурным, и финансовым. Да, продавать пришлось вероятнее с дисконтом, но рубль в 2022-м был крепкий, и уйти из России с деньгами было проще. Сейчас получить одобрение на продажу куда более долгая задача.

Одновременно резко выросло число спекулятивных сделок. Получить кредит сейчас нетрудно, привлекательных, в том числе по цене, продуктов много, и в планах многих новых собственников – скорая перепродажа.

Наконец, все активнее на этом рынке проявляют себя частные инвесторы. Порог входа для инвестиций в коммерческую недвижимость через ПИФы куда меньше, чем при покупке жилья, есть паи с ограниченной суммой капитала. Например, от 100 000 рублей. И такие вложения вполне могут принести, скажем, 10% годовых, а квалифицированные инвесторы, используя кредитные средства на вложенный капитал, получают и больше...

Число ПИФов, работающих с коммерческой недвижимостью, в сегменте растет. То есть сегмент становится более интересным инвесторам разного уровня. Ведь возможности для вложений за границей стало меньше, а, например, на фондовых площадках многие за последние два года сильно обожглись.¹⁴

Земельные участки

В первом полугодии 2023 года девелоперы Северной столицы приобрели в 3,5 раза меньше земли, чем в сопоставимый период 2022 года, но потратили на это почти вдвое больше средств, поскольку сделки заключались с более дорогими земельными наделами в границах города. Доля сделок в границах Петербурга достигла 80%, при этом в первом полугодии прошлого года этот показатель составлял лишь 17%, а большую часть земли в 2022 году девелоперы приобрели в пригородах. Всего за 6 месяцев 2023 года было продано 10 земельных участков площадью 39 га под жилые проекты, объем инвестиций – 22 млрд рублей. Показатель сопоставим с аналогичным периодом прошлого года по количеству сделок, но значительно ниже по суммарной площади участков – в 3,5 раза. При этом общий объем инвестиций в 1,9 раза выше, чем в первом полугодии 2022 года. Как

¹³ <https://www.novostroy.su/news/market/v-peterburge-i-oblasti-aktivizirovalsya-spros-na-kommercheskie-pomeshcheniya-v-novostroykakh/>

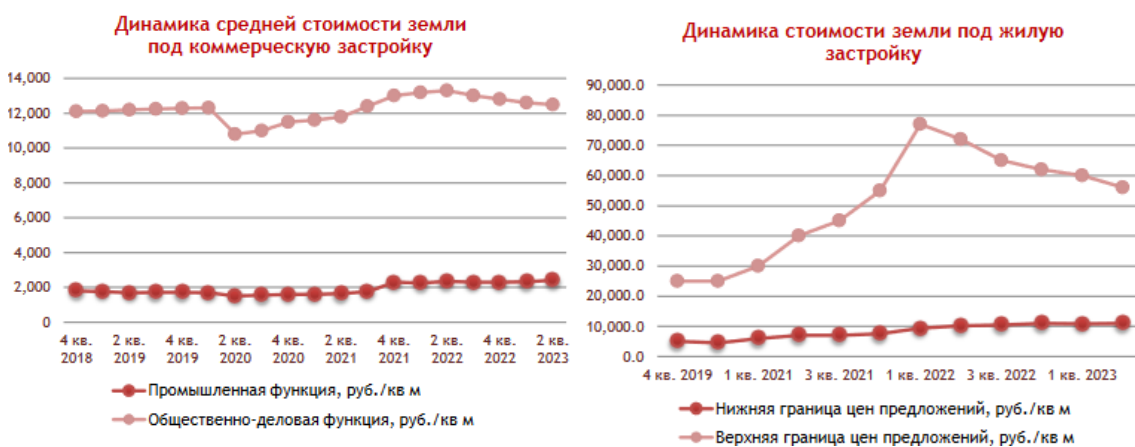
¹⁴ <https://bfmspb.ru/programmy/nedvizhimost/obem-sdelok-na-ryinke-kommercheskoj-vedvizhimosti-v-peterburge-v-2023-godu-ozhidaetsya-rekordnyim>

