

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

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

По виду деятельности "строительство" в январе 2023 года объем работ составил 32,1 млрд. рублей, индекс физического объема к январю 2022 года – 103,0%. Ввод в действие жилых домов в январе 2023 года составил 518,7 тыс. м², что на 4,2 % больше, чем в январе 2022 года.

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

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

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

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

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

С марта 2017 года Национальное объединение застройщиков жилья ведет на своем интернет-сайте «Единый ресурс застройщиков» (ЕРЗ) базу по всем российским регионам. Учитываются как объемы сдачи, так и текущие стройки.

← → ↻ <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/sankt-peterburg?topType=0&date=230301> 130% ☆

ТОП застройщиков г. Санкт-Петербург

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

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

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

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

¹ https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/kd_0123.pdf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рынок недвижимости

Рынок жилой недвижимости

ЦБ РФ с 1 мая 2023 года повышает надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам. При этом застройщики и покупатели рассчитывают на новые меры поддержки от властей, а рынок ипотечного кредитования Санкт-Петербурга и области продолжает лихорадить. В период с января по март 2023 года в городе на Неве оформили 12,4 тыс ипотечных займов, рассказали корреспонденту «Риэлти Таймс» аналитики Центробанка. Таким образом выдача жилищных кредитов в сравнении с 2022 годом рухнула на 35%.

Ипотека по-прежнему остается главным драйвером спроса на покупку недвижимости. В риэлторских компаниях города изданию «Ведомости» подтвердили, что до 90% сделок с новостройками массового сегмента происходит при помощи ипотечных займов.⁵

Цены на жилье на вторичном рынке в апреле пошли вверх, а скидок стало меньше. В Петербурге средняя цена составила 199,6 тыс. руб. за квадратный метр. За месяц показатель вырос на 0,6%, но за год сократился на 7,7%. По мнению экспертов, рост цен объясняется тем, что покупатели стали чаще предпочитать вторичку новостройкам. В итоге ликвидных предложений и скидок стало меньше. Но в ближайшие месяцы на рынке может наметиться сезонное снижение активности, которое вновь приведет к увеличению дисконтов.⁶

За год в Петербурге средние цены предложения на квартирном рынке снизились на 5,1%: от 199 653 рублей за кв. м в апреле 2022 года до сегодняшних 189 525 рублей. Объем предложения при этом сокращается: минус 14,3% за год. Отставание «вторички» от уровня цен в новостройках за год увеличилось с 7 до 10%.

В апреле подешевели квартиры во всех районах, кроме Петроградского и Московского. И все типы домов, кроме современной «панели» и «кораблей». Возможно, вторичный рынок все-таки нащупал дно. Цены перестали падать в самых востребованных локациях. Хотя средний срок экспозиции в Петербурге остается значительным: чтобы продать квартиру, собственнику придется ждать около 5 месяцев.

Сократился диапазон для торга: по сведениям агентства «Этажи», в конце 2022 года размер скидки составлял до 9%, в марте 2023-го – 6%. Если, конечно, речь не идет о «срочной продаже».

Возможно, часть потенциальных покупателей ждет обещанных послаблений в сфере ипотеки. Но льготы для вторичного рынка, по словам гендиректора «ДОМ.РФ» Виталия Мутко, будут предметно обсуждаться только после 1 июня. По мнению руководителя ЦБ РФ Эльвиры Набиуллиной, субсидированные ставки для ипотеки на готовое жилье следует вводить прежде всего в городах, где новостроек мало или нет вовсе. Так что еще не факт, что Петербург войдет в заветный перечень.

Доля студий в структуре рынка за год увеличилась с 11 до 13%; однокомнатных квартир – с 26 до 30%. Заметно уменьшилась доля трехкомнатных – с 28 до 22%. Квартиры с числом комнат не более трех составляют 92% предложения.

⁴ https://www.dp.ru/a/2023/03/13/Nevostrebovannie_metri

⁵ <https://realty-times.ru/realty-news/saint-petersburg/ekspert-kutas-rasskazal-o-novyh-usloviyah-ipoteki-v-sankt-peterburge-v-mae-2023-goda/04/05/2023/>

⁶ <https://www.fontanka.ru/2023/05/08/72287804/>

Лидером по объему предложения остается Приморский район: 17%. На втором месте Московский – 11%. Выборгский, хотя и потерял за год существенную часть рынка (его доля уменьшилась с 21 до 13%), закрепился на третьем месте.⁷

Динамика цен за кв.м жилья Таблица 1

Месяц	Рубль	USD	Евро	Кол-во предложений (в среднем за неделю)
Апрель 2022	199 653	2 567	2 391	8 193
Май	199 280	3 119	2 988	9 128
Июнь	197 353	3 495	3 336	8 862
Июль	196 215	3 325	3 277	9 040
Август	195 594	3 241	3 205	8 308
Сентябрь	194 190	3 232	3 278	8 095
Октябрь	193 241	3 141	3 192	8 624
Ноябрь	192 321	3 159	3 114	8 485
Декабрь	191 513	2 927	2 778	8 189
Январь 2023	191 486	2 763	2 559	7 635
Февраль	190 791	2 628	2 446	7 581
Март	190 498	2 502	2 339	7 237
Апрель	189 525	2 334	2 128	7 024

Динамика цен для квартир с различным числом комнат, руб./кв.м

К-во комнат	2022										2023				Изменение цен			Апрель (\$)	Изменение за месяц (\$)
	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	За месяц	За год	После сент. 08			
Студии	215 215	216 318	213 222	213 285	212 253	210 800	207 942	206 217	207 233	208 409	208 639	210 086	208 386	-1 700	-6 829	88 022	2566	-192	
1	209 740	208 516	205 314	203 820	204 458	203 661	202 314	200 890	200 056	199 438	199 900	200 001	198 293	-1 708	-11 447	90 428	2442	-184	
2	195 402	194 297	192 149	189 899	189 222	188 294	187 911	187 456	186 630	186 886	185 401	184 761	184 285	-476	-11 117	83 148	2270	-157	
3	194 350	192 945	189 436	187 506	185 982	184 203	183 638	183 521	182 170	183 063	182 099	179 914	179 485	-429	-14 865	83 516	2210	-153	
4	186 203	184 889	182 005	179 399	181 713	181 748	179 550	178 927	177 846	178 437	176 259	176 253	175 980	-273	-10 223	80 184	2168	-146	
5	181 770	181 108	182 370	181 220	182 983	183 044	180 843	180 641	180 298	177 960	177 863	177 767	176 988	-779	-4 782	81 260	2179	-154	
6 и более	162 670	163 982	165 003	164 662	165 507	166 369	171 016	169 638	168 972	168 541	167 967	167 120	167 616	496	4 946	70 577	2063	-130	

