

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

Наименование показателя	январь-март 2022 года	в % к январю-марту 2021 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	8 448,3	_*
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	255,7	149,4 ▲
Промышленность. Инвестиции		
Индекс промышленного производства, %	–	107,4 ▲
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	961,9	_*
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-декабрь 2021 года)	867,2	105,5** ▲
Потребительский рынок. Цены		
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	517,1	108,0 ▲
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	6 910,6	125,9 ▲
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	29,3	100,1 ▲
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	159,2	105,3 ▲
Индекс потребительских цен, % (март 2022 года к декабрю 2021 года)	–	110,3 ▲
Строительство. Транспорт и связь		
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	93,3	98,8 ▼
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	1 146,1	157,4 ▲
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	358,9	161,6 ▲
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	37,2	111,1 ▲
Уровень жизни населения		
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-декабрь 2021 года)	57 098	–
Реальные денежные доходы населения, % (январь-декабрь 2021 года)	–	108,3** ▲
Рынок труда		
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-февраль 2022 года)	76 440	110,6*** ▲
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-февраль 2022 года)	–	101,2*** ▲

*данные несопоставимы в связи с изменением круга учитываемых организаций

**январь-декабрь 2021 года к январю-декабрю 2020 года

*** январь-февраль 2022 года к январю-февралю 2021 года

Оборот организаций в январе-марте 2022 года составил 8 448,3 млрд руб. Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-марте 2022 года составил 107,4% к январю-марту 2021 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 109,0%. Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 961,9 млрд руб.

Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-марте 2022 года составил 93,3 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 1,2% меньше, чем в январе-марте 2021 года. С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 1 146,1 тыс. кв. м жилья, что на 57,4% больше

¹ https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2022/05/05/СПРАВКА_ЧП_январь-март_2022_электронный_вариант.pdf

уровня января-марта 2021 года. В IV квартале 2021 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 184 667 руб., на вторичном – 167 211 руб.



Оборот розничной торговли за январь-март 2022 года составил 517,1 млрд руб., что на 8,0% больше, чем за соответствующий период 2021 года. Объем платных услуг населению за январь-март 2022 года составил 159,2 млрд руб., что на 5,3% больше, чем в январе-марте прошлого года.

Индекс потребительских цен в марте 2022 года составил 110,3% к декабрю прошлого года, что выше, чем в марте 2021 года (102,3% к декабрю 2020 года).

За январь-март 2022 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 255,7 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 28,6%. Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 152,1%.

Уровень регистрируемой безработицы на конец марта 2022 года составил 0,5% к численности рабочей силы (на конец марта 2021 года – 1,6%, на конец марта 2020 года – 0,5%).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-февраль 2022 года, составила 76 440 руб. (110,6% к уровню января-февраля 2021 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 101,2% к январю-февралю 2021 года. Реальные денежные доходы населения за январь-декабрь 2021 года составили 108,3%, размер денежных доходов на душу населения за январь-декабрь 2021 года – 57 098 руб.

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=220401

ТОП застройщиков г.Санкт-Петербург

По объему текущего строительства | 01.04.2022 | Рейтинг ЕРЗ

Место в регионе	Застройщик, регион	Строится, м²	С переносом срока, м²	%	Уточнение срока, мес.	Место по РФ	Организаций	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	Доля в регионе	Рейтинг ЕРЗ
1	Группа ЛСР, г.Санкт-Петербург	2 145 284	69 904	3.26	0.73	2	2	14	0	108	0	3	21.39%	★
2	Холдинг Setl Group, г.Санкт-Петербург	1 725 367	30 916	1.79	0.22	4	12	13	0	80	0	0	17.2%	★
3	Лидер Групп, г.Санкт-Петербург	432 491	145 849	33.72	4.46	25	10	7	0	10	0	0	4.31%	★
4	ГК Главстрой, г.Москва	428 388	39 106	9.13	0.55	13	1	2	0	34	0	0	4.27%	★
5	Группа Аквилон, Архангельская область	324 546	121 843	37.54	7.56	18	7	7	0	16	0	1	3.24%	★
6	Группа Эталон, г.Санкт-Петербург	292 685	0	0	0	21	3	4	0	11	0	0	2.92%	★
7	Группа ЦДС, г.Санкт-Петербург	271 005	0	0	0	12	5	4	0	10	0	0	2.7%	★
8	ГК РосСтройИнвест, г.Санкт-Петербург	244 792	0	0	0	61	5	7	0	25	0	0	2.44%	★
9	Мегалит-Охта групп, г.Санкт-Петербург	212 325	0	0	0	79	1	1	0	5	0	0	2.12%	★
10	ГК Самолет, г.Москва	209 606	16 309	7.78	2.8	3	3	4	0	10	0	0	2.09%	★
11	ПСК, г.Санкт-Петербург	207 820	0	0	0	82	7	7	0	7	0	5	2.07%	★

https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=220401

На 1 апреля в топ-10 девелоперов с самым большим объемом строящегося жилья по-прежнему входят петербургские «Группа ЛСР» (2-е место по России) и Setl Group. «Группа ЛСР», как и ранее, занимает второе место по объему строительства среди российских девелоперов. Компания возводит 2,7 млн кв. метров жилья в четырех регионах. Отметим, что ЛСР сократил объем проектов с переносом сроков ввода до 86,2 тыс. кв. метров или до 3,14% от общего портфеля. В марте этот показатель составлял порядка 10,7% от общего объема строительства — 294 тыс. кв. метров. У Setl Group просрочки остались на прежнем уровне — 1,75% или 30,9 тыс. кв. метров. Компания, как и в прошлом месяце, занимает четвертую строчку в топе с объемом строительства в 1,7 млн кв. метров в двух регионах. Потеряла свои позиции в топ-10 застройщиков «Группа ЦДС». В начале весны компания занимала 10-ю строчку, а сейчас опустилась на 12-ю позицию. Девелопер возводит 902 тыс. кв. метров недвижимости в двух регионах. Доля просрочек составляет 2,8% или 25,2 тыс. кв. метров. Из топ-20 выбыла группа «Эталон». В прошлом месяце компания занимала 17-е место с показателем в 715 тыс. кв. метров в четырех регионах. Сейчас объемы строительства сократились до 618 тыс. кв. метров и компания переместилась на 21-ю строчку. Объектов с переносом сроков ввода, по данным базы девелоперов «Единый ресурс застройщиков», компания не имеет.²

Россия все чаще демонстрирует свою независимость от международных организаций. В частности, за последние пару месяцев страна вышла из Совета Европы и Всемирной туристической организации при ООН. Возможно, что нахождение Петербурга в списке ЮНЕСКО также перестанет быть важным для Смольного, и небесную линию города отдадут на растерзание девелоперам.

Первым начался процесс выхода России из Совета Европы, членство страны в организации официально прекратилось с 16 марта. Также с 16 сентября Россия перестанет являться стороной Конвенции о защите прав человека и основных свобод. Следом стало известно, что Россия подала заявку на выход из Всемирной туристической организации при ООН.

Центр Петербурга стал первым российским объектом, который попал в список ЮНЕСКО в 1990 году. Более того, это один из первых случаев в практике организации, когда под защиту попал огромный культурно-природный ландшафт. Впрочем, если раньше Смольный опасался лишения охранного статуса ЮНЕСКО и не подпускал к центру девелоперов, то теперь градозащитники могут остаться без поддержки на международном уровне, а небесной линии может угрожать опасность.

Застройщики тем временем подбираются к охраняемому историческому центру Петербурга буквально со всех сторон. Ради элитного ЖК Группы «Эталон» на Песочной набережной в Петроградском районе к сносу приговорили Ленинградский дом молодежи, под снос для строительства жилья от архитектурного бюро «А. Лен» также пустили «Ленэкспо» на Васильевском острове. При этом, непосредственно в Центральном районе города уже построены четыре ЖК.

