

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

Наименование показателя	январь-сентябрь 2023 года	в % к январю-сентябрю 2022 года
<b>Оборот организаций</b> (в действующих ценах), млрд руб.	19 726,1	83,2 ↓
<b>Доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга</b> , млрд руб.	826,6	93,7 ↓
<b>Промышленность. Инвестиции</b>		
<b>Индекс промышленного производства</b> , %	–	110,4 ↑
<b>Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств</b> (в действующих ценах), млрд руб.	2 879,2	103,7 ↑
<b>Объем инвестиций в основной капитал организаций</b> (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-июнь 2023 года)	383,8	111,8*** ↑
<b>Потребительский рынок. Цены</b>		
<b>Оборот розничной торговли</b> (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1 675,5	107,2 ↑
<b>Оборот общественного питания</b> (в сопоставимых ценах), млрд руб.	148,4	118,3 ↑
<b>Объем платных услуг населению</b> (в сопоставимых ценах), млрд руб.	601,2	104,8 ↑
<b>Индекс потребительских цен</b> , % (сентябрь 2023 года к декабрю 2022 года)	–	104,0 ↑
<b>Строительство. Транспорт и связь</b>		
<b>Объем работ по виду деятельности «Строительство»</b> (в сопоставимых ценах), млрд руб.	400,9	110,8 ↑
<b>Ввод в действие жилых домов</b> , тыс. кв. м	2 652,9	104,3 ↑
<b>Объем услуг по транспортировке и хранению</b> (в действующих ценах), млрд руб.	1 182,8	120,1 ↑
<b>Объем услуг в сфере телекоммуникаций</b> (в действующих ценах), млрд руб.	118,5	102,2 ↑
<b>Рынок труда</b>		
<b>Численность безработных по МОТ</b> (в июле-сентябре 2023 года), тыс. чел	50,5	71,3** ↓
<b>Уровень безработицы по МОТ</b> , в % к численности рабочей силы (в июле-сентябре 2023 года )	1,5	–
<b>Уровень жизни населения</b>		
<b>Номинальная начисленная заработная плата одного работника</b> , руб. (январь-август 2023 года)	91 422	112,1* ↑
<b>Реальная заработная плата</b> , % (январь-август 2023 года)	–	106,4* ↑
<b>Среднедушевые денежные доходы населения</b> , руб. (январь-июнь 2023 года)	64 646	110,0*** ↑
<b>Реальные денежные доходы населения</b> , % (январь – июнь 2023 года)	–	104,2*** ↑

\* январь-август 2023 года к январю-августу 2022 года  
 \*\* июль-сентябрь 2023 года к июлю-сентябрю 2022 года  
 \*\*\* январь-июнь 2023 года к январю-июню 2022 года

Валовой региональный продукт (ВРП) Санкт-Петербурга в 2021 году составил 9 440,4 млрд руб., индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга – 120,0% к предыдущему году.

Оборот организаций в январе-сентябре 2023 года составил 19,7 трлн руб., что на 16,8% меньше, чем в соответствующем периоде 2022 года (в январе-сентябре 2022 года – 23,7 трлн руб.).

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-сентябре 2023 года составил 110,4% к уровню января-сентября 2022 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 89,7% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе-сентябре 2023 года составил 112,4% к январю-сентябрю 2022 года.

В январе-сентябре 2023 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 400,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 10,8% больше, чем в январе-сентябре 2022 года.

Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2023 года составил 1 675,5 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 7,2% больше, чем в январе-сентябре 2022 года.

Индекс потребительских цен за январь-сентябрь 2023 года составил 105,4% к соответствующему периоду прошлого года (113,9% за январь-сентябрь 2022 года к соответствующему периоду 2021 года), в сентябре 2023 года к декабрю 2022 года - 104,0% (110,0% в сентябре 2022 года к декабрю 2021 года).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-август 2023 года, составила 91 422 руб. (112,1% к уровню января-августа 2022 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 106,4%.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2023/11/14/СПРАВКА\\_ЧП\\_сентябрь\\_2023\\_г.pdf](https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2023/11/14/СПРАВКА_ЧП_сентябрь_2023_г.pdf)

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.