Динамика цен по районам Петербурга, руб./кв.м

Район	2022										2023				Изменение цен			Апрель (\$)	Изменение за месяц (\$)
	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	За месяц	За год	После сент. 08			
Адмиралтейский	201 129	199 697	194 966	198 786	200 711	200 479	199 098	197 204	198 275	196 637	194 836	192 667	189 292	-3 375	-11 837	89 196	2 331	-198	
Василеостровский	206 022	205 545	207 666	209 019	208 535	205 892	205 473	204 991	203 524	203 361	203 601	203 804	202 804	-736	-3 219	95 797	2 498	-175	
Выборгский	194 431	193 194	192 136	187 979	189 984	190 498	188 864	187 239	185 261	184 601	184 877	184 290	182 962	-1 328	-11 469	80 942	2 253	-169	
Калининский	191 171	192 467	188 024	190 183	186 339	185 858	184 313	184 231	185 689	184 275	184 799	184 727	183 700	-1 027	-7 471	83 500	2 262	-163	
Кировский	183 750	187 459	187 019	189 518	190 357	186 955	185 041	184 455	185 908	181 290	180 177	180 214	177 654	-3 031	-9 127	77 148	2 150	-183	
Красногвардейский	188 711	188 525	186 176	185 120	184 863	183 573	182 142	180 459	180 061	179 102	178 837	176 159	173 814	-2 345	-14 897	74 700	2 141	-173	
Красносельский	186 171	184 676	183 527	183 136	182 994	180 133	178 501	177 737	177 093	175 645	174 002	174 054	174 013	-41	-12 157	77 661	2 142	-143	
Московский	206 153	205 676	202 218	201 920	202 829	203 422	201 906	199 966	200 411	200 022	198 444	198 984	199 306	322	-6 847	93 815	2 455	-159	
Невский	194 032	194 589	194 262	192 042	186 741	185 200	185 281	184 971	181 738	181 240	181 365	180 435	180 624	-811	-14 408	80 567	2 212	-158	
Петроградский	194 194	193 732	193 132	193 090	193 965	194 299	195 274	194 710	194 632	196 862	190 664	189 656	191 803	2 147	-2 392	89 395	2 362	-128	
Приморский	218 154	217 160	213 796	211 279	210 737	209 502	207 895	206 781	206 481	206 264	206 553	206 005	205 288	-717	-12 866	104 366	2 528	-177	
Фрунзенский	194 896	194 539	192 753	189 338	187 881	186 428	187 004	188 279	188 205	188 145	188 328	188 816	186 258	-558	-8 638	89 228	2 294	-159	
Центральный	185 843	187 781	192 158	196 225	193 309	192 816	191 919	192 466	190 602	191 633	189 099	189 361	187 933	-1 428	2 089	84 698	2 314	-172	

⁷ <https://nsp.ru/36109-v-aprele-2023-goda-v-peterburge-ceny-na-kvartiry-na-vtoricnom-rynke-prodolzali-snizatsya>

Динамика цен по категориям домов, руб./кв.м

Категория дома	2022									2023				Изменение цен			Апрел. (\$)	Изменение за месяц (\$)
	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	За месяц	За год	После сент. 08		
Старый фонд	180 591	182 447	187 538	195 455	196 675	192 425	192 273	194 023	190 375	189 547	184 685	184 456	181 575	-2 881	984	80 489	2 236	-185
Сталинские дома	195 538	194 193	193 392	199 569	201 571	201 733	204 005	200 925	200 308	195 454	192 365	187 877	186 697	-1 180	-8 841	80 615	2 299	-167
Кирпичные "хрущевки"	187 662	189 106	190 810	190 875	187 052	184 525	183 037	182 425	181 609	179 793	178 551	174 209	171 912	-2 297	-15 750	67 208	2 116	-171
Панельные "хрущевки" и "брежневки"	165 807	166 360	165 919	163 689	162 901	160 803	158 354	154 833	154 222	156 875	154 541	154 634	153 349	-1 285	-12 458	55 780	1 888	-142
"Корабли"	167 441	167 108	168 540	169 200	165 168	166 675	163 835	158 848	158 644	158 758	160 957	162 025	162 436	411	-5 005	64 797	2 025	-96
Другие панельные многоэтажные дома	183 443	181 612	179 347	177 107	176 302	174 755	172 301	169 819	168 128	168 116	167 072	166 853	166 853	781	-16 590	66 548	2 055	-125
Современные кирпичные и монолитные дома	207 687	207 618	206 373	204 005	204 975	202 775	202 289	201 058	201 393	201 173	200 946	202 291	201 433	-858	-6 254	100 385	2 481	-176

Средние цены по районам и количеству комнат (на апрель 2023-го), руб./кв.м

Район	Студии	1	2	3	4	5	6 и более
Адмиралтейский	212 988	201 962	192 170	187 354	185 596	180 968	178 674
Василеостровский	222 204	214 056	205 216	195 192	175 187	174 567	169 459
Выборгский	201 602	191 339	186 191	174 084	172 829	170 547	168 497
Калининский	227 285	199 437	172 352	162 683	175 993	177 953	-
Кировский	218 679	183 987	174 071	164 789	162 497	-	-
Красногвардейский	206 502	186 885	169 815	163 889	165 810	-	-
Красносельский	187 327	182 520	165 470	169 675	169 661	-	-
Московский	211 444	204 411	187 465	199 816	194 923	177 147	126 830
Невский	216 320	195 176	170 211	167 824	155 746	178 749	-
Петроградский	217 498	210 948	208 394	202 751	185 292	176 056	172 150
Приморский	212 495	207 963	204 910	192 854	181 794	182 419	195 803
Фрунзенский	220 329	205 375	178 227	181 139	168 728	-	-
Центральный	228 055	226 702	202 840	198 173	178 181	175 920	159 003