отмечают эксперты, в прошлом году девелоперы проявляли интерес в основном к крупным участкам в пригородных локациях возле КАД. Но уже в 2023 году большинство сделок заключено в Петербурге: это небольшие участки, однако из-за выигрышного местоположения их цена гораздо выше пригородных сопоставимой площади. «Заметная тенденция первого полугодия – активная перепродажа подготовленных земельных участков между девелоперами. Это происходит по причине оптимизации земельных банков, перераспределения активов внутри портфелей девелоперов и пересмотра планов по строительству в том или ином регионе. Кроме того, увеличилось число сделок с участками обанкротившихся предприятий на торгах. При этом ликвидных участков в пределах города практически не осталось, а в пригородных локациях, за счет выхода в продажу комплексов на территориях, приобретенных 1–2 года назад, конкуренция между девелоперами усиливается».¹⁵

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 жильё.

Наиболее востребованными остаются участки для промышленной функции, расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территории комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой. Наибольшим спросом на конец квартала пользовались участки под жильё, расположенные рядом с восточной и южной границами города.

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.

¹⁵ https://www.novostroy-spb.ru/analitika/prodaja_zemel_ipol2023

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 15%.¹⁶

Офисы

По итогам II квартала 2023 года вакансия на офисном рынке Санкт-Петербурга, после максимального значения за последние 7 лет, показала снижение. По итогам II квартала 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга аналитики IBCRealEstate отметили курс на снижение доли свободных площадей – в целом по рынку она составила 10,2%. Это на 0,9 п.п. ниже значения I квартала 2023 года, когда оно достигло 11,1% – максимального уровня за последние 7 лет (с 2016 года). Текущая динамика на снижение вакансии связана с ростом деловой активности в А-и В-классе. Доля свободных площадей в классе А составила 9,9%, снизившись по сравнению с I кварталом 2023 года на 0,8 п.п. На данный момент в А-классе экспонируется 142 тыс. кв. м офисных помещений или 35% от общего вакантного предложения в Санкт-Петербурге. Большая часть предложения сосредоточена в классе В – 265 тыс. кв. м или 65% от общего объема вакантных площадей. При этом доля свободных площадей за последние три месяца снизилась здесь на 0,9 п.п. и составила 10,4%. Во II квартале этого года рынок офисной недвижимости Северной столицы пополнился четырьмя объектами совокупной офисной площадью 26 тыс. кв. м. После реконструкции в эксплуатацию были введены: бизнес-центр класса А «Сенатор Медиков», а также здания В-класса – «Сенатор Одоевского», один из корпусов делового пространства «Обводный Двор» на наб. Обводного канала и офисные этажи в составе ТРК «Лиговъ».

В результате снижения доли доступных к аренде площадей на рынке зафиксировано увеличение ставок аренды, связанное, в первую очередь, с уходом из расчета самых популярных и недорогих помещений. По итогам II квартала этого года в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 2 340 руб./кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы, что на 11% выше значения I квартала. По классу В средний показатель фиксируется на уровне 1 439 руб./кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы, что на 7% превышает результат предыдущего квартала.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды отражает среднее значение запрашиваемых ставок с учетом вакантной площади. Рост среднего значения может быть обусловлен не только фактическим ростом запрашиваемых ставок у большинства собственников, но и прямо отражать изменение объемов вакантных площадей в разных ценовых категориях. Иными словами, если на момент расчета на рынке больше дорогих предложений, то среднее значение будет выше. Это может произойти как в результате высвобождения офисов по более высоким ставкам, так и наоборот – если на рынке фиксируется высокий спрос на более доступные предложения, то они исчезают из общего объема вакансии, и средний показатель увеличивается.