Место в регионе	+/-	Застройщик, регион	Строится, м²	С переносом срока, м²	%	Уточнение срока, мес.	Место по РФ	Организаций	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	Доля в регионе	Рейтинг ЕРЗ
1	0	Группа ЛСР, г.Санкт-Петербург	1 606 454	44 016	2.74	0.33	3	3	13	0	87	0	0	18.88%	5★
2	0	Холдинг Setl Group, г.Санкт-Петербург	1 160 747	45 511	3.92	0.47	7	11	14	0	62	0	0	13.64%	5★
3	0	Группа ЦДС, г.Санкт-Петербург	353 775	0	0	0	18	5	3	0	11	0	0	4.16%	5★
4	+1	ГК ФСК, г.Москва	310 918	11 580	3.72	0.34	4	4	4	0	16	0	3	3.65%	5★
5	-1	ГК КВС, г.Санкт-Петербург	299 948	0	0	0	37	3	4	0	24	0	0	3.53%	5★
6	+5	ГК Самолет, г.Москва	279 622	0	0	0	2	5	4	0	19	0	0	3.29%	5★
7	-1	Лидер Групп, г.Санкт-Петербург	260 936	6 538	2.51	0.83	67	7	7	0	7	0	0	3.07%	4★
8	0	ГК РосСтройИнвест, г.Санкт-Петербург	251 982	0	0	0	72	4	6	0	26	0	0	2.96%	5★
9	0	ГК Главстрой, г.Москва	239 301	0	0	0	21	1	2	0	22	0	0	2.81%	5★
10	0	ГК Glorax, г.Санкт-Петербург	238 197	0	0	0	58	4	5	0	10	0	0	2.8%	5★

<https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=231101>

В период с января по октябрь текущего года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию более 2,78 кв. м жилья. Как следует из данных Петростата, относительно аналогичного периода 2022 г. в этом году объемы сдачи жилых домов снизились на 3,9%.

Всего за десять месяцев в Петербурге ввели 61 294 квартиры, что на 2,5% больше, чем в январе-октябре 2022 г. Среди строителей жилья наибольшую долю в 91% занимают российские компании, а на долю площадей, введенных иностранными фирмами, приходится 0,5 в общем объеме.

Также наблюдается сокращение доли иностранных компаний в жилом строительстве Петербурга. За январь-октябрь она сократилась на две трети относительно показателя за аналогичный период в прошлом году.<sup>2</sup>

В Петербурге и Ленобласти осенью также отмечается активность строителей по старту новых проектов: за сентябрь — октябрь на рынок вышло более 1,2 млн кв. м. Дальнейшие планы застройщиков будут зависеть от спроса, который в последние месяцы подстегивался ожиданием роста ставок по ипотеке, а также от величины ключевой ставки, влияющей на финансовую модель проектов.

Динамика спроса и предложения на рынке строящегося жилья в последнее время имеет разнонаправленный вектор, — говорит генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов. — Так, пиковые значения предложения пришлись на летние месяцы, и с тех пор они пусть медленно, но неуклонно снижались, в то время как спрос на новостройки, напротив, набрал полную силу осенью. Число зарегистрированных договоров долевого участия в октябре этого года составило 7343 единицы, что более чем в два раза превышает «провальные» февральские показатели, а с учётом сентября и вовсе сопоставимо с объёмом сделок за три летних месяца.

Застройщики сейчас реализуют уже начатые проекты, а новые поставили на паузу — не все, конечно, но довольно существенную часть. С учетом того, что ключевая ставка продолжает расти и

<sup>2</sup> <https://spb.vedomosti.ru/realty/news/2023/11/15/1005893-obem-vvoda-zhilya-v-peterburge-v-yanvare-oktyabre-sokratilsya-na-39>

проектное финансирование становится все дороже, в ближайшем будущем не стоит ожидать вывода на рынок большого количества новых проектов.<sup>3</sup>

С импортозамещением строительный комплекс справился довольно успешно. Результаты проведенного НОСТРОЙ мониторинга основных строительных ресурсов показали, что материалы как для массового строительства, так и для сегмента комфорт-класса на внутреннем рынке по большей части производятся в России. Сейчас НОСТРОЙ совместно с Минстроем и Минпромторгом России проводит работу по трансформации Каталога импортозамещающих строительных материалов и оборудования в Реестр добросовестных производителей строительной продукции и картографической проекции добычи и промышленности строительных материалов. С его помощью потребитель будет обеспечен актуальной и достоверной информацией о состоянии промышленности строительных материалов в регионах РФ.