Средние цены по категориям домов и количеству комнат (на апрель 2023-го), руб./кв.м

Категория дома	Студии	1	2	3	4	5	6 и более
Старый фонд	-	227 444	199 519	183 421	170 221	181 179	161 345
Сталинские дома	-	213 080	194 837	189 235	164 394	185 211	191 581
Кирпичные "хрущевки"	-	191 955	165 745	150 151	-	-	-
Панельные "хрущевки" и "брежневки"	-	177 905	149 059	144 906	143 635	-	-
"Корабли"	-	176 431	162 406	148 727	-	-	-
Другие панельные многоэтажные дома	196 565	185 114	165 180	153 697	149 957	169 089	-
Современные кирпичные и монолитные дома	209 224	203 111	199 701	196 800	192 722	174 744	166 602

Средние цены по категориям домов и районам (на апрель 2023-го), руб./кв.м

Категория дома	Адм.	Вас.	Выб.	Кал.	Кир.	КрГ.	КрС.	Моск.	Невск.	Петр.	Прим.	Фрунз.	Центр.
Старый фонд	180 805	184 054	169 187	172 657	173 469	172 467	-	179 412	163 922	187 119	179 907	173 077	181 968
Сталинские дома	176 275	227 244	184 920	178 803	175 791	196 791	170 613	204 230	177 090	209 700	200 889	178 553	211 250
Кирпичные "хрущевки"	-	186 204	197 192	159 895	165 777	168 214	149 491	183 349	161 889	-	178 937	164 142	-
Панельные "хрущевки" и "брежневки"	-	-	168 354	153 123	145 538	153 492	147 925	163 245	148 155	-	171 238	162 756	-
"Корабли"	-	216 807	162 108	160 674	160 594	-	153 794	-	-	-	171 461	165 669	-
Другие панельные многоэтажные дома	-	188 337	165 443	164 082	168 684	158 735	153 684	190 585	166 276	-	176 718	168 821	-
Современные кирпичные и монолитные дома	223 808	206 231	189 502	205 513	182 568	188 687	182 181	201 000	194 243	228 855	215 264	207 261	227 861

Структура предложения по типам квартир, %

Число комнат	Апрель 2022-го	Апрель 2023го
Студии	11	13
1	26	30
2	26	27
3	28	22
4	5	5
5	2	1
6 и более	2	2

Структура предложения по районам, %

Район	Апрель 2022-го	Апрель 2023го
Адмиралтейский	4	4

Василеостровский	3	4
Выборгский	21	13
Калининский	5	8
Кировский	4	5
Красногвардейский	4	5
Красносельский	6	8
Московский	12	11
Невский	7	8
Петроградский	2	2
Приморский	21	22
Фрунзенский	7	5
Центральный	4	5

По данным Центра аналитики BN.ru, по итогам апреля 2023 года в Петербурге средняя цена предложения на рынке новостроек класса масс-маркет выросла на 1,36% или на 2999 рублей с квадратного метра, и составил 222,9 тыс. рублей за «квадрат».

Доля квартир, цена квадратного метра которых меньше 180 тыс. рублей, составляет на конец месяца 14,2% от общего объема предложения. Большую долю рынка занимают цены в диапазоне от 180 тыс. до 240 тыс. рублей, это 49% от объема квартир, выставленных на продажу. Доля квартир со стоимостью квадратного метра от 240 тыс. до 260 тыс. рублей составляет 16,3%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 260 тыс. рублей за «квадрат», составляет 20,6% от всего предложения.⁸

Опираясь на прогноз, составленный сотрудниками Единого Реестра Застройщиков (ЕРЗ), текущую ситуацию на рынке недвижимости можно проанализировать так:

1) В начале 2023 года тенденция к снижению продаж по ДДУ сохраняется. В Москве – от -9 до -48%, в Санкт-Петербурге – от -28 до -32%.

2) На это существенным образом повлияли:

события февраля и сентября 2022 года;

переход населения к сберегательной модели поведения (покупатель стал больше думать, глубже оценивать ситуацию и соотносить риски);

отъезд из России состоятельных граждан.

3) Повышению спроса на недвижимость в этом году могут поспособствовать:

дополнительное субсидирование ипотеки от государства;

увеличение доступности рыночной ставки;

разворот цен на вторичном рынке;

рост индекса цен на новостройки выше ставки депозита;

улучшение геополитической ситуации в стране.

В прошлом году количество ипотечных сделок при ДДУ достигло 80%, поэтому главным показателем, формирующим спрос российских граждан, стала не цена квартиры в новостройке, а ежемесячный платеж по ипотеке.

Очевидно, что в 2023 году событий, которые могли бы привести к существенному повышению уровня доходов покупателей, не предвидится. Поэтому стабильные значения среднемесячных платежей по ипотеке должны сохраниться. Иначе девелоперам не удастся выйти из состояния стагнации и закрыть новые проекты.

В любом случае в текущей ситуации стоит ожидать незначительного превышения факторов повышения спроса над факторами по его снижению (по оценке ЕРЗ). Поэтому застройщикам нужно готовиться к росту продаж по договору долевого участия примерно на 5-10% по сравнению с 2022 годом.