Кроме проблемы массовой застройки может возникнуть еще одна — репутационные потери. Культурная столица может оказаться не такой уж и культурной, а город может лишиться западных туристов, которые едут в Петербург за его историческими красотами. В таком случае, ориентироваться Смольному в плане туристической политики придется на китайских туристов, что может не обрадовать петербуржцев.³

РБК Петербург сообщает о появлении нового тренда на петербургском рынке недвижимости — девелоперы, которые ранее планировали запускать проекты и открывать продажи, останавливают их до стабилизации ситуации. В первую очередь, «заморозка» касается проектов, находящихся на этапе получения финансирования или на нулевом цикле строительства. «Я знаю немало девелоперов Петербурга, которые новые проекты планировали запускать, открывать во втором квартале продажи и стройку, и сейчас из-за неопределенности останавливают новые проекты и ждут стабилизации ситуации», — говорил президент Российской гильдии управляющих и девелоперов, основатель Vecar Asset Management Александр Шарапов. Директор Dataflat.Ru (база данных по реализации новостроек и ценам на первичном рынке) Александр Пыпин отмечает, что застройщики приостанавливают вывод на рынок отдельных проектов и корпусов ЖК по разным причинам. «Во-первых, для перепроектирования, чтобы поменять планировки, стройматериалы, этажность,

² <https://www.novostroy.su/news/market/peterburgskie-developery-teryayut-pozitsii-v-tope-produktivnykh-rossiyskikh-zastroyschikov/>

³ <https://moika78.ru/news/2022-05-05/770625-vygod-rossii-iz-mezhdunarodnyh-organizatsij-grozit-peterburgu-narusheniem-nebesnoj-linii/>

технологии строительства — с целью минимизации себестоимости квадратного метра и адаптации квартирографии к изменившемуся спросу», — говорит эксперт. Еще одна причина, по его словам, — пересчет финансовых моделей, согласования новых условий проектного финансирования со стороны банков. По прогнозам директора Dataflat.Ru приостановки такого рода могут задержать ввод нового проекта или корпуса на рынок на срок от 6 месяцев до года или даже заморозить его на годы.⁴

Рынок недвижимости

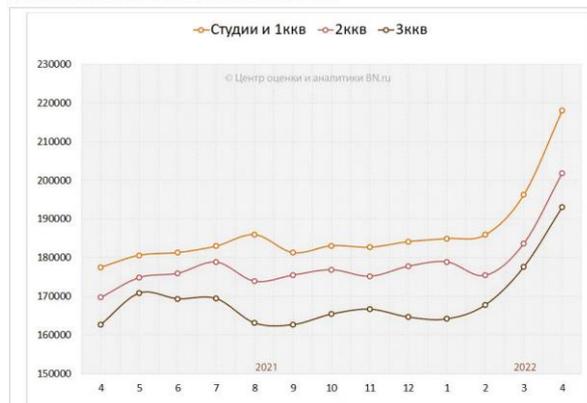
Рынок жилой недвижимости

На вторичном рынке жилья Санкт-Петербурга в апреле 2022 года наблюдалось явное затишье, сделки практически не совершались, при этом цены в листингах взлетели почти на 10%! По данным Центра оценки и аналитики VN.ru, за апрель 2022 года средняя цена предложения вторичного рынка квартир Санкт-Петербурга увеличилась довольно существенно — на 9,0%, или на 16 693 руб. с кв. м. И к концу месяца составила 201,4 тыс. руб. за кв. м.

Динамика средней цены предложения, руб. за кв. м



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



Цены по типу квартир

Тип	Единица измерения цены	Март 2022	Апрель 2022	Изменение, %
Студии и 1кв	Тыс. руб.	6 915	7 124	
	Руб./кв. м	196 218	217 986	11,09
2кв	Тыс. руб.	10 803	11 665	
	Руб./кв. м	183 644	201 863	9,92
3кв	Тыс. руб.	14 922	15 992	
	Руб./кв. м	177 585	193 048	8,71
4кв	Тыс. руб.	19 539	21 046	
	Руб./кв. м	176 691	187 418	6,07

Продавцы увеличивают цены в объявлениях, потому что смотрят на стоимость первички, на инфляцию. Сейчас рынок недвижимости можно сопоставить с оборотом валюты, где цена носит условный характер, потому что всё равно, какая цена, ведь те, кто хочет купить, просто не могут это сделать. Апрель 2022 года оказался мертвым для вторичного рынка недвижимости. Большинство продавцов не стремились выставлять снятые с продажи в марте объекты. И продавцы, не стремящиеся продавать объекты в апреле, не проиграли, потому что спрос на вторичном рынке жилой недвижимости был практически нулевой. Все сделки, которые провели на вторичном рынке в апреле, были переходящими аж с февраля. Пассивность покупателей объясняется многими факторами. Это и заградительная ипотечная ставка, и страх потери работы, и отсутствие достаточного выбора объектов на рынке, и желание понять, куда двинется рынок...В данной ситуации продавцам проще ждать восстановления спроса. Те продавцы, которым необходимо продать недвижимость во что бы то ни стало, могут экспериментировать с ценой, постепенно снижая по мере необходимости. Те, кому «не горит» с продажей, пусть ждут активности на рынке. 29 апреля ЦБ РФ снизил ключевую ставку до 14% годовых, за ней начнут снижаться и ипотечные, и не менее 50% потенциальных покупателей вернуться на рынок.

Если в марте многие компании сделали по два плана продаж, то продажи апреля «уснули». (Кстати, продажи в коммерческой недвижимости в апреле наоборот значительно возросли.) Казалось бы, ответ очевиден: взлет ипотечной ставки значительно снизил спрос на вторичном рынке, и продажи новостроек упали до минимума за последние лет десять. Но новостройки всё равно продаются, не

⁴ https://www.rbc.ru/spb_sz/22/04/2022/626282689a7947fadbf1244?

так, как хотелось бы, но движение есть. Застройщики относятся к продажам более компетентно и гибко, нежели физические лица. Играя акциями и скидками, они нивелируют ежемесячный рост цен, который, увы, не прекратился. Но прибавляя в месяц 2-3%, они могут себе позволить краткосрочные акции от 5 до 20%, тем самым оживляя спрос и поддерживая продажи хоть как-то! Физические лица – дело совсем другое. Например, квартира, стоившая, к примеру, еще в январе 15 млн руб., в марте взлетела до 20 млн руб. По каким-то причинам она не была продана в период мартовского ажиотажа, и сейчас, на падающем рынке, ее стоимость как минимум вернулась к прежней цифре! Ведь квартира не имеет постоянной цены, она стоит ровно столько, сколько за нее готов дать рынок. А не столько, за сколько мы ее приобрели, плюс то, что хотим сверху. А еще интереснее – продавец считает эти 5 млн руб. прироста уже своими деньгами! Расстаться с ними психологически сложно! И снижаться ни в какую не хочет! А покупатель говорит, что сейчас всё рухнет, и я подожду, пока цены упадут, и куплю в два раза дешевле. И как результат получаем затишье на рынке вторичной недвижимости. Есть, конечно, большая надежда, что ипотечная ставка значительно снизится после снижения ключевой и рынок оживет. Тем более, последние изменения по ипотечным продуктам подтверждают правильное направление! По ипотеке с господдержкой на первичку уже дают 9%. Реальные изменения начнутся, когда ипотечная ставка на вторичное жилье снизится до 12–14%.