«Увеличение среднего значения во II квартале 2023 года по рынку Санкт-Петербурга является скорее техническим и также связано с завершением реконструкции ряда офисных проектов, которые вышли на рынок по более высоким ставкам в связи с возросшей себестоимостью строительства и инфляцией. Без учета новых зданий средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по классу А составила бы 2 262 руб./кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы. В ближайшей перспективе ставки аренды также могут быть скорректированы вверх, так как до конца 2023 года дополнительно планируется ввод в эксплуатацию не менее двух крупных бизнес-центров класса А», – уточняет Сергей Владимиров, руководитель филиала IBC Real Estate в Санкт-Петербурге.¹⁷

¹⁶ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/2Q/land_2_2023.pdf

¹⁷ https://spb.vedomosti.ru/press_releases/2023/08/03/dolya-svobodnih-ploschadei-na-ofisnom-rinke-sankt-peterburga-nachala-sokraschatsya

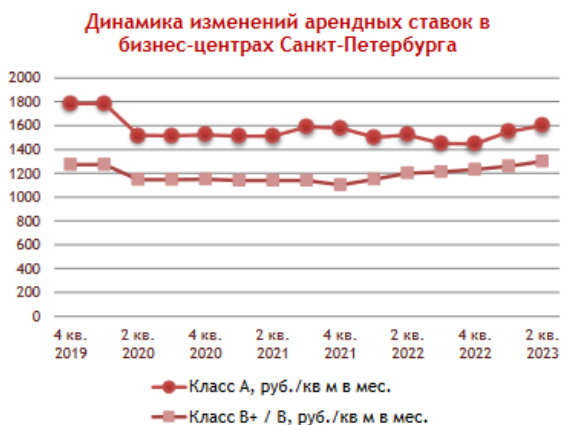


Структура спроса в офисном сегменте пока остаётся постоянной: большая часть спроса приходится на нефтегазовые компании (чуть менее половины всех сделок); доля IT-компаний уменьшилась, тем не менее они всё ещё активны в качестве арендаторов. На третьем месте — госпредприятия.

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.¹ 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%.¹⁸



Торговля и стрит-ритейл

По итогам января–августа 2023 года средний уровень вакансии в основных центральных торговых коридорах города составил 6,4%, отмечают в Maris. Эксперты зафиксировали минимальное количество вакантных площадей в сфере стрит-ритейла с момента официального начала пандемии COVID-19. По данным Maris, в торговой зоне Невского проспекта средний уровень вакансии сократился на 1,9 п.п. – до 7,8%. Стабильная наполняемость арендаторами наблюдается в торговых зонах улиц Восстания и Белинского. Незначительно возрос объем вакантных площадей в торговых

¹⁸ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/2Q/office_2_2023.pdf

зонах Сенной площади и Садовой улицы (+0,7 п.п.), а на улице Рубинштейна уровень вакансий увеличился на 1,4 п.п. В

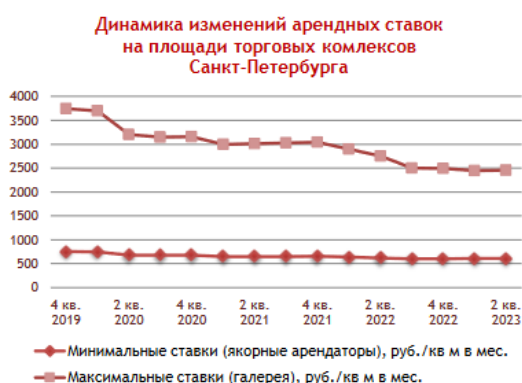
структуре арендаторов преобладающую долю занимают предприятия сферы торговли – 46,5%. На втором месте – предприятия общепита (35%). По итогам первых восьми месяцев 2023 года в основных центральных торговых коридорах Петербурга количество открывшихся предприятий превысило закрывшихся на 55,6% (данные Maris).

Активный рост новых точек наблюдается со стороны fashion-операторов. В то время как темпы прироста объектов в сфере общепита несколько сократились. В сегменте FMCG преимущественно открывались магазины продажи табака и курительных смесей. А в сфере услуг происходит смещения в сторону бытового обслуживания: основной прирост обеспечивают салоны красоты, барбершопы и студии массажа.¹⁹

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.