⁸ <https://www.bn.ru/gazeta/news/273199/>

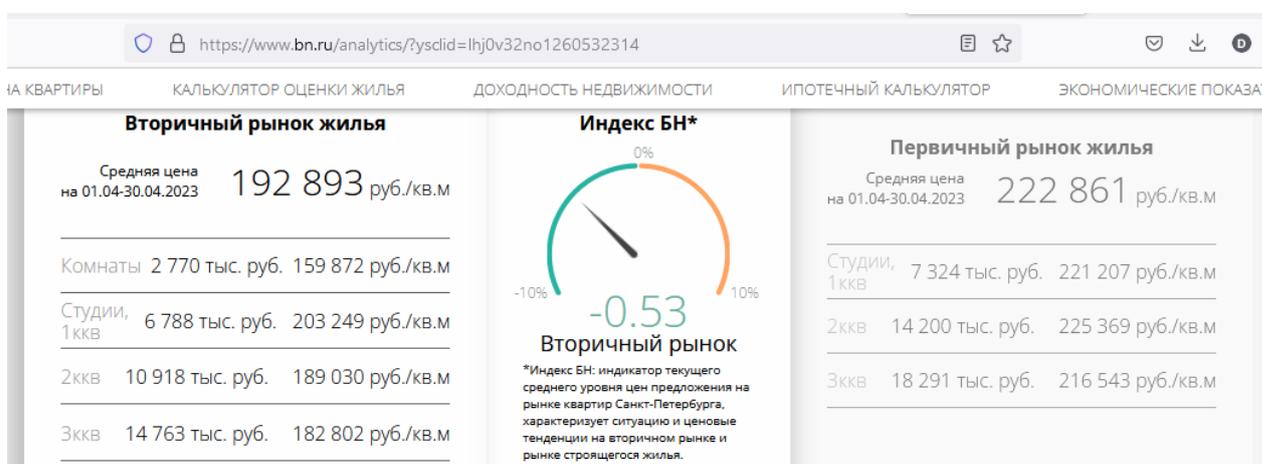
Но такой прогноз эксперты делают только для тех городов, в которых наблюдается наиболее сильный затор рынка. В остальных регионах цены в номинальном выражении будут стоять на месте, несмотря на всеобщую инфляцию.

Еще один важный фактор – это намерение Центробанка ужесточить условия выдачи доступной ипотеки от девелоперов, которая со временем может полностью исчезнуть. Поэтому у застройщиков не останется другого выхода, кроме как снижать цены. Но потребителям это все равно вряд ли поможет, так как первоначальный взнос в размере 30% остается для большинства из них заградительным.

В Санкт-Петербурге спрос вырос на 15,4%, благодаря дисконту. Однако новых предложений от девелоперов стало на 33% меньше, чем в первом квартале 2022 года.

Доля сделок на жилье в комплексах, готовность которых более 80%, выросла до 39%. Чем ближе срок завершения строительства, тем выше узнаваемость проекта и больше информации о его реальных характеристиках.

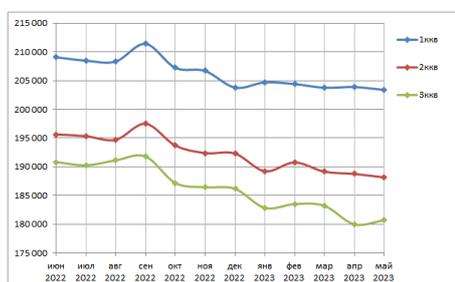
Текущую ситуацию все-таки нельзя назвать кризисной. Поэтому заключать сделки по вопросам купли или продажи недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2023 году по-прежнему выгодно. Средний шаг снижения цен при этом составит около 1,5% в месяц.⁹



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

За прошедший период (01.04.2023 – 01.05.2023 г.) средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на -0,07% и составила 190 754 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на +0,90% и составила 219 008 руб. за кв.м.¹⁰

Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



Дата	1ккв	2ккв	3ккв
01 июн 2022	209 097	195 633	190 802
01 июл 2022	208 513	195 340	190 224
01 авг 2022	208 361	194 701	191 092
01 сен 2022	211 433	197 501	191 762
01 окт 2022	207 261	193 713	187 173
01 ноя 2022	206 708	192 384	186 423
01 дек 2022	203 808	192 313	186 160
01 янв 2023	204 708	189 223	182 856
01 фев 2023	204 433	190 760	183 508
01 мар 2023	203 784	189 160	183 213
01 апр 2023	203 913	188 755	180 009
01 май 2023	203 408	188 160	180 693

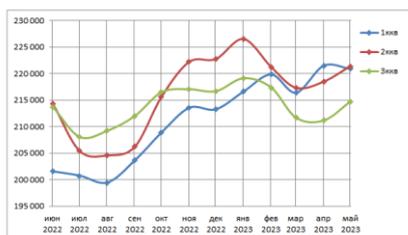
⁹ <https://spbhomes.ru/science/padenie-cen-na-rynke-nedvizhimosti-2023-vremya-vygodnyh-pokupok/>

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. 2023 года %	Изменение с янв. 2022 года %	Изменение с янв. 2021 года %	Изменение с янв. 2020 года %
Адмиралтейский	241 461	0,8	-2,8	19,1	56,3	70,0
Василеостровский	207 980	-0,1	-2,5	2,7	20,8	42,1
Выборгский	186 180	-0,4	-1,3	8,6	28,0	56,5
Калининский	189 471	1,0	0,6	9,4	30,1	57,9
Кировский	177 398	-2,2	-2,7	19,4	31,4	56,3
Красногвардейский	172 168	-1,8	-5,0	6,7	34,7	52,3
Красносельский	168 529	-1,2	-2,0	13,2	32,5	58,3
Московский	204 291	0,6	-0,2	7,2	24,5	41,9
Невский	185 940	0,1	-1,8	13,6	35,1	58,2
Петроградский	282 994	4,4	31,7	11,1	32,4	59,9
Приморский	210 969	-0,8	-26,5	16,7	32,8	55,8
Фрунзенский	193 801	0,7	0,8	17,7	37,9	59,9
Центральный	249 134	4,0	-3,3	19,6	45,6	50,7
Колпинский	151 062	1,8	3,2	21,8	49,4	79,2
Кронштадтский	136 495	-5,4	-5,3	4,6	34,9	59,4
Курортный	192 809	-1,1	5,6	10,3	47,9	68,8
Петродворцовый	139 429	-1,2	-2,5	13,5	29,9	49,4
Пушкинский	155 890	-0,4	-1,4	7,0	34,6	55,1
Всеволожский	149 460	0,2	-2,6	16,1	34,8	70,7

Первичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



Дата	1кв	2кв	3кв
01 июн 2022	201 561	214 324	213 717
01 июл 2022	200 752	205 473	208 061
01 авг 2022	199 447	204 624	209 212
01 сен 2022	203 624	206 273	212 013
01 окт 2022	208 924	215 652	216 480
01 ноя 2022	213 562	222 171	217 037
01 дек 2022	213 284	222 723	216 671
01 янв 2023	216 631	226 465	219 107
01 фев 2023	219 855	221 226	217 361
01 мар 2023	216 424	217 302	211 675
01 апр 2023	221 514	218 472	211 158
01 май 2023	220 914	221 382	214 729

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	282 721	0,9	-3,3	13,8	68,8	99,2
Василеостровский	241 911	1,3	-11,9	17,9	61,0	122,7
Выборгский	228 612	2,2	2,1	34,2	62,6	93,9
Калининский	254 060	-0,2	1,6	8,2	91,1	120,4
Кировский	234 502	1,7	-13,0	-11,6	79,8	103,3
Красногвардейский	178 822	2,2	-1,4	3,1	45,5	84,5
Красносельский	200 248	-1,8	-0,8	20,3	59,8	74,2
Московский	228 550	-0,3	-3,9	25,6	52,6	89,5
Невский	227 980	0,1	-1,5	42,7	66,6	109,7
Петроградский	385 378	-1,9	-7,0	17,8	56,0	95,0
Приморский	219 967	-2,9	-2,7	11,4	51,6	87,1
Фрунзенский	234 399	-1,3	0,3	19,6	53,0	72,0
Центральный	452 190	-0,1	3,5	52,9	88,1	136,9
Колпинский	166 281	1,5	0,7	19,5	55,3	131,9
Кронштадтский	-	-	-	-	-	-
Курортный	168 699	-0,5	17,3	32,4	49,5	20,0
Петродворцовый	194 191	0,5	0,9	11,4	100,5	140,4
Пушкинский	155 136	-3,9	0,8	27,1	45,1	76,6
Всеволожский	157 328	-1,9	-1,2	24,6	55,7	94,4

Рынок коммерческой недвижимости и земельных участков

В I квартале 2023 г. в покупку коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга (офисы, склады, гостиницы, участки под строительство) было вложено 30,6 млрд руб. Это на 43% больше, чем за I квартал 2022 г., подсчитали аналитики NF Group. Одной из причин такого роста стал продолжающийся уход иностранных компаний с российского рынка и продажа их активов. Предложение пополняется качественными объектами, которые ранее были недоступны для покупки российским инвесторам.

«Сделки с недвижимостью требуют долгой подготовки – изучение объекта, структурирование сделки и т. д. Поэтому сейчас в статистику попадают сделки, работа над которыми началась еще весной–летом 2022 г.», – отмечает директор департамента инвестиций в недвижимость компании Maris Алексей Федоров.

Федоров отмечает, что значительную долю в сделках занимают склады. Это связано с тем, что именно в этом сегменте была наибольшая доля иностранных компаний. Кроме того, это в большинстве своем форматные качественные объекты, которые проще в проверке и прогнозировании, чем другие сегменты рынка.

Вложения в гостиницы составили 45 млн рублей, сократившись на 91% по сравнению с прошлым годом. При этом эксперты отмечают появление нового сегмента — инвестиции в площадки под строительство гостиниц, на которые пришлось 6% от общей суммы вложенных средств.

Кроме того, традиционно большую долю в объеме инвестиций составили площадки под девелопмент: в их покупку вложили 19,9 млрд руб., что на 33% больше, чем годом ранее. «Наблюдается увеличение спроса на землю под производственные объекты – как под отдельных заказчиков, так и под спекулятивную аренду или продажу», – говорит Федоров.

В NF Group отмечают, что в I квартале отмечалось увеличение доли инвесторов – конечных пользователей, которые вложили в коммерческую недвижимость 12,6 млрд руб. против 5,3 млрд руб. годом ранее. Объем инвестиций девелоперов снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 35% и составил 9,7 млрд руб. «Отчасти такая динамика связана с появлением на рынке качественных объектов», – пояснили в компании.

По мнению генерального директора Nikoliers в Санкт-Петербурге Екатерины Аридовой, рынок инвестиций в коммерческую недвижимость будет демонстрировать рост на протяжении всего года. «Ряд западных компаний, которые ранее не заявляли о выходе из своих российских активов, начали переговоры об их продаже. Для инвесторов из России и дружественных стран это возможность пополнить свои портфели недвижимости качественными институциональными объектами, но в перспективе нескольких лет доминирующими на инвестиционном рынке останутся именно российские покупатели», – уверена эксперт.

По оценке Аридовой, на фоне ожидаемой продажи иностранных активов объем инвестиций по итогам 2023 г. может побить рекорд 2019 г., когда сумма транзакций в коммерческую недвижимость Северной столицы составила \$908 млн. В NF Group прогнозируют увеличение присутствия инвесторов из Москвы и новый виток развития офисного сегмента после запуска строящегося для «Газпрома» «Лахта центра». Федоров также ждет дальнейшего увеличения объемов вложений, но отмечает, что помешать этому может введение новых ограничений на сделки с активами иностранцев.¹¹

По данным за первый квартал 2023 года, петербургский бизнес начал искать офисы подешевле. В Центральном районе, где фиксируются самые высокие арендные ставки в городе, вакантность увеличилась в 1,5 раза.

А девелоперы Петербурга начали открывать коворкинги в торговых комплексах. Таким образом они пытаются сократить пустующие площади в своих помещениях.¹²

¹¹ <https://vedomosti-spb.ru/realty/articles/2023/04/25/972376-obem-investitsii-kommercheskuyu-nedvizhimost>

¹² <https://www.dp.ru/a/2023/04/25/investicii-v-kommercheskuju>

Земельные участки

За последние 3 года застройщики купили 2,8 тыс. га земли в Петербурге и ближайших пригородах, потратив на это почти 174 млрд рублей.