Сегодня в строительной отрасли заняты порядка 6,5 миллиона человек. По данным Минстроя РФ, в связи с увеличением объемов строительства к 2030 году необходимо привлечь еще до миллиона человек. В число самых дефицитных специальностей входят бетонщик-арматурщик, сварщик, каменщик, монтажник стальных и железобетонных конструкций, отделочник. Особенно остро стоит вопрос с привлечением в отрасль молодых специалистов. В среднем по стране в год 30 тысяч человек выпускаются из профильных вузов и 45 тысяч - из организаций среднего профессионального образования. Но только часть выпускников остаются работать в строительном секторе. По оценкам Минстроя, надо как минимум вдвое увеличить число выпускников, чтобы закрыть кадровый разрыв.<sup>4</sup>

Госстройнадзор Петербурга будет принимать от застройщиков общие журналы работ в том числе и в электронном виде. Это стало возможным, благодаря усовершенствованию универсального интеграционного сервиса. Интеграционный сервис – технология, которая позволяет взаимодействовать Госстройнадзору с системой застройщика. Эта мера упростит застройщикам процесс подачи общих журналов работ и ускорит работу. Например, застройщик сможет избежать записи на прием к инспектору с документами, как это происходит при подаче на бумажном носителе.<sup>5</sup>

Хотя рост ключевой ставки и ставок по кредитам не оказывает влияния на льготное ипотечное кредитование, но по мере того, как увеличивается ключевая ставка, условия покупки на первичном и вторичном рынке оказываются совершенно не сопоставимыми. По этой причине затягивается продажа имеющейся у людей недвижимости — поэтому сокращается доля тех покупателей, которые заинтересовались новостройками после продажи старой квартиры.<sup>6</sup>

В Петербурге будут без торгов передавать недострои и здания в муниципальной собственности под объекты социальной инфраструктуры. Соответствующий законопроект законобранье приняло в первом чтении, инициативу в парламент Северной столицы внес губернатор Александр Беглов. «Проект закона направлен на создание благоприятных условий инвесторам в реализации инвестиционных проектов в сфере здравоохранения и образования, а также на уменьшение расходных обязательств Санкт-Петербурга по содержанию ветхих, неиспользуемых объектов», — говорится в пояснительной записке. На городские объекты недвижимости смогут претендовать компании, которые готовы открыть там больницы или школы, рассчитанные на 550 мест и более.<sup>7</sup>

## **Рынок недвижимости**

### **Рынок жилой недвижимости**

На «вторичке» в данный момент наблюдается стагнация цен. К концу октября текущего года средняя стоимость квадрата вторичного жилья составляла 203,3 тысячи рублей, что на 3% больше, чем в январе. А за год с октября 2022 «вторичка» подешевела на 0,35%. В целом, за 2023 год цены на

<sup>3</sup> <https://www.fontanka.ru/2023/11/15/72913232/>

<sup>4</sup> <https://rg.ru/2023/09/05/reg-szfo/obemov-ne-snizili.html>

<sup>5</sup> <https://spbdnevnik.ru/news/2023-11-10/zastroyschiki-peterburga-smogut-podavat-dokumenty-o-rabotah-vgosstroynadzor-v-elektronnom-vidе>

<sup>6</sup> <https://www.fontanka.ru/2023/11/15/72913232/>

<sup>7</sup> <https://krasnodar.cian.ru/novosti-v-peterburge-zastrojschikam-nachnut-razdavati-nedostroi-i-drugie-obekty-331328/>

вторичном рынке Петербурга оставались стабильными. Эта стабильность, по словам экспертов, обусловлена пониженным спросом на готовые квартиры. Также на ситуации на рынке недвижимости в Северной столице отразилась повышение ключевой ставки. Эксперты отмечают, что ипотечные ставки растут из-за повышения ключевой ставки. Ждать ее снижения в ближайшее время не стоит, а, значит, ниже не станут и ипотечные предложения. Однако стоит отметить, что, по предположению аналитиков, если ситуация на рынке недвижимости не изменится, и ипотечные ставки не станут ниже, то цены на вторичную недвижимость будут снижаться. Увидим постепенное снижение цен в перспективе трех-шести месяцев.<sup>8</sup>