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

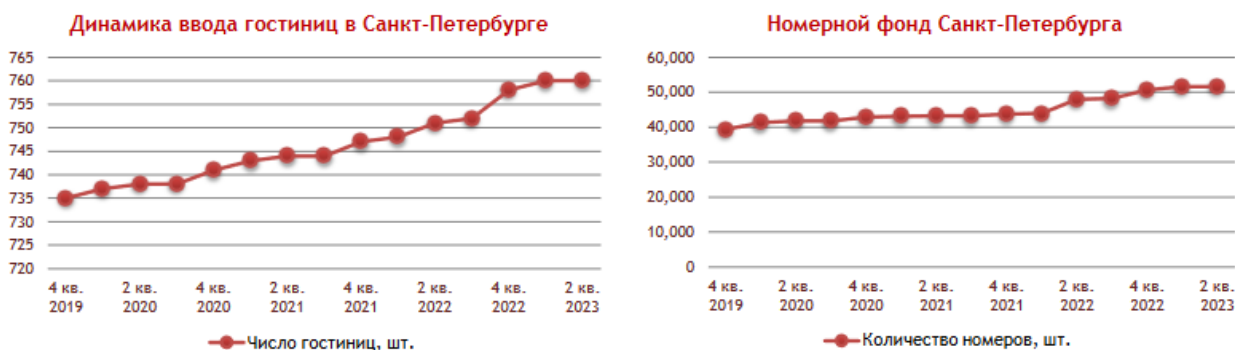
¹⁹ <https://nsp.ru/37045-kolicestvo-svobodnyx-obektov-strit-riteila-v-centre-peterburga-sokratilos-do-minimuma-za-tri-goda>

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 спальнях районах. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–12,0%.²⁰

Гостиницы

В первом полугодии объем предложения на рынке апартаментов Санкт-Петербурга увеличился на 2719 юнитов. Весь объем нового ввода пришелся на второй квартал текущего года – введены в эксплуатацию 6 проектов и завершена 3 очередь проекта VALO. Относительно показателя аналогичного периода прошлого года объем ввода в сегменте сократился на 55%. По состоянию на конец первого полугодия на стадии строительства находились комплексы апартаментов на 15,559 тыс. юнитов (более 650 тыс. кв. м). Апартаменты комфорт-класса занимают наибольшую долю в структуре рынка. По сравнению с бизнес- и элитным классом они более масштабны по количеству юнитов. По объему введенных объектов лидируют Московский, Выборгский, Василеостровский и Фрунзенский районы города. По числу строящихся – Невский, Московский, Красногвардейский и Приморский.²¹

В петербургских отелях доход на один номер вырос на 21,6% в январе-августе по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Средняя стоимость проживания в отелях Петербурга за восемь месяцев увеличилась на 10,6% по сравнению с прошлым годом. Помимо роста цен, повышение доходов вызвано ростом загрузки, по сравнению с 2021 годом, загрузка гостиниц Петербурга выросла на 10%. Однако ситуация в отрасли не так позитивна. Рост показателей доходности и выручки — это, прежде всего, последствия освобождения от НДС отельного сектора с 1 июля 2022 года, а рост трат не учитывается. Между тем, расходы гостиниц выросли на 25-30%, а по отдельным позициям — на 30-50% и даже на 70%, а цена за номер выросла только на 10%. «Это означает, что маржинальность у отелей снизилась, и на сегодня практически отрицательная рентабельность». Этим летом в Петербурге загрузка недорогих гостиниц превысила 75%. Пик наполняемости отелей пришелся на празднование дня выпускников «Алые паруса». Тогда загрузка отелей составила 95%.²²



Объем 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.

²⁰ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/2Q/malls_2_2023.pdf

²¹ <https://www.bn.ru/gazeta/news/274578/>

²² <https://novostimb.ru/news/2023/08/24/doxodnost-gostinichnyx-nomerov-v-peterburge-vyroslo-na-20.html>



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 ПФ, 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 апартаменты 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.

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.²³



Перспективы региона

По словам экспертов, первое время повышение ставок будет подогревать интерес к недвижимости. Повышение ключевой ставки вызвало легкую панику среди россиян, а в таком состоянии покупатели могут скупать недвижимость бездумно. Многие подавали заявки на ипотеку в последний момент, сразу после заседания Центробанка. Особенно заметно это было в Сочи. Повышенный интерес к сделкам сохранится и в сентябре. На панике люди часто скупают недвижимость бездумно, возможен

²³ https://www.ibgroup.ru/_files/analytics/2023/2Q/hotel_2_2023.pdf

ажиотаж. Потом спрос начнет утихать, и снизиться он может на четверть, считают специалисты рынка недвижимости. Те, кому нужно было купить квартиру здесь и сейчас, уже это сделают, а остальные отложат сделку до лучших времен из-за высоких ставок.