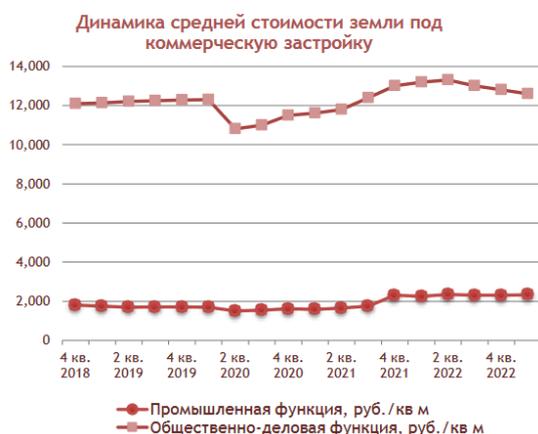
Всего, по оценкам экспертов, застройщикам принадлежит 10–15 тыс. га в агломерации. К сожалению, более точной цифры нет, так как часть сделок по приобретению участков проходит втихую. Кроме того, у некоторых застройщиков есть участки, которыми они владеют по 10 лет и более, которые не попадают в отчётность. Сами же девелоперы не очень любят делиться своими дальними планами и земельными перспективами. Так, из 30 основных застройщиков о составе своих "угодий" рассказала лишь половина.

Осенью этого года власти обещают всё-таки принять новый Генеральный план развития Петербурга. Действующий генплан был принят в 2005 году. Постановление о подготовке проекта изменений к нему выпустили в сентябре 2016-го. Новый генплан рассчитан почти на 20 лет — до 2040 года, при этом в него заложен прогноз развития города ещё на 10 лет — до 2050-го.

По оценкам экспертов, в новом генплане увеличится количество новых земельных участков, на которых возможно жилищное строительство. За 7 дней, в течение которых проходил приём предложений в новый документ, было подано более 11 тыс. заявок. По оценкам экспертов, после его принятия земельный рынок может пополниться 20–50 тыс. га, на которых можно будет построить до 150 млн м² жилья. Впрочем, какие участки власти одобряют, а какие нет, пока непонятно. Но в любом случае земельный рынок оживится.¹³

В структуре инвестиционного спроса на землю более половины занимают участки под девелопмент, при этом их доля уменьшилась. Почти все эти участки предполагаются для строительства жилья или апартаментов. Остальное — классические гостиницы или промышленная недвижимость. При этом 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 следующие 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 сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой. Наибольшим спросом на конец квартала пользовались участки под жильё, расположенные на восточной и южной границе города.



В большей степени на цену земли оказывает влияние местоположения, удалённость от города и градостроительные ограничения. При этом основная часть сделок сейчас происходит с участками, расположенными за пределами КАД, поскольку в границах города свободной земли практически нет.

¹³ https://www.dp.ru/a/2023/03/22/Zemelnij_zapas

Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Важным фактором при формировании цены остаётся площадь участка.

Стоимость земли на вторичном рынке для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000–50 000 кв. м составляет: 2 080–2 580 руб./кв. м для промышленной и 12 100–13 100 руб./кв. м для общественно-деловой функции. Стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 30,7–40,7 тыс. руб./кв. м. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может достигать до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 15%.¹⁴

Офисы

Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 927 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 730,37 кв. м на 1 тыс. человек). Снижение спроса на офисном рынке и невозможность долгосрочного планирования привели к сокращению проектов в сфере офисной недвижимости. Часто девелоперы выводят проект на рынок только при наличии якорного арендатора. Сейчас инвесторы и девелоперы будут ещё внимательнее отслеживать уровень вакансий на рынке, прежде чем принимать решение о вводе объекта в эксплуатацию или начале нового проекта. На конец квартала в городе организовано около восьми десятков коворкингов. Примерно две трети коворкингов являются частью сетей. Самые крупные из них — «Практик» и «PAGE». Более половины гибких офисных пространств расположены в центральных районах города (около четверти всего предложения — непосредственно в Центральном районе).



Структура спроса в офисном сегменте пока остаётся постоянной: основная часть спроса приходится на нефтегазовые компании (чуть менее половины всех сделок); доля IT-компаний уменьшилась, тем не менее, данная категория ещё активна в качестве арендаторов. На третьем месте — госпредприятия. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составляет до 75,0%, для класса В — до 85,0%. При этом идёт активное перераспределение занятых и незанятых площадей: число сделок по аренде растёт, арендаторы переезжают на освободившиеся площади. Наибольшей популярностью в настоящее время пользуются офисные помещения класса В+, с отделкой и меблировкой. Число сделок по аренде мест в коворкингах по-прежнему высоко. Обычно называют две основные причины данного факта: относительно невысокие ставки и наблюдавшийся ранее дефицит таких помещений.

Рынок стал крайне эластичным по цене: даже небольшое снижение ставок резко увеличивает заинтересованность потенциальных арендаторов. Арендные ставки, несмотря на падение заполняемости весь прошлый год, в начале этого года выросли, в первую очередь, из-за индексации ставок по текущим договорам. На конец квартала по рынку ставки аренды составляют 1 410–1 610 руб./кв. м в мес.¹ для класса А и 1 130–1 330 руб./кв. м для класса В и В+. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 105,9–110,9 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 930–1 030 руб./кв. м в мес. Средняя стоимость аренды в коворкингах — ок. 15,0 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и ок. 11,3 тыс. руб. в мес. — за плавающее.

¹⁴ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/Q1/rinok_zemli_1_kv2023.pdf

Ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,0%–12,0%.¹⁵



За три месяца доля свободных офисов класса А увеличилась на 7% и достигла 161 тыс. м², что составляет 11,5% от общего объема предложения высокобюджетных бизнес-центров. В Центральном районе, где фиксируются самые высокие арендные ставки в городе, вакантность увеличилась в 1,5 раза. В то же время в Московском районе, который пользуется спросом среди арендаторов благодаря хорошей транспортной доступности, объем свободных офисов класса А сократился за квартал на 36%.