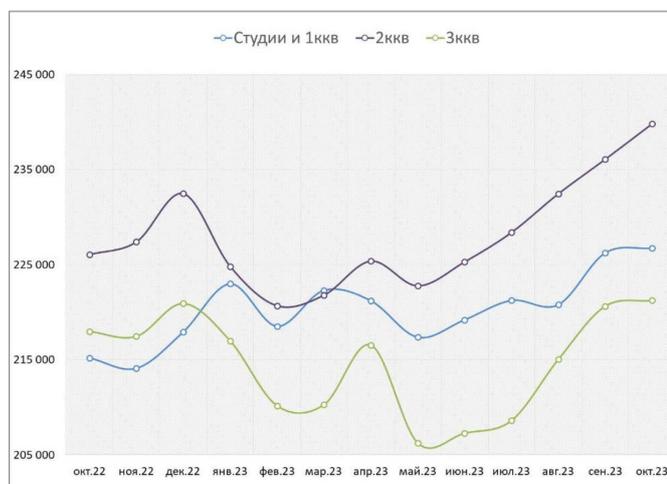
Октябрь принес с собой если не заморозки, то заметное охлаждение рынка, как первичного, так и вторичного. Спрос начал снижаться, рост цен хоть и не повернул вспять, но вполне очевидно приблизился к статистически пренебрежимым значениям. По данным Центра аналитики VN.ru, средняя цена предложения на рынке строящегося жилья класса масс-маркет Санкт-Петербурга в октябре повысилась на 0,18% (это 418 руб. с кв. м). К концу второго осеннего месяца 2023 года она составила 229,1 тыс. руб. за кв. м. В расчет не брались новостройки премиум- и элит-класса.

Динамика средней цены предложения, руб. за кв. м



Цены предложения студий и однокомнатных квартир повысились на незначительные 0,2%, двухкомнатные квартиры подорожали на более заметные 1,6%. Цены на трехкомнатные выросли на 0,3%. Средние цены составили: для студий и однокомнатных квартир – 7,8 млн руб., двухкомнатных – 15,3 млн руб., трехкомнатных – 19,8 млн руб. В продаже преобладали студии, одно- и двухкомнатные квартиры – это 84,2% рынка, трехкомнатные – 13,3%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 2,5% от общего объема квартир в строящихся домах.

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

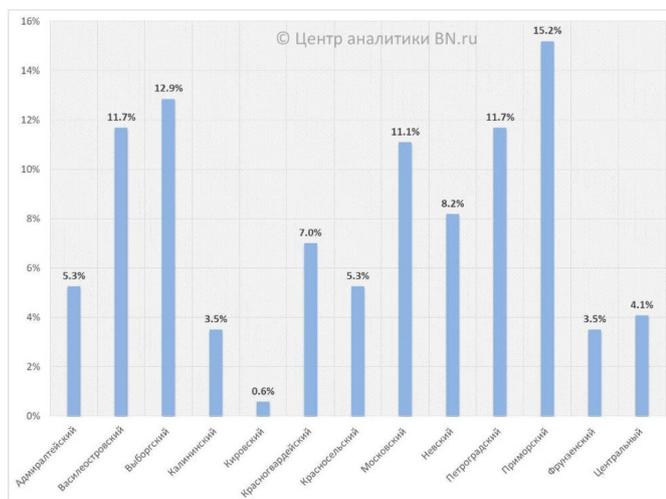


В структуре предложения по традиционным городским районам лидирующую позицию по обыкновению занимал Приморский район Петербурга – 15,2% от всего объема рынка новостроек.

<sup>8</sup> <https://neva.today/news/2023/11/18/479894>

Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Василеостровский, Выборгский, Московский и Петроградский районы, предложение в них составляет 11,7%, 12,9%, 11,1% и 11,7% от всего объема рынка новостроек. Минимальное количество строительных объектов зафиксировано в Кировском, Калининском и Фрунзенском районах – 0,6%, 3,5% и 3,5% соответственно.

Структура предложения по районам Петербурга, % от общего объема



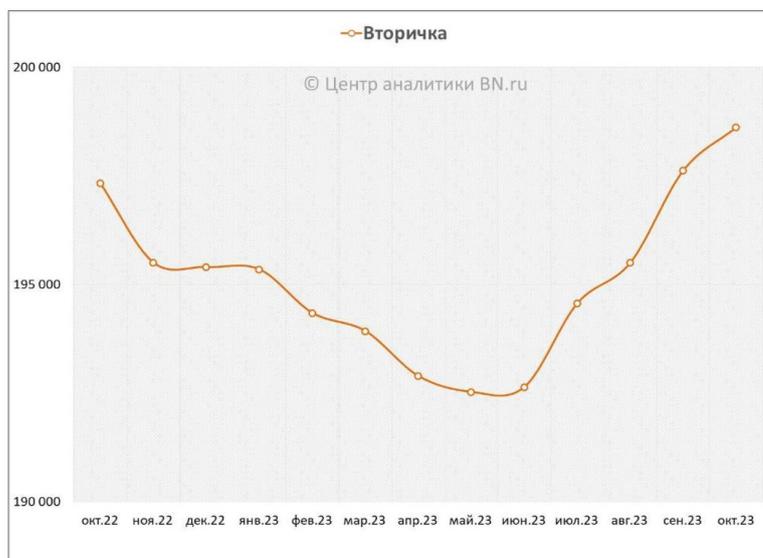
Самое дорогое строящееся жилье предлагалось в Петроградском и Центральном районах. Средняя цена квадрата жилья в них – от 382,5 тыс. до 474,5 тыс. руб. Самые дешевые квартиры – в Красносельском районе, квадратный метр жилья в нем стоит в среднем от 188,1 тыс. до 205,2 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и класса жилья.