Подобные скачки дают положительный отклик только на короткий срок, но негативно влияют на общую картину в средней и долгосрочной перспективе²⁴.

Цены на квартиры на вторичном рынке ждет постепенное снижение. Пока ставки по ипотеке будут оставаться на высоком уровне, продавцам придется делать большие скидки или убирать объекты недвижимости с продажи. Но затишье может быть недолгим, всего на несколько месяцев, уверены эксперты. Либо ключевая ставка снизится, либо люди привыкнут к новым условиям. Цены на новостройки будут плавно расти, особенно в регионах, где выгодно вкладываться в недвижимость.²⁵

Эксперты ожидают, что сокращение объемов строительства в городской черте на фоне роста в пригородах сохранится. В ближайшее время региональные и московские девелоперы будут активно развивать земельные массивы, прилегающие к Санкт-Петербургу, тренд на смещение интереса девелоперов в Ленобласть в дальнейшем также поддержат повышенный интерес к более бюджетному продукту на периферии (на фоне снижения платежеспособности населения) и возрастающая популярность ИЖС.²⁶

Девелоперская активность по строительству новых торговых центров смещается в северную часть города, где строится ТЦ Hollywood около метро «Пионерская», «Парк Молл» на пр-те Просвещения и два торговых центра в Мурино – «Экопарк» и «Небо». К концу 2024 года эти локации будут перенасыщены торговыми площадями, а основная конкуренция за потребителя будет происходить за счет качества концепции, маркетинга и мероприятий, направленных на работу с целевой аудиторией торгового центра. Пик роста вакантности пройден в конце 2022 года, и в дальнейшем ожидается снижение доли свободных площадей до привычных для рынка значений (около 6%) к концу 2023 г. Открытие новых магазинов как российских, так и иностранных брендов приведет к постепенному росту покупательского трафика.²⁷

Среднегодовой темп роста экономики Петербурга может к декабрю 2023-го превысить показатели в целом по стране. Согласно прогнозам, последние могут достигнуть 102,5%. При этом ожидается, что темп роста петербургской экономики дойдет до отметки 102,8% по итогам текущего года, пишет «Деловой Петербург». Как стало известно изданию, сегодня, 25 августа, в Заксобрании в рамках нулевых чтений рассматривался законопроект о бюджете Петербурга на 2024 год и плановый период 2025—2026 годов. По словам депутатов ЗакСа, общая сумма заявок, которые поступили в комитет финансов Петербурга до начала нулевых чтений, составила 368 миллиардов рублей. При этом за первые шесть месяцев 2023 года индекс промышленного производства Северной столицы превысил 108,2%. Предполагается, что объем налоговых доходов, которые поступят в городской бюджет к декабрю, составит 971,5 миллиарда рублей, указали в «Деловом Петербурге». Согласно прогнозам на 2025 и 2026 год, этот показатель еще увеличится — до 1,08 миллиарда рублей и 1,28 миллиарда рублей соответственно²⁸.

²⁴ <https://spb.vedomosti.ru/realty/articles/2023/09/11/994434-prodazhi-zhilya-v-novostroikah>

²⁵ <https://expert.ru/2023/09/11/kakiye-izmeneniya-ozhidat-v-tsenakh-na-nedvizhimost-osenyu-2023-goda/>

²⁶ https://www.rbc.ru/spb_sz/11/09/2023/64fed2b29a7947eb79a7d78a

²⁷ https://www.arendator.ru/articles/183579-rynok_torgovoj_nedvizhimosti_sankt-peterburg_i_polugodie_2023_g/

²⁸ <https://bfmspb.ru/novosti/srednegodovoj-temp-rosta-peterburgskoj-ekonomiki-mozhet-operedit-rossijskie>