В бизнес-центрах с высокой долей вакантности, где помещения пустуют более шести месяцев, отмечалось снижение запрашиваемых ставок на 5–10%, что во всех случаях приводило к сокращению доли пустующих офисов в здании. До конца 2023 г. прогнозируется завершение строительства и реконструкции более 10 бизнес-центров. Это приведет к росту доли свободных площадей в центральной части города. При этом арендные ставки будут варьироваться в зависимости от локальной конкуренции по районам.¹⁶

В то же время рынок гибких офисов и коворкингов в Петербурге продолжает активно развиваться (в том числе за счёт эффекта низкой базы). Спрос на такие помещения растёт, так как удалённая работа становится всё более популярной.

"Гибкие офисы имеют свои преимущества перед классическими офисами. Они могут находиться в более удобных для людей местах, чем офисы в бизнес-центрах. Они также могут предлагать более разнообразный набор услуг, таких как коворкинг, конференц-залы, презентационные комнаты, кухня и даже спортивные залы. В целом можно сказать, что рынок гибких офисов в Петербурге имеет огромный потенциал для дальнейшего развития и мы можем ожидать появления ещё большего их числа в ближайшие годы", — уверен Евгений Чемодуров, генеральный директор консалтинговой компании "Стратегии и решения". С ним согласны в Nikoliers.¹⁷

Торговля и стрит-ритейл

Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 1 291,18 кв. м на 1 тыс. человек). Посещаемость торговых центров продолжает падать. Исключение составляют районные торговые комплексы. Именно снижение потребительского спроса эксперты считают главным негативным фактором на рынке торговой недвижимости. При этом можно отметить, что темпы падения посещаемости замедлились. Средний уровень заполняемости на рынке также снижается. Около 40% магазинов в торговых центрах остаются закрытыми. Если ситуация не изменится, управляющим торговых объектов придётся прибегать к реконцепции.

¹⁵ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/Q1/ofisnaya_1_kv2023g.pdf

¹⁶ https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/621/Офисы_дайджест_Q1_2023_1.pdf

¹⁷ <https://www.dp.ru/a/2023/04/17/Uplotnitelnaja-rassadka>

Увеличилось и число пустующих встроенных помещений на первых этажах жилых домов, особенно в кварталах новостроек.



Рынок торговой недвижимости переживает наиболее серьёзные последствия текущего всестороннего кризиса. Сейчас данный сегмент выглядит наименее привлекательным для инвесторов. 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. Также практикуется организация мероприятий по типу ярмарок и др. В стрит-ритейле количество сделок по купле-продаже сократилось значительно: спрос неуклонно снижается, а количество предложений выросло. Наибольший спрос на помещения стрит-ритейла на центральных торговых коридорах по-прежнему формируют операторы общественного питания, а в спальнях районах — продуктовые магазины. Общий уровень заполняемости на рынке составляет ок. 81,0%

Ставки на торговых объектах для ключевых арендаторов значимо не меняются. Для помещений торговой галереи наблюдается постоянное небольшое снижение среднего уровня арендных ставок. По некоторым прогнозам, к концу этого года падение может составить до 15%, а для наименее востребованных объектов — и до 30%. Уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет 2 200–2 400 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. Уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 102,7–132,7 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 880–1 180 руб./кв. м в мес. Ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–12,0%.¹⁸



¹⁸ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/Q1/torgovaya_1_kv2023g.pdf

Начало 2023 г. ознаменовалось положительной динамикой на рынке стрит-ритейла. Если в прошлом году операторы проявляли осторожность, то сейчас многие ставят перед собой оптимистичные планы.

Продолжается рост операторов общепита демократичного формата, что традиционно на фоне сберегательной модели поведения населения. Интересно отметить увеличение числа комбинаций в одном помещении арендаторов разного профиля для оптимизации занимаемой площади и затрат на аренду. К ставшей привычной для центральных улиц коллаборации «салон связи и кофейня» добавились также сочетания киосков табачной продукции с основными арендаторами. В I квартале мы наблюдаем постепенное восстановление рынка. Помещения на центральных торговых коридорах становятся более востребованными.¹⁹

Гостиницы



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



Категория	Заполняемость
5 звезд	34%
4 звезды	55%
3 звезды	72%
Эконом-класс	81%
Хостел	95%

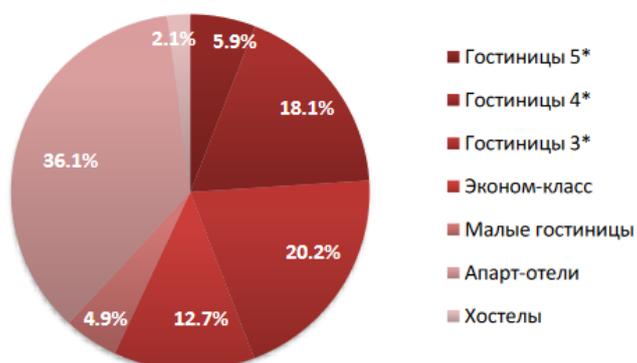
По итогам истёкшего квартала среднегодовая загрузка гостиниц составила ок. 67% (54% для гостиниц дорогого сегмента). Значительного увеличения среднегодовой загрузки в этом году не прогнозируется. Средняя стоимость проживания в гостиницах всех классов в данном квартале выросла по сравнению с предыдущим на 4–6%. В настоящее время гостиницы и апарт-отели ориентируются на внутренний туристический поток. За прошлый год в Санкт-Петербурге он вырос примерно на 15%, доля внутреннего туризма составила более 90%.

Наиболее активный сектор рынка — апартаменты, в настоящее время тоже испытывает затруднения: хотя показатели доходности остаются высокими, спрос на покупку апартаментов упал, что объясняется высоким уровнем неопределённости в будущем. 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

¹⁹ <https://nikoliers.ru/upload/iblock/bdb/1wt4kukv1l4ibwscxo87cuvg5raqre22.pdf>

спрос. При этом число строящихся апартаментов в Санкт-Петербурге сокращается. Инвестиционный спрос также упал. Средняя цена апартаментов на рынке составляет ок. 203 тыс. руб./кв. м. Средняя доходность апартаментов составляет до 7%.²⁰

Распределение номерного фонда по категориям гостиниц



За первый квартал текущего года на рынке петербургской недвижимости существенно увеличился номерной фонд апартаментов, выставленных на продажу.