#### Средние цены по типам квартир

Тип квартиры	Цена	Сентябрь 2023	Октябрь 2023	Изменение за месяц
Студии и 1ккв	тыс. руб.	7 658	7 754	
	руб./кв. м	226 235	226 744	0,23%
2ккв	тыс. руб.	15 400	15 300	
	руб./кв. м	236 076	239 806	1,58%
3ккв	тыс. руб.	19 663	19 827	
	руб./кв. м	220 631	221 238	0,28%

По данным Центра аналитики VN.ru, изменение средней цены предложения на вторичном рынке типового жилья в рублевом эквиваленте составило 0,5%, это 992 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения к концу октября 2023 года – 198,6 тыс. руб. за кв. м.

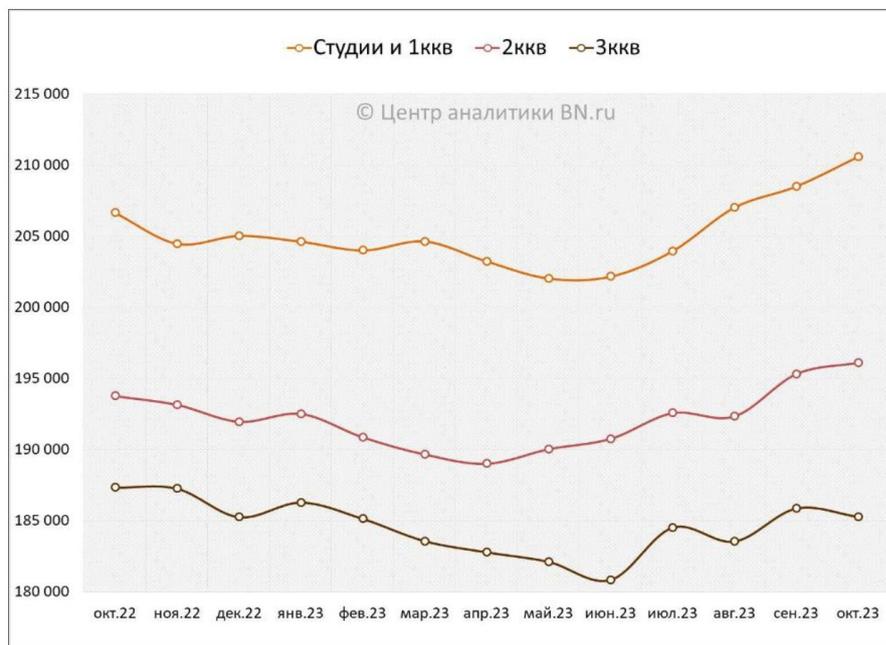
Динамика средней цены предложения, руб. за кв. м.



Цены предложения студий и однокомнатных квартир за месяц выросли на 1,0%, двухкомнатные квартиры подорожали на 0,4%, трехкомнатные квартиры потеряли в цене 0,3%. Средние цены