Сильно ли отличаются цены реальных сделок от цен, выставленных в листингах? На самом деле нет. Если брать квартиры, которые продаются по рыночной цене, то никто не готов торговаться. Максимум на уровне 5%, и это действительно так. Бывает ситуация, когда продавец вторички хочет на 10–20–30% выше рынка и считает, что раз у него готовая квартира и сейчас много рисков со строящимся жильем, то он должен продавать квартиру по цене выше первички, на такие объекты покупателей сейчас нет. Самое лучшее время для приобретения недвижимости будет летом 2022 года. Все ждут снижения цен и поэтому сейчас не будут покупать, а это заставит продавцов давать точечные скидки на свои предложения. Рекомендуются по возможности избавляться от старого фонда, так как постепенно цена на него будет снижаться и снижается спрос на старые дома. Потенциальные покупатели пойдут в сторону новостроек с выгодной, низкой ипотечной ставкой.⁵

После повышенного спроса на новостройки в первом квартале 2022 года, апрель показал стремительный спад рынка. «В апреле статистика будет уже не такой радужной по сравнению с январем-мартом 2022-го — девелоперы только московских новостроек заявляли о снижении спроса на 50-70% по отношению к обычным значениям», — комментирует Денис Бобков, генеральный директор аналитической и консалтинговой компании «Недвижимость-Профи». В дальнейшем, полагает аналитик, в мае-июне должно наблюдаться постепенное восстановление спроса благодаря снижению ставок по льготной и обычной ипотеке и возможности сочетания разных видов ипотеки для увеличения суммы кредита. «Также можно обратить внимание на то, что девелоперы стали активно предлагать дополнительное субсидирование льготной ипотеки. Понижают ставку с 9% до, например, 4,99%. Это достигается выплатой комиссии банку, а сумма этой комиссии закладывается в стоимость квартиры. Поэтому номинально цены не только не снижаются, но даже растут. По факту же, при покупке со 100% оплатой или «обычной» ипотекой девелопер готов предоставить скидку примерно в размере комиссии. В итоге, получается, что цены остаются примерно на прежнем уровне, соответствующем марту-апрелю, а некоторые девелоперы даже продолжают регулярно повышать цены в соответствии с ростом стадии строительной готовности. Учитывая риски существенного роста себестоимости и наличие проектного финансирования, застройщикам снижать цены для увеличения спроса сейчас попросту нецелесообразно», — рассказывает Бобков. Напомним, по данным Росреестра, в первом квартале 2022 года в России зарегистрировали 247 тыс. ДДУ, что на 30% больше результатов аналогичного периода прошлого года. По спросу на новостройки традиционно лидируют Москва — 38,6 тыс., Подмосковье — 26,4 тыс. и Санкт-Петербург — 22,4 тыс. ДДУ.⁶

Активничать застройщикам особенно незачем: ситуация остается нестабильной, а рынок новостроек, судя по всему, вступает в стадию охлаждения. По мнению разных экспертов, последний всплеск покупательской активности пришелся на март, а по итогам апреля будет заметное снижение спроса. Так, по оценкам аналитиков компании «Этажи», в крупных российских городах бронирование квартир в новостройках за апрель упало на 55% относительно того же периода в марте. Если так,

⁵ <https://www.bn.ru/gazeta/articles/268895/>

⁶ <https://www.novostroy.ru/news/crisis2022/developery-zayavili-o-provale-sprosa-na-50-70-tseny-na-novostroyki-nezametno-polzut-vverkh/>

то застройщикам нет смысла торопиться с активным пополнением рынка. Ипотечный спрос также проседает – власти даже приняли решение снизить ставку по льготной ипотеке с 12 до 9% годовых, новая опция заработала с мая. С другой стороны, в заморозке готовых стартапов и новых очередей в условиях обостряющейся конкуренции тоже особого смысла нет. Выданных разрешений на строительство на руках у застройщиков уже немало, и скоро можно будет ожидать премьер.⁷

Цены на рынке новостроек Петербурга и Ленобласти за первый квартал выросли как никогда, а ценовые рекорды по известным причинам пришлось на март: на фоне неопределенности прайсы взлетели почти во всех новостройках. Удорожание было разным, сами девелоперы оценивают мартовское повышение цен в своих проектах в пределах 3–15%. По данным Центра оценки и аналитики BN.ru, средневзвешенный квадрат в строящихся комплексах Петербурга за три месяца подорожал на 6,1%, или 11 тыс. руб., и вырос до отметки в 196,4 тыс. руб. В областных пригородах взлет оказался почти втрое большим. Так, во Всеволожском районе, на который приходится около 90% всех областных строек, цены за квартал прибавили 17,2%, или 22 тыс. руб., а средний индекс дошел до отметки 148,7 тыс. руб. за кв. м. Все районы в Петербурге дорожали по-разному. Максимальный рост среди исторических районов показал Центральный (+25%). Здесь почти ничего не строится, а средний ценник в редких объектах уже дошел до московского уровня – 396 тыс. руб. за кв. м. Также основательно прибавил Василеостровский (+21%), где рост обеспечили объекты премиум-класса в исторической части и намывных территориях – 255 тыс. руб. за кв. м. Среди спальных районов больше всего выросли цены в Московском (24%) и Красносельском (19%). В пригородах лидером роста стал Петродворцовый (17%), где квадрат в новостройках теперь стоит 216 тыс. руб. Самый застраиваемый район города, Приморский, на общем фоне подорожал весьма скромно, видимо из-за большой конкуренции проектов, – 4,5% и 206 тыс. руб. за кв. м. В целом рост впечатляет: в большинстве городских спальных районов средние цены за первый квартал преодолели психологический рубеж в 200 тыс. руб. за кв. м.

С начала года на рынке Петербурга успело выйти в продажу сразу 11 премьер жилых комплексов. Но новые корпуса в строящихся комплексах и премьеры заявляли всё меньшее число игроков. За первый квартал число активных сократилось до минимума – первая десятка застройщиков обеспечила 95% всех новых объемов (см. таблицу 1). Годом ранее этот показатель был на уровне 81%, а обновлением ассортимента рынка занимались два десятка застройщиков. На верхних строчках остаются два бессменных лидера – Setl Group (среди новинок – Pulse Premier) и «Группа ЛСР», но и они вдвое снизили активность по сравнению с прошлым годом. В первую пятерку также вошли ГК «ПИК» («Лермонтовский, 54»), «Евроинвест Девелопмент» (iD Svetlanovskiy) и компания Legenda («Черная речка, 41», «Лисичанская, 22»). Отметим, что в первой десятке самых активных впервые появились застройщики, которые строят исключительно в Ленобласти, – это «ЛенРусСтрой» и Novoselie Development. Областные стройки усиливают роль в пополнении рынка, об этом свидетельствует обновление пятерки районов – лидеров по выводу нового жилья (см. таблицу 2). В этом году ведущую роль впервые занял Ломоносовский район, обогнав Невский, Московский, Всеволожский и Красногвардейский районы.

В условиях снижения покупательских возможностей застройщики чаще будут менять квартирографию своих проектов. Впрочем, не всегда в пользу малогабарита: семейная ипотека не даст забыть и о двушках с трешками. К примеру, в новых проектах Петербурга, по данным BN.ru, доля студий за год увеличилась с 25 до 29%, но одновременно выросла доля трешек – с 9 до 13,5%, так как однушек стало меньше (см. таблицу 3). В Ленобласти тренд к минимализму более отчетливый: доля студий здесь за год увеличилась с 24 до 25%, однушек – с 49 до 56%, а семейных квартир стало меньше. Главной загадкой второго квартала остается уровень покупательской активности. Данные о продажах за март свидетельствуют об увеличении спроса, но и месяц во всех отношениях был аномальным. Застройщики, дождавшись господдержки ипотеки, с апреля начали активно запускать собственные программы субсидирования ставок, новые программы рассрочек и пр. Некоторые сейчас предлагают внушительные скидки – дисконты на приобретаемую квартиру могут доходить до миллиона рублей и больше с рекламной цены. Такая тактика вполне объяснима: высоки опасения, что после взлета прайсов число желающих приобрести квартиры по новым ценам уменьшится. И все, у кого покупка жилья не является насущной необходимостью, возьмут паузу –