В Санкт-Петербурге, с января по март покупателям предлагалось 5,5 тыс. лотов — на 26% больше, чем в декабре 2022-го. Наибольший вес в структуре предложения (за исключением рекреационных форматов), занимали студии, доля которых составила 70%. При этом в совокупности объем нового предложения составил всего 280 лотов, что оказалось самым низким показателем начала года за последние пять лет. Заместитель регионального директора департамента консалтинга и аналитики NF Group Светлана Московченко полагает, что это связано с более сдержанной позицией девелоперов в текущей рыночной ситуации. "В продажу выводились камерные объекты со средним номерным фондом около 40 юнитов", — отмечает эксперт.

В свою очередь директор департамента элитной жилой недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге Татьяна Любимова обратила внимание, что из-за смещения фокуса на несервисный формат, к концу марта на продажу в Петербурге выставили в 12 раз больше подобных юнитов, чем годом ранее, а рынок продолжает пополняться новыми объектами.

Спрос на апартаменты продолжает расти: только за I квартал 2023 года продажи такой недвижимости в Петербурге выросли на четверть по сравнению с IV кварталом 2022 года. Средние цены при этом корректировались в зависимости от типа апартаментов: на рекреационные лоты они увеличились на 2% — до 326 тыс. рублей за м2, на сервисные и несервисные — снизились на 1% и на 15%, составив 264 тыс. руб. за м2 и 220 тыс. руб. за м2 соответственно.²¹

Молодеет целевая аудитория покупателей апарт-отелей: на сегодняшний день это люди от 18 до 44 лет. Это люди, которые ценят комфорт, многофункциональность и технический продукт высокого качества (шумоизоляция, качественный матрас, рациональная планировка, бесшовный wifi, зарядки для электросамокатов).

Сервисные апартаменты показали себя как стрессоустойчивый объект инвестиций, в связи с чем наблюдается рост интереса. Еще большую популярность добавляет набирающий обороты турпоток в культурную столицу. На фоне этого, в конкурентной борьбе застройщики и гостиничные операторы готовы предоставлять все более и более высокий уровень сервиса, а также предлагают необычные для рынка услуги. Для того, чтобы в дальнейшем потребителю было легче сделать свой выбор, и он знал, за что платит деньги, необходимо ввести единые стандарты оценки: когда все игроки будут мериться одними критериями и получать за это определенные баллы, — пока к этому прийти не удалось.²²

²⁰ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/Q1/gostinici_i_apartamenti_1_kv2023g.pdf

²¹ <https://www.dp.ru/a/2023/04/14/k-aprelju-v-peterburge-na>

²² <https://cud.news/119920/>

Перспективы региона

В 2023 году цены на жилье будут снижаться примерно на 1-1,5% в месяц, но это произойдет далеко не во всех регионах, а только в тех, где произошел застой.

Ипотечные ставки продолжают расти, а доходы – нет. Поэтому инвестиции будут сопряжены с определенными рисками, в том числе связанными с увеличением сроков окупаемости недвижимости.

С учетом роста издержек застройщиков стабилизация рынка будет происходить за счет сдержанного роста цен на квартиры в новостройке и более высоких темпов роста на вторичном рынке.

Желающим сэкономить на покупке квартиры в 2023 году лучше выбрать вторичное жилье, а тем, кто желает выгодно инвестировать свои средства – искать новостройки на стадии котлована.²³

Эксперты уверены, покупка квартиры сейчас — это возможность улучшить жилищные условия и сохранить свои деньги, но никак их не преумножить. Эффективность инвестиций в жилую недвижимость упала. Покупать квартиры для того, чтобы заработать, специалисты не советуют, поскольку жилье больше не приносит того дохода, который был раньше. Лучше уходить в коммерческую недвижимость.

Что дальше будет с рынком Москвы и Санкт-Петербурга, зависит от экономической ситуации внутри страны, а также от внешней политики. Пока экономика находится в стагнации. Рынок медленно ползет вниз. Поэтому в ближайшие несколько месяцев не ожидается его серьезного оживления. Невысокий спрос и большой объем предложения пока не позволит ценам резко пойти вверх. Скорее, они планомерно будут снижаться²⁴

Спасибо ключевому налогоплательщику Петербурга — группе компаний «Газпром». Эта несущая конструкция экономики продолжает поддерживать доходную часть бюджета.

По разным подсчётам в Петербурге около трети населения заняты в малом и среднем бизнесе. На него происходящие события оказывают существенное влияние, не меньшее, чем на крупные предприятия. В результате сейчас ориентация на конкретный сегмент рынка или сегмент потребителей оказывается весьма проблематичной — из-за снижения реальных располагаемых доходов населения. И эту тенденцию пока не переломить.

Отечественные предприятия предпочитали выходить на те внешние рынки, которые ближе, где есть общее историческое прошлое, то есть это прежде всего страны СНГ. Сейчас получили импульс те внешние рынки, которые раньше не рассматривались в силу многих причин, в том числе базовых (расстояния, слишком серьезные культурные различия). Есть некоторые косвенные признаки, по которым можно утверждать, что особенно во второй половине 2022-го российский экспорт, в том числе несырьевой, пошёл в гору. По итогам года по отдельным категориям он совершенно точно не сократился, а мог в показателях год к году даже увеличиться. Интересная ситуация на рынке труда. Те предприятия, которые предпринимали активные действия, в регионах смогли существенно улучшить свое кадровое наполнение — многие из них отмечают, что смогли привлечь новые кадры. В том числе благодаря сегменту (например, 50+), на который раньше если не закрывали глаза, то смотрели нехотя, отдавая предпочтение молодым. А сейчас ситуация изменилась.²⁵

²³ <https://spbhomes.ru/science/kak-sdat-kvartiru-udalенno/>

²⁴ <https://prmira.ru/news/2023-05-03/stoit-li-pokupat-nedvizhimost-v-blizhayshie-mesyatsy-rynok-zhilya-moskvy-i-peterburga-2919657>

²⁵ <https://vecherka-spb.ru/2023/05/04/yesli-v-tsifrakh-eksperti-rasskazali-ob-ekonomike-peterburga-v-pervom-kvartale-2023-goda>