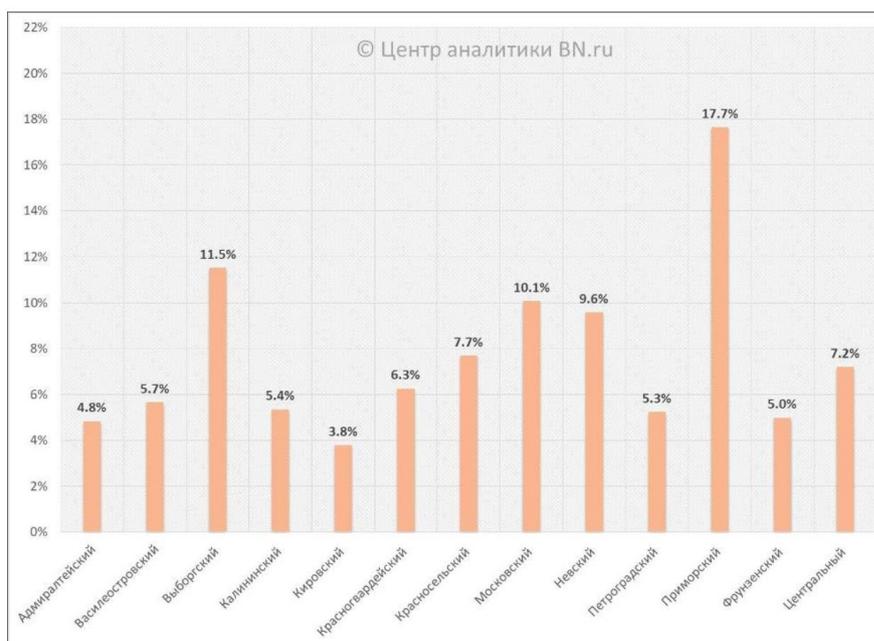
предложения студий и однокомнатных квартир на конец месяца составили 7,0 млн руб., двухкомнатных – 11,2 млн руб., трехкомнатных – 14,7 млн руб. В листингах преобладали студии и одно- и двухкомнатные квартиры – они составили 68,3% рынка, трехкомнатные – 23,0%, многокомнатные – 8,7% от общего объема.

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



В структуре предложения по районам на конец месяца лидирующую позицию занимал Приморский район – 17,7% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Выборгский, Московский и Невский районы, предложение в них составляет 11,5%, 10,1% и 9,6% соответственно. Минимальные доли составляет предложение в Кировском и Фрунзенском районах – 3,8% и 5,0% соответственно от общего объема выставленных на продажу квартир.

Структура предложения по районам Петербурга, % от общего объема

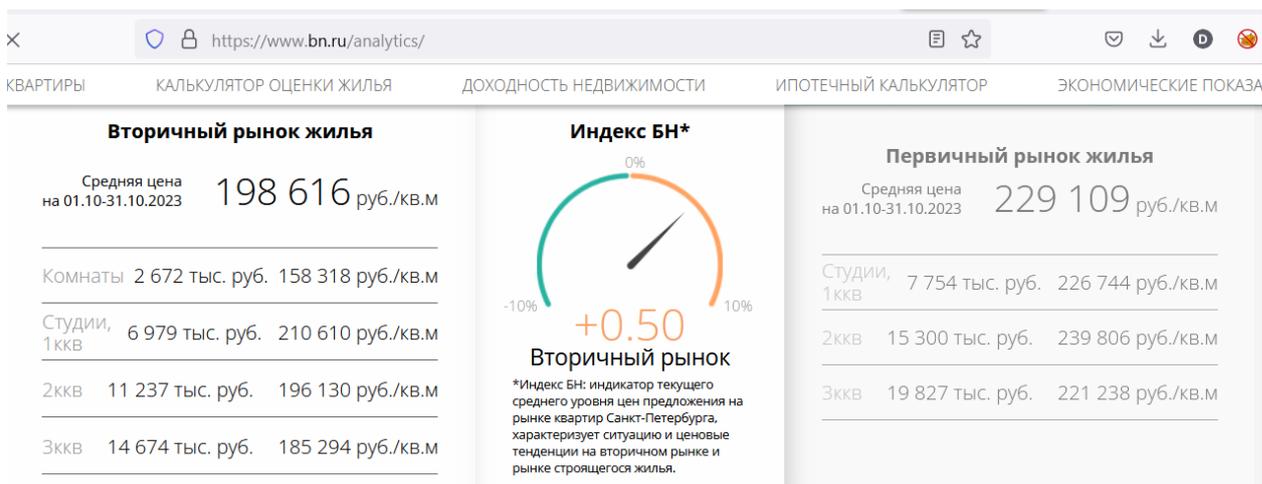


Самое дорогое жилье предлагалось в Центральном и Петроградском районах (средняя цена в этих районах – от 249,8 тыс. до 362,0 тыс. руб. за кв. м), а также в Адмиралтейском и Василеостровском районах – в среднем от 216,1 тыс. до 284,9 тыс. руб. за кв. м. Самые доступные квартиры – в

Красносельском районе Петербурга, квадрат жилья в нем стоит в среднем от 147,7 тыс. до 182,4 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома.<sup>9</sup>