⁷ <https://www.bn.ru/gazeta/articles/268893/>

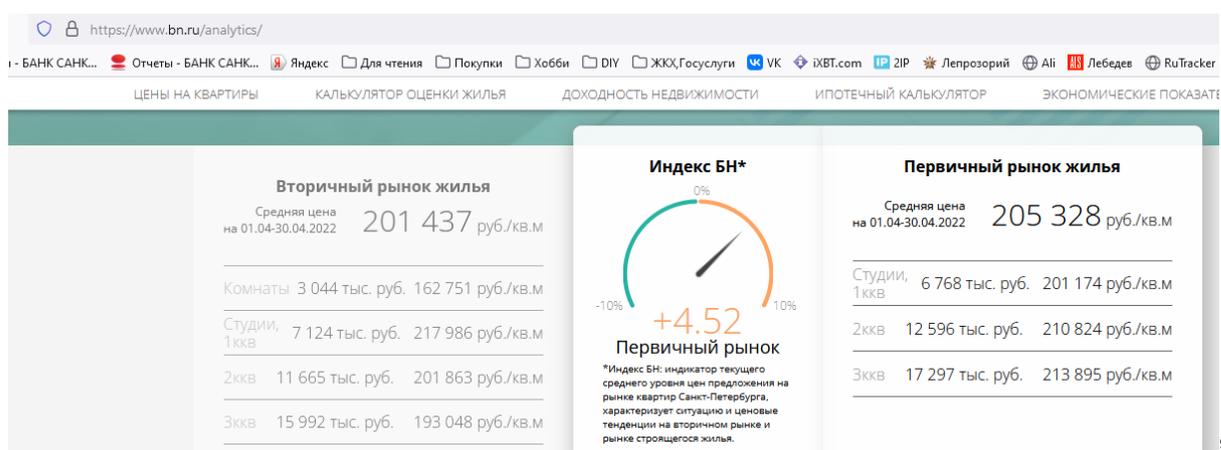
будут мониторить рынок, ждать возможного снижения ставок, а также новых щедрых акций от застройщиков.⁸

Пятерка районов – лидеров по выводу жилья

Район	Количество квартир	Регион
Ломоносовский	2 221	ЛО
Невский	2 045	СПб
Московский	1 967	СПб
Всеволожский	1 790	ЛО
Красногвардейский	1 758	СПб

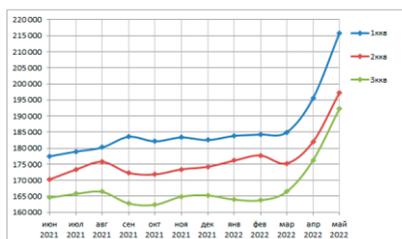
Квартирография новых проектов

Регион	Студии	1-ккв	2-ккв	3-ккв	4-ккв
СПб	28,7%	36,7%	20,6%	13,3%	0,5%
ЛО	25,0%	56,0%	14,8%	3,9%	0,3%



За прошедший период (01 апреля – 01 мая 2022 г.) средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на +9,30% и составила 201 816 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на +5,98% и составила 206 090 руб. за кв.м.¹⁰

Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



Дата	1ккв	2ккв	3ккв
01 май 2021	175 938	165 425	159 391
01 июн 2021	177 477	170 240	164 633
01 июл 2021	178 947	173 316	165 825
01 авг 2021	180 233	175 751	166 447
01 сен 2021	183 546	172 307	162 851
01 окт 2021	182 140	171 816	162 407
01 ноя 2021	183 351	173 407	164 946
01 дек 2021	182 547	174 192	165 338
01 янв 2022	183 841	176 113	164 062
01 фев 2022	184 259	177 734	163 822
01 мар 2022	184 963	175 252	166 511
01 апр 2022	195 577	182 023	176 312
01 май 2022	215 824	197 273	192 352

⁸ <https://www.bn.ru/gazeta/articles/268765/>

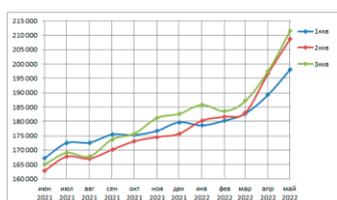
⁹ <https://www.bn.ru/analytics/>

¹⁰ <http://www.juryst.ru/analytic.html>

Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по районам

Район	руб./кв.м.	Изменение за период %	Изменение с янв. 2022 года %	Изменение с янв. 2021 года %	Изменение с янв. 2020 года %	Изменение с янв. 2019 года %
Адмиралтейский	238 493	13,3	17,6	54,4	67,9	84,3
Василеостровский	226 615	0,1	11,9	31,7	54,8	64,3
Выборгский	201 912	12,0	17,7	38,8	69,8	80,9
Калининский	195 767	7,1	13,0	34,4	63,2	80,8
Кировский	184 984	13,6	24,5	37,0	63,0	77,2
Красногвардейский	188 978	8,3	17,1	47,8	67,2	81,7
Красносельский	180 845	15,0	21,5	42,1	69,9	87,5
Московский	216 397	6,6	13,6	31,9	50,3	63,7
Невский	196 041	11,2	19,8	42,5	66,8	91,9
Петроградский	296 858	8,2	16,5	38,9	67,7	81,0
Приморский	218 880	10,3	21,1	37,8	61,7	76,0
Фрунзенский	195 408	7,6	18,6	39,0	61,2	81,3
Центральный	252 744	13,9	21,3	47,7	52,9	73,8
Колпинский	141 227	-3,1	13,9	39,7	67,6	80,6
Кронштадтский	142 606	5,7	9,3	40,9	66,6	77,5
Курортный	190 333	8,5	8,9	46,0	66,6	85,0
Петровдорцовый	146 021	10,8	18,8	36,1	56,4	70,0
Пушкинский	164 618	7,6	13,0	42,1	63,8	72,5
Всеволожский	160 394	14,3	24,6	44,6	83,2	103,5

Первичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



Дата	1кв	2кв	3кв
01 май 2021	163 540	158 757	163 109
01 июн 2021	167 191	162 752	165 028
01 июл 2021	172 487	167 691	169 077
01 авг 2021	172 616	166 991	167 804
01 сен 2021	175 438	170 123	173 794
01 окт 2021	175 251	173 025	175 738
01 ноя 2021	176 716	174 535	181 212
01 дек 2021	179 712	175 659	182 623
01 янв 2022	178 593	180 259	185 745
01 фев 2022	180 307	181 620	183 573
01 мар 2022	182 707	183 016	187 112
01 апр 2022	189 246	196 707	197 452
01 май 2022	198 012	208 798	211 461

Первичный рынок: динамика средних цен предложения по районам

Район	руб./кв.м.	Изменение за период %	Изменение с янв. 2022 года %	Изменение с янв. 2021 года %	Изменение с янв. 2020 года %	Изменение с янв. 2019 года %
Адмиралтейский	302 230	9,7	21,6	80,4	112,9	128,3
Василеостровский	266 755	4,6	30,0	77,6	145,6	135,3
Выборгский	197 364	4,2	15,9	40,4	67,4	74,8
Калининский	283 186	5,5	20,6	113,1	145,7	162,7
Кировский	318 920	-0,2	20,2	144,5	176,5	200,5
Красногвардейский	180 072	1,9	3,9	46,5	85,8	90,6
Красносельский	215 197	7,4	29,3	71,7	87,2	100,5
Московский	256 813	13,5	41,1	71,5	113,0	135,3
Невский	213 332	11,8	33,5	55,9	96,2	107,3
Петроградский	407 817	7,0	24,6	65,1	106,3	123,8
Приморский	228 101	10,5	15,5	57,2	94,0	107,8
Фрунзенский	233 889	8,9	19,4	52,7	71,6	87,4
Центральный	370 584	-6,4	25,3	54,2	94,2	109,2
Колпинский	160 693	3,1	15,5	50,1	124,1	149,3
Кронштадтский	-	-	-	-	-	-
Курортный	139 759	-1,5	9,7	23,9	-0,6	94,8
Петровдорцовый	217 451	0,8	24,8	124,6	169,2	207,3
Пушкинский	145 884	4,2	19,6	36,4	66,1	76,9
Всеволожский	156 845	5,5	24,3	55,2	93,8	110,7

Рынок коммерческой недвижимости и земельных участков

Девелоперы в Петербурге в 2021 году инвестировали около 1,6 млрд долларов в покупку земли — на эти деньги они приобрели 900 га под строительство жилья и апартаментов. По данным аналитиков Colliers, по уровню инвестиций это самый высокий показатель за всю историю рынка городского девелопмента. При этом земля по разным локациям подорожала в пределах 25–40%. Девелоперы, сформировавшие неплохую финансовую подушку на покупательском ажиотаже пандемийного времени, вкладывались в землю на долгую перспективу, так что земельный запас, скорее всего, будут пускать в дело постепенно. При этом внимание застройщиков сместилось на периферийные локации, поэтому новые проекты нас ждут не в черте города. Аналитики прогнозируют, что на земельном рынке какое-то время ожидается затишье. Что касается нового предложения, то строительство на этих участках может начаться как немедленно, так и в течение нескольких лет. Но на фоне последних экономических событий очень актуален вопрос цены этого нового предложения, так что пока девелоперы могут не торопиться и занять выжидательную