### Средние цены по типам квартир

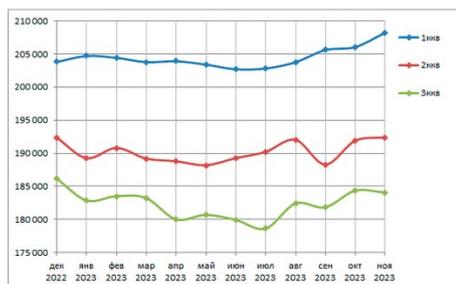
Тип квартиры	Цена	Сентябрь 2023	Октябрь 2023	Изменение за месяц
Студии и 1ккв	тыс. руб.	7 029	6 979	
	руб./кв. м	208 523	210 610	1,00%
2ккв	тыс. руб.	11 325	11 237	
	руб./кв. м	195 339	196 130	0,40%
3ккв	тыс. руб.	14 904	14 674	
	руб./кв. м	185 884	185 294	-0,32%
4ккв	тыс. руб.	19 730	19 530	
	руб./кв. м	179 438	179 442	0,00%



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

За прошедший период (01.10.2023 – 01.11.2023 г.) средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на +0,41% и составила 194 876 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на +0,71% и составила 227 710 руб. за кв.м.<sup>10</sup>

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



Дата	1ккв	2ккв	3ккв
01 дек 2022	203 808	192 313	186 160
01 янв 2023	204 708	189 223	182 856
01 фев 2023	204 433	190 760	183 508
01 мар 2023	203 784	189 160	183 213
01 апр 2023	203 913	188 755	180 009
01 май 2023	203 408	188 160	180 693
01 июн 2023	202 704	189 230	179 923
01 июл 2023	202 814	190 161	178 623
01 авг 2023	203 762	191 989	182 404
01 сен 2023	205 614	188 261	181 823
01 окт 2023	206 061	191 829	184 323
01 ноя 2023	208 213	192 361	184 055

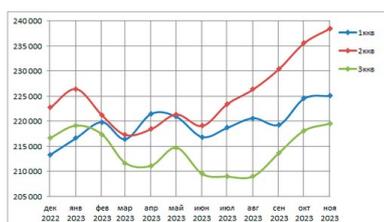
<sup>9</sup> <https://www.bn.ru/gazeta/articles/275337/>

<sup>10</sup> <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	248 880	0,2	0,2	22,8	61,1	75,3
Василеостровский	221 121	0,9	3,6	9,2	28,5	51
Выборгский	195 270	0	3,5	13,9	34,2	64,2
Калининский	194 472	1,7	3,3	12,3	33,5	62,1
Кировский	179 070	-0,2	-1,8	20,5	32,6	57,8
Красногвардейский	177 221	1,1	-2,2	9,8	38,6	56,8
Красносельский	171 889	-0,5	0	15,4	35,1	61,5
Московский	216 211	1,2	5,6	13,5	31,8	50,2
Невский	185 850	0,2	-1,9	13,6	35,1	58,1
Петроградский	311 922	2	45,2	22,4	45,9	76,2
Приморский	215 670	0	-24,9	19,3	35,8	59,3
Фрунзенский	194 480	0,2	1,2	18,1	38,4	60,4
Центральный	246 609	-0,8	-4,2	18,4	44,1	49,2
Колпинский	148 127	-3	1,2	19,5	46,5	75,8
Кронштадтский	149 419	-1,3	3,7	14,6	47,7	74,5
Курортный	192 911	0,8	5,6	10,3	47,9	68,9
Петродворцовый	135 070	0,3	-5,5	9,9	25,9	44,7
Пушкинский	159 463	2,5	0,9	9,4	37,6	58,7
Всеволожский	151 980	0,3	-0,9	18,1	37,1	73,6

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



Дата	1кв	2кв	3кв
01 дек 2022	213 284	222 723	216 671
01 янв 2023	216 631	226 465	219 107
01 фев 2023	219 855	221 226	217 361
01 мар 2023	216 424	217 302	211 675
01 апр 2023	221 514	218 472	211 158
01 май 2023	220 914	221 382	214 729
01 июн 2023	216 855	219 087	209 511
01 июл 2023	218 709	223 455	208 984
01 авг 2023	220 630	226 393	209 056
01 сен 2023	219 330	230 455	213 708
01 окт 2023	224 593	235 609	218 113
01 ноя 2023	225 124	238 509	219 496