позицию на рынке. Девелоперы приобрели 215 га в центральных и близких к ним районах города и еще 685 га — в периферийных локациях приграничной Ленинградской области. Из-за дефицита земельных участков и их высокой цены в центре города строители также перемещают фокус внимания на объекты с редевелопментом, проявляют интерес к реконструкции объектов под жилье или апартаменты. Учитывая небольшое количество доступных под жилое строительство участков в черте города, фокус застройщиков смещается в сторону ближайших к городу локаций, вокруг которых сформирована транспортная инфраструктура, поясняет Андрей Паньков, заместитель генерального директора по производственным вопросам Объединения «Строительный трест». — При этом наличие станции метро в пешей доступности сегодня не является основным преимуществом, по крайней мере для наших покупателей, — добавил он. — Наш основной клиент все-таки автомобилист, которому важнее близость к таким дорожно-транспортным магистралям, как КАД и ЗСД. Интерес для девелоперов также представляют участки бывших промышленных зон, находящихся в черте города. Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» (Setl Group), отметила, что интерес девелоперов вновь стал смещаться к границам КАД и за ее пределы — в гектарах на такие сделки приходится больше половины. Существенно выросла популярность южных локаций (Пулковское — Волхонское, Новосаратовка, Московское — Колпинское, Новоселье, Шушары). На фоне высокого бюджета покупки квартир в черте города растет интерес к удаленным проектам. Сразу несколько застройщиков объявили о сделках на удаленных территориях или о планах их совершить: ГК ПИК, Setl Group, Seven Suns Development, KBC, «Самолет» («СПб Реновация»), Группа «Эталон» и др. Весь прошлый год девелоперы активно скупали участки, при этом цены существенно выросли, продолжил Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест». На фоне резкого повышения базовых ипотечных ставок спрос на недвижимость в ближайшее время будет стагнировать. — Это повлияет на активность на земельном рынке (которой практически не будет) и на количество сделок с новыми участками, — продолжил он. — Продавцы будут ждать определенности в экономике, и только тогда они производят переоценку имеющихся активов. Если уровень спроса в 2022 году будет находиться на уровне 3,5–3,7 млн кв. м, то застройщики не будут активно вовлекать в оборот свой земельный банк. Новые проекты будут выходить в объемах, удовлетворяющих текущий спрос. — В целом на земельном рынке ценовая конъюнктура неоднородная, — говорит Ольга Трошева. — В среднем в популярных и востребованных локациях в 2020–2021 годах рост цен на земельные участки составил 25–40%. При этом ограниченность ликвидного предложения в черте Петербурга, а также высокая активность девелоперов на земельном рынке в совокупности привели к жесткой конкуренции за ликвидные участки между покупателями. Стоимость некоторых самых ликвидных лотов в переговорах выросла в разы. К концу 2021 года по ряду сделок фиксировались ценовые пики. Иван Носов, директор по маркетингу и рекламе Группы ЦДС, отметил, что компания сегодня продолжает рассматривать новые земельные участки: «За более чем 20 лет в отрасли у застройщика, как и у других опытных компаний, сформировалось чувство рынка — это позволяет понять, в какой момент тот или иной актив становится интересным для приобретения, и в него можно инвестировать». После перехода на работу с эскроу-счетами и проектным финансированием у застройщиков освободились средства, которые они инвестируют в землю и новые проекты, отметил Андрей Паньков. Новые же проекты только подогреют интерес к рынку, однако говорить об их избытке не придется, так как в Санкт-Петербурге и области остается дефицит жилой недвижимости.¹¹



¹¹ <https://www.fontanka.ru/2022/03/25/70531991/>

В истёкшем квартале на вторичном рынке земельных участков произошли четыре крупные сделки: две — с участками под строительство жилья, одна — под МФК, и ещё одна — продажа участка со складским терминалом, ранее принадлежавшего компании «Юлмарт». Самая крупная сделка — продажа 7 участков общей площадью 173 тыс. кв. м в Буграх, недалеко от развязок КАД с пр. Энгельса и с Выборгским шос. Здесь предполагается строительство жилого комплекса. За рассматриваемый период состоялось 5 торгов Фонда Имуущества. Наибольшее превышение по торгам, в 3,31 раза, было достигнуто для участка под складскую застройку, площадью 2,38 тыс. кв. м, расположенного на Московском шос. 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. За прошлый год и начало этого девелоперы вложили ок. 1,6 млрд. долл. США в участки под строительство жилья и апартаментов (общая площадь участков — ок. 900 га). Однако эксперты считают, что не стоит ожидать реализации каких-либо проектов на этих участках в ближайшее время. Как и на остальных сегментах, на рынке земли сейчас участники заняли выжидательную позицию. В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором остаётся площадь участка. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 15%. Стоимость земли на вторичном рынке для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000–50 000 кв. м составляет в среднем 2 000–2 500 руб./кв. м для промышленной и 12 700 – 13 700 руб./кв. м для общественно-деловой функции. Средняя стоимость удачно расположенного земельного участка под многоэтажное многоквартирное жильё составляет на конец квартала 38,5–48,5 тыс. руб./кв. м.¹²

В Ленинградской области за минувшие два месяца цены на коммерческую недвижимость упали сразу на 13 процентов, в Петербурге ценники опустились на 5 процентов. Об этом пишет «РБК Санкт-Петербург» со ссылкой на аналитиков компании Restate.ru. Эксперты называют ситуацию на рынке торговых помещений во всех остальных городах-миллионниках по итогам первого и начала второго квартала «довольно депрессивной». Активность со стороны новых арендаторов в стрит-ритейле низкая, вакансии растут, закрываются магазины и заведения общепита. Стоимость квадратного метра коммерческой недвижимости за два месяца, с 24 февраля по 21 апреля 2022 года, снизилась в Ленинградской области с 91,5 тысячи рублей до 81,6 тысячи рублей. Сильнее, на 14 процентов, за тот же период цены упали только в Перми, до 86 тысяч рублей за «квадрат». В Москве и Петербурге аналитики также зафиксировали снижение, но более плавное. В столице коммерческая недвижимость подешевела до 458,6 тысячи рублей за «квадрат» (минус 4 процента). В городе на Неве – до 195,7 тысячи рублей за «квадрат» (минус 5 процентов).¹³

По итогам первого квартала 2022 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России общий объем вложений оказался рекордно высоким и составил 101,8 млрд руб. против 51,9 млрд руб. годом ранее. При этом доля Петербурга от общего объема инвестиций снизилась в 3,7 раз с учетом уменьшения количества крупных сделок. За год доля Санкт-Петербурга снизилась с 48% до 13%. Доля регионов увеличилась с 5% до 7%. Эксперты объясняют это тем, что большая часть крупных сделок за первых три месяца года пришлось на Москву. В топ-5 инвестиционных сделок первого квартала вошла только одна покупка из Петербурга. В феврале компания «Россети Ленэнерго» приобрела у страховой компании «РЕСО-Гарантия» 42,2 тыс. кв. м в здании «Балтийского делового центра» на Гаккелевской улице (Приморский район) Петербурга. Ее стоимость оценивали в 3,9-4,0 млрд руб. Брокеры называли сделку крупнейшей по покупке качественного офисного объекта конечным пользователем за всю историю петербургского рынка.

¹² https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/1Q/2022.01-land_2.pdf

¹³ <https://spbdnevnik.ru/news/2022-05-02/tseny-na-kommercheskuyu-nedvizhimost-v-peterburge-i-lenoblasti-upali>

Как отмечают эксперты, первый квартал 2022 года для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России был неоднородным — если в первой половине периода инвестиционная активность была высокой, в том числе за счет закрытия сделок, которые начались еще в прошлом году, то во второй половине активность профильных инвесторов резко снизилась из-за текущей геополитической и экономической ситуации, а также из-за усиления санкционного режима в отношении России и юридических лиц, расположенных здесь. Уход международных компаний и брендов с российского рынка уже повлиял и будет влиять до момента изменения ситуации, в том числе, и на рынок коммерческой недвижимости. Доля международного капитала в общем объеме инвестиций 2022 года ожидается на уровне, близком к нулю. Инвесторы в ситуации неопределенности могут отложить или вовсе отказаться от сделок, которые были запланированы до февраля 2022 года. «В 2022 году ожидается замедление темпов инвестирования в площадки под девелопмент, а количество безденежных сделок, вероятнее всего, возрастет», — прогнозирует директор по инвестициям и управлению активами Knight Frank Russia Сергей Кузичев.

На начало апреля 37% заявленных к вводу офисных проектов «заморожены» или приостановлены на неопределенный срок, подсчитали в компании Maris. До конца года на рынке Петербурга может освободиться до 150 тыс. кв. м офисных площадей, а уровень вакансий в сегменте качественных офисов увеличится до 10%. Основной интерес к офисам проявляли компании нефтегазового сектора и предприятия торговли, рост с их стороны увеличился более чем вдвое по сравнению с показателем аналогичного периода 2021 года. Доля IT-сектора в сделках несколько сократилась — до 12%. На начало апреля в Петербурге свободно около 240 тыс. кв. м — примерно 6,2% от валового объема предложения.¹⁴

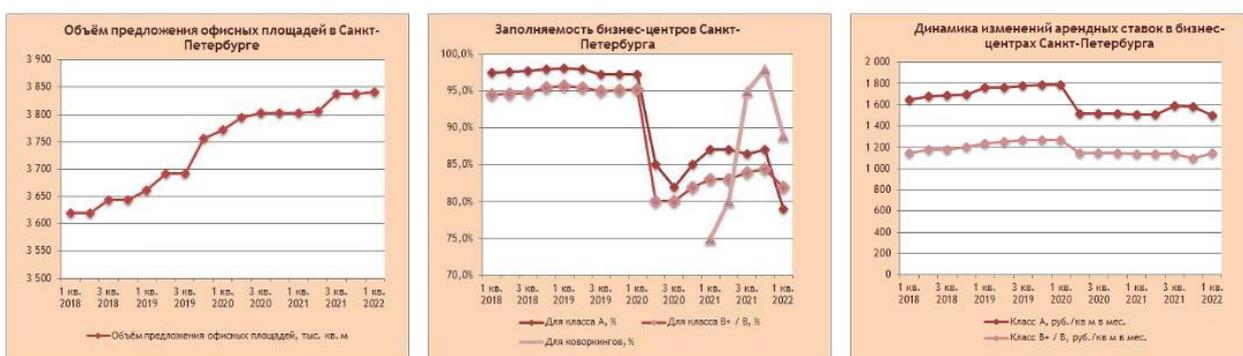
В сегменте офисной недвижимости арендопригодная площадь центров класса А и В в городе составила 3,899 млн кв. м. По состоянию на конец марта средний уровень вакансии вырос к концу 2021 года на 0,5 п.п. В конце марта на рынке было свободно около 242 тыс. кв. м или 6,2% от валового объема предложения. В январе-марте 2022 объем предложения рабочих мест в коворкинг-центрах вырос на 11,7%. Спрос на услуги гибких офисных пространств находится по-прежнему на высоком уровне. На рынке складов средний уровень вакансии упал на 0,2 п.п. к декабрю 2021 года. В абсолютном выражении свободно около 24 тыс. м², или 0,6% от объема предложения на рынке. За квартал продали не менее 150 тыс. кв. м качественной производственно-складской недвижимости. К четвертому кварталу прошлого года спрос сократился на 41%. Основной объем спроса в первом квартале текущего года формировали логистические операторы. Отсутствие нового спекулятивного предложения и низкий уровень вакансии на рынке поддерживали достигнутый в конце 2021 уровень запрашиваемых ставок аренды, не позволяя им снижаться. В сегменте торговой недвижимости в первом квартале 2022 не открылся ни один новый ТЦ. По данным на конец марта в торговых центрах было свободно около 6% площадей (без учета магазинов, временно приостановивших операционную деятельность). В тройку лидеров по объему спроса по итогам января-марта этого года вернулись FMCG-сети, сменив на третьем месте сегмент товаров для дома. Абсолютными лидерами по-прежнему остаются fashion и общепит.¹⁵

В 2022 году девелоперы планировали ввести в эксплуатацию более 370 тыс. кв. м качественной складской недвижимости в Санкт-Петербурге. Однако текущая экономическая неопределенность, удорожание банковского финансирования и нарушение цепочек поставок существенно замедлили девелоперскую активность. По прогнозам аналитиков, по итогам 2022 года показатель ввода складов может быть ниже на 50% и более от заявленных планов. «Мы ожидаем переноса сроков части анонсированных объектов на более поздний период. Особенно это касается складов, ввод которых заявлен на конец 2022 — начало 2023 года. Рост неопределенности, волатильность курса рубля, нарушение цепочек поставок, удорожание банковского финансирования, динамичный рост стоимости и дефицит стройматериалов и рабочей силы — все эти факторы усложняют запуск новых проектов и создают условия для приостановки уже строящихся», — комментирует Андрей Косарев, генеральный директор «Коллиерз Интернешнл» в Санкт-Петербурге. ем не менее анонс ухода с рынка ряда иностранных компаний, а также изменение цепочек поставок и возникающие логистические ограничения будут иметь отложенный эффект и могут привести к появлению у некоторых арендаторов потребности в освобождении и сдаче в субаренду пустующих блоков. На конец марта уровень вакантных помещений на рынке качественной складской недвижимости Санкт-

¹⁴ <https://nsp.ru/32330-v-peterburge-do-konca-goda-opusteet-ne-menee-70-tysyac-kvadratov-ofisov>

¹⁵ https://lifelux.ru/news/analitiki_ocenili_rynok_kommercheskoy_nedvizhimosti_peterburga_v_1_kvartale

Петербурга не превышает 1% (около 30 тыс. кв. м), в то время как доля «скрытой вакансии» находится на уровне 2–2,5% (100 тыс. кв. м).¹⁶



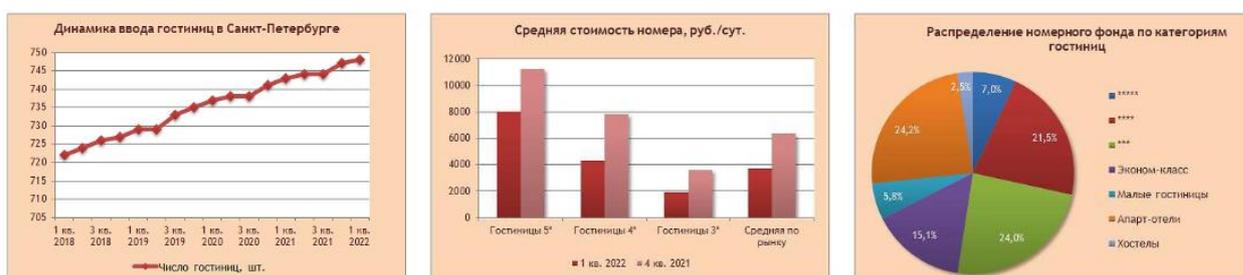
В истёкшем квартале был введён один относительно крупный офисный объект. В январе — феврале появилась информация о четырёх проектах на рынке офисной недвижимости. В начале квартала эксперты прогнозировали прирост офисного рынка в течение года на 270 тыс. кв. м. На конец квартала какие-либо прогнозы о будущем вводе офисных объектов делать с достаточной степенью достоверности невозможно. Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 842 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 714,48 кв. м на 1 тыс. человек). Доля гибких офисов в общем объёме предложения увеличивается, но пока составляет чуть более процента. Более половины этого предложения приходится на небольшие коворкинги (менее 700 кв. м). Большая часть предложения коворкингов относится к центральным районам (53% предложения). До недавнего времени самыми активными арендаторами на рынке были компании сектора информационных технологий. Однако активность спроса на рынке офисных площадей на конец квартала упала, особенно из-за оттока компаний ИТ-сектора. Что также привело к росту свободных площадей, особенно в коворкингах. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составляет до 79,0%, для класса В — 82,0%. Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 250–500 кв. м. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,0%–11,0%. В целом арендные ставки на офисы стали снижаться, хотя темпы снижения невелики (поскольку существует и противоположно направленный тренд роста ставок в связи с общим ростом цен и падением курса рубля). Большинство участников рынка заняло выжидательную позицию. На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 400–1 600 руб./кв. м в мес. для класса А и 1 050–1 250 руб./кв. м для класса В и В+. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 108,0–113,0 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 910–1 010 руб./кв. м в мес. Средняя стоимость аренды в коворкингах составляет ок. 13,5 тыс. руб. в мес. за фиксированное место, и ок. 11,0 тыс. руб. в мес. — за плавающее. В истёкшем квартале состоялись четыре крупные сделки по продаже офисной недвижимости. Так, например, в феврале «Россети Ленэнерго» купили 42 тыс. кв. м в БЦ «Балтийский деловой центр» на Гаккелевской ул., 21а (общая площадь бизнес-центра — 52 тыс. кв. м). По экспертной оценке сумма сделки могла составить 4,2–5,0 млрд. руб. (ок. 100–120 тыс. руб./кв. м). Состоялась также одна относительно крупная сделка по аренде офисной недвижимости. В январе компания «Комфортел» арендовала 2,6 тыс. кв. м в торгово-офисном центре «BrandHouse» на ул. Савушкина, 119. Уровень арендных ставок в комплексе составляет 850–900 руб./кв. м в мес. Был введён один относительно крупный объект. В марте открылся коворкинг площадью 4,62 тыс. кв. м на 2–6 этажах БЦ «Достоевский» (Щербаков пер., 17/3). Появилась информация о четырёх проектах строительства / организации офисных объектов. В том числе: в феврале — о проекте бизнес-центра класс В, площадью 60 тыс. кв. м, на Цветочной ул. Девелопер изначально предполагал проект к продаже. В последнем квартале прошлого года Российская гильдия управляющих и девелоперов утвердила новую систему классификации офисных объектов, в том числе упраздняющую класс С. Также были уточнены требования для классов А и В+, например, появились требования, связанные с экологией и энергоэффективностью. Новые стандарты начали действовать с января 2022 г.¹⁷

¹⁶ <https://www.kommersant.ru/doc/5295016?>

¹⁷ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/1Q/2022.01_office.pdf



Прирост торговых площадей по итогам квартала отсутствовал. Объем предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 1 344,44 кв. м на 1 тыс. человек). За март в торговых центрах прекратили работу около половины арендаторов, связанных с международными брендами. Индекс посещаемости ТРЦ снизился почти на четверть. Резкое снижение заполняемости в конце квартала, по мнению экспертов рынка, сильнее всего ударит по крупным торговым центрам, где была наиболее высока доля международных брендов в структуре арендаторов. Часть арендаторов обратились к управляющим компаниям с просьбами об арендных каникулах или изменении порядка арендных платежей. В стрит-ритейле также наблюдается снижение заполняемости (до 90%) и увеличение ротации. По итогам квартала число закрывшихся предприятий превысило число открывшихся. В наибольшей степени выросла доля свободных площадей на Литейном пр. и ул. Рубинштейна. В структуре арендаторов здесь по-прежнему лидируют предприятия общественного питания и продуктового ритейла. Ставки на торговых объектах пока значительно не изменились. Реакция на политические и экономические события наступит, скорее всего, в следующем квартале. Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 650–3 150 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 600–700 руб./кв. м в мес. в среднем по рынку. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 113,3–143,3 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 980–1 280 руб./кв. м в мес. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–11,5%. Как и офисный сегмент, рынок торговой недвижимости пока находится в ожидании. Однако в силу более резкого снижения спроса, во-первых, и заполняемости, во-вторых, намного большей зависимости от посещаемости и покупательской способности населения, именно рынку торговой недвижимости придется реагировать раньше и принимать более активные действия для выживания в сложившейся ситуации. В истекшем квартале не было крупных сделок с торговой недвижимостью, также не было заявлено новых проектов или введено новых объектов. Часть экспертов полагают, что текущий кризис должен подхлестнуть тенденцию к реконцепции торговых центров, пересмотру структуры арендаторов, к перепрофилированию устаревших торговых объектов с неудачной локацией под иные функции.¹⁸



¹⁸ https://www.ibgroup.ru/_files/analytics/2022/1Q/2022.01_mall.pdf



Категория	Заполняемость
5 звезд	15%
4 звезды	21%
3 звезды	35%
Эконом-класс	43%
Хостел	49%

В истёкшем квартале был введён только один объект - МФК, включающий апарт-отель. Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет ок. 44,03 тыс. номеров и апартаментов различного класса. В структуре предложения наибольшая доля приходится на гостиницы 3* и апартаменты, в совокупности они занимают почти 50% рынка. По итогам истёкшего квартала среднегодовая загрузка составила ок. 33% (23% для гостиниц дорогого сегмента). Средняя стоимость проживания в гостиницах всех классов снизилась. Поскольку в ближайшем будущем значительного международного туристического потока не предвидится (в том числе из-за отмены проведения в Санкт-Петербурге такого мероприятия, как Лига чемпионов), гостиницы вынуждены ориентироваться, прежде всего, на внутренний туристический поток. Управляющие апарт-отелей будут ориентироваться на долгосрочную аренду. Рынок апартаментов — единственный сегмент гостиничного рынка, на котором сохранилась значительная активность. В текущих условиях покупатели рассматривают вложения в апартаменты, прежде всего, как возможность сохранения сбережений. За прошлый год предложение апартаментов сократилось на 20%. Спрос на них и по итогам истёкшего квартала не снизился, в то время как предложение практически не выросло. До 90% объёма сделок приходится на сервисные объекты. По-прежнему чаще всего апартаменты приобретаются с инвестиционными целями. Средняя цена апартаментов на рынке составляет ок. 190 тыс. руб./кв. м. Наибольшая доля предложения апартаментов, как и наиболее низкий уровень средних цен, приходится на Невский район; на втором месте — Петроградский. Средняя доходность апартаментов составляет до 8% годовых. В январе произошла одна сделка с гостиничной недвижимостью: покупка апарт-отеля «Деметра» (ул. Восстания, 44, площадь 2,8 тыс. кв. м) компанией «СЗ «Отель Введенский». Экспертная оценка суммы сделки — 420–500 млн. руб. (150–180 тыс. руб./кв. м). Был введён один новый объект: в начале года — МФК «AVENUE на Мужества» (2-й Мурунский пр., 36), включающий апарт-отель на 280 номеров. Стоимость продажи номеров составляла на момент ввода в эксплуатацию от 4 млн. руб. за номер. Стало известно о трёх новых проектах на рынке гостиничной недвижимости. В частности, в марте было объявлено о строительстве 18-этажного здания гостиницы площадью 23 тыс. кв. м на 720 номеров на Московском шоссе, д. 13. Также в марте стало известно о реконструкции особняка на 7-й линии В. О., 62, площадью 2,1 тыс. кв. м под апарт-отель на 64 номера с пентхаусом (60 кв. м). Апарт-отель должен быть введён в эксплуатацию до конца года. В начале марта, с целью поддержать отрасль, Правительство РФ ввело нулевую ставку НДС для организаций гостинично-туристической сферы. Мера вводится на пять лет.¹⁹

https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/cena/277

Цены на недвижимость в Санкт-Петербурге в апреле 2022 г.

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2022 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Квартиры	203 347 руб./м ²	+7.38 %	+6.19 %	+24.79 %	1122
- Вторичка	205 500 руб./м ²	+0.06 %	+7.28 %	+25.06 %	794
- Новостройки	283 389 руб./м ²	+9.27 %	+38.15 %	+78.86 %	199
Дома	57 781 026 руб.	+42.04 %	+39.69 %	+18.89 %	29
Земля	783 150 руб./сотка	-34.25 %	+0.79 %	-33.99 %	34
Офисы	123 563 руб./м ²	+2.95 %	-15.56 %	+0.05 %	182
Торговые площади	288 099 руб./м ²	-0.62 %	+2.62 %	+11.34 %	127

¹⁹ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/1Q/2022.01_hotel.pdf

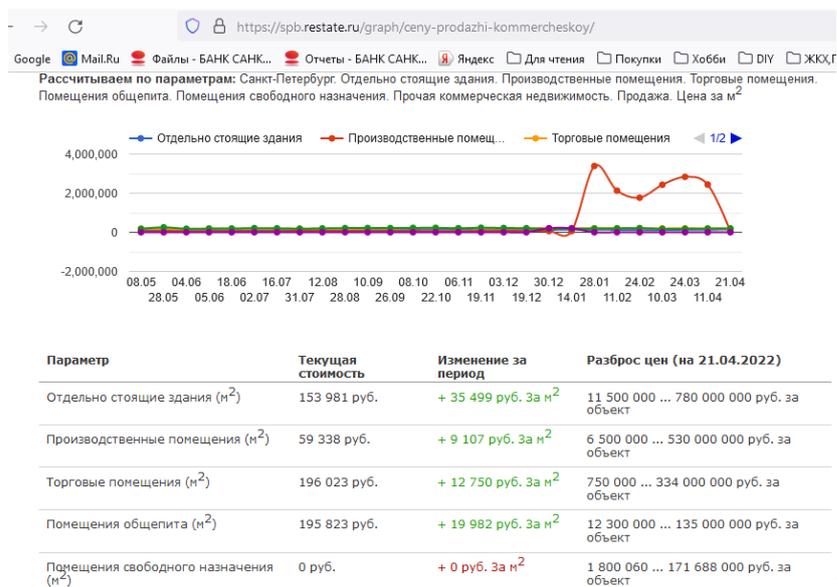
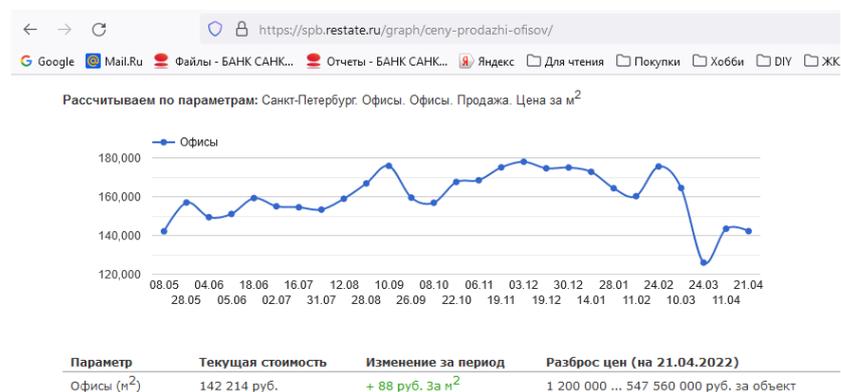
← → ↻ <https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/277> ☆

Google Mail.Ru Файлы - БАНК САНК... Отчеты - БАНК САНК... Яндекс Для чтения Покупки Хобби DIY ЖК,Госуслуги VK iXBT.com >> Др

Аренда

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2022 г.	Изменение за год	Количество объявлений
1_комнатные_квартиры	19 215 руб./месяц	-30.88 %	-25.2 %	+0.45 %	92
2_комнатные_квартиры	36 346 руб./месяц	-4.2 %	-22.12 %	+31.12 %	26
Офисы	13 136 руб./м ² /год	-3.03 %	+0.28 %	-32.6 %	233
Торговые_площади	25 589 руб./м ² /год	+8.08 %	-21.15 %	+8.02 %	289

20



21

Перспективы региона

Среди ключевых факторов, которые будут влиять на стоимость квадратных метров в 2022 году, эксперты называют геополитическую ситуацию, инфляцию и ставки по ипотеке, себестоимость строительства и спрос. Наиболее вероятный сценарий изменения цен на жилье в 2022 году — рост номинальных цен на уровне инфляции, считает руководитель «ЦИАН.Аналитики» Алексей Попов. «Это будет сильнее выражено для первичного рынка, где вновь запущены меры поддержки, но скажется и на вторичном. Вторичный рынок неразрывно связан с сегментом новостроек — проводится огромное количество альтернативных сделок, когда новостройки приобретаются на средства от продажи вторичного жилья. Поэтому собственники вторичного жилья продолжают наращивать цены на фоне роста цен в новостройках. Снижение номинальных цен (в рублях) пока представляется маловероятным. В условиях высокой инфляции, продолжающегося роста цен на строительные материалы, сложностей с логистикой более вероятным выглядит сценарий сохранения роста цен. Правда, на фоне сжатия спроса он будет ниже, чем за последние два года», — уверен эксперт. Застройщики понимают простую вещь: если они сейчас будут снижать цены на квартиры, этот процесс может стать лавинообразным. То есть люди увидят, что цена понижается,

²⁰ <https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/277>

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

пойдет падение спроса, люди перестанут покупать, ожидая что цены вот-вот упадут еще, и это будет проблемой. Застройщики, скорее всего, будут аккуратнее в этом отношении. Они будут использовать различные инструменты скрытого снижения цены. То есть цену будут держать на текущем уровне, но различными способами предлагать скидки, в том числе через субсидирование ставки.²²

Что касается перспектив курсообразования, то сейчас они зависят в основном от финансовых ведомств — ЦБ и Минфина. Сильный рубль способствует уменьшению инфляции, сдерживая цены на импортные товары. Он же позволяет госорганам покупать «по дешевке» валюту для погашения внешних долгов — ведь половина золотовалютных резервов «заморожена» санкциями, а расплачиваться с кредиторами надо. Кстати, тот факт, что Минфин произвел 4 апреля оплаты по валютным долгам РФ и что тем самым удалось избежать дефолта, тоже сыграл значимую роль в укреплении рубля в последние дни. «С другой стороны, — продолжает Гойхман, — крепкий рубль уменьшает приток рублевых поступлений от экспорта. Это крайне невыгодно сейчас, в условиях сжатия экономики, падения доходов предприятий, государства, населения. Можно сказать, что минусов тут больше, чем плюсов. Поэтому высока вероятность, что власти будут принимать меры по ограничению роста курса. Возможно, ЦБ снизит требования к экспортерам по продаже валютной выручки, будет стимулироваться импорт для заполнения товарного рынка, а госбанки станут активно покупать валюту, создавая спрос на нее и пополняя свои счета. Соответственно, на горизонте ближайших месяцев мы увидим, как доллар вернется к уровням выше 75 рублей».²³

Чтобы снизить административное давление на бизнес, будет введен мораторий на плановые проверки со стороны города. Продлят и сроки по ранее выданным предписаниям. До 1 января 2023 года водится мораторий на демонтаж нестационарных торговых объектов (НТО), не соответствующих требованиям к их предельным размерам и земельным участкам, на которых они расположены. Также будет приостановлена работа по освобождению земельных участков и объектов нежилого фонда, находящихся в собственности Петербурга, в отношении которых были заключены договоры аренды или размещения НТО. В сфере бюджета и госзакупок будет проведена точечная работа по индексации цен по госконтрактам, в том числе контрактам на строительство и реконструкцию дорог, объектов недвижимости. Увеличатся и объемы авансирования по госконтрактам на приобретение отдельных товаров, работ, услуг – в пределах 70% от годовых лимитов. В качестве мер ведется мониторинг доступности продовольственных и непродовольственных товаров, в том числе первой необходимости, лекарств и медицинских изделий, а также цен на них. Обеспечивается возможность закупки препаратов у единственного поставщика. Вместе с этим, в 2022 году требования по достижению показателей необходимых для достижения результата представления субсидий, будут скорректированы. Для выявления рисков и оказания системных и точечных мер поддержки проводится мониторинг крупнейших городских предприятий и СМП.²⁴

²² <https://lenta.ru/news/2022/04/26/hedvizhka/>

²³ <https://www.mk.ru/economics/2022/05/05/eksperty-ochertili-krasnuyu-liniyu-rosta-kursa-rublya-zhdai-li-60-za-dollar.html?>

²⁴ <https://neva.today/news/2022/3/11/349561?>