## 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	275 211	-4,3	-5,9	10,8	64,3	93,9
Василеостровский	258 242	2,2	-6	25,9	71,9	137,8
Выборгский	248 596	-4,4	11	45,9	76,8	110,9
Калининский	274 539	-0,5	9,8	16,9	106,5	138,2
Кировский	-	-	-	-	-	-
Красногвардейский	205 100	9,6	13,1	18,3	66,9	111,6
Красносельский	204 298	-1,6	1,2	22,8	63	77,7
Московский	257 032	2,3	8,1	41,2	71,6	113,1
Невский	235 001	1,5	1,5	47,1	71,8	116,2
Петроградский	407 871	1,1	-1,6	24,7	65,1	106,4
Приморский	242 944	4,3	7,4	23	67,4	106,7
Фрунзенский	235 377	-2,6	0,7	20,1	53,7	72,7
Центральный	444 830	-0,2	1,8	50,5	85	133,1
Колпинский	177 486	5,7	7,5	27,5	65,8	147,5
Кронштадтский	-	-	-	-	-	-
Курортный	192 889	8,5	34,2	51,4	71	37,3
Петродворцовый	190 127	-3,5	-1,2	9,1	96,3	135,4
Пушкинский	167 801	0,6	9	37,5	56,9	91
Всеволожский	152 157	-3,4	-4,4	20,5	50,6	88

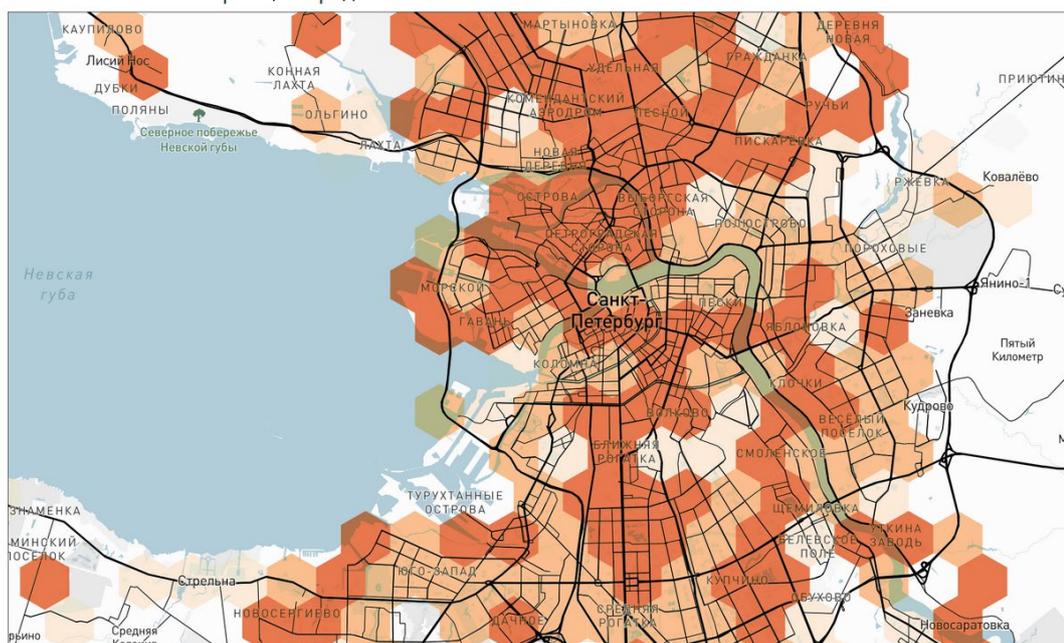
## Рынок коммерческой недвижимости и земельных участков

### Рынок коммерческой недвижимости

За три минувших квартала объем продаж на рынке новых встроенных коммерческих помещений Петербурга и пригородов превысил итоговые результаты 2022 года на 9%, отметили в консалтинговом центре «Петербургская Недвижимость». В общей сложности за девять месяцев 2023 года было реализовано около 100 тыс. кв. м коммерческих площадей в новостройках агломерации: около 70% объектов – в Петербурге, 30% – в Ленинградской области. В сфере стрит-ритейла, по оценкам экспертов, наибольшая доля предложения по-прежнему остается за встройками размером до 100 «квадратов» (таковых до 70% от общего объема). В городе лидирует по объему Приморский район, в области – Всеволожский район. Средневзвешенная цена коммерческой новостройки в городе составила 267 тыс. рублей за кв. м (это несколько меньше, чем весной); в Ленобласти – 210 тыс. руб. за метр. «Доля коммерческих помещений в третьем квартале 2023 года подросла за счет нового предложения в пригородной зоне Петербурга, – отметила руководитель департамента управления проектами КЦ «Петербургская Недвижимость» Светлана Московченко. – Застройщики сейчас уделяет более пристальное внимание развитию рынка коммерции, поскольку новые жилые проекты, как правило, удалены от крупноформатных торговых объектов, а актуальным трендом покупательского поведения остается востребованность магазинов формата у дома».<sup>11</sup>

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 111 800 тыс. рублей за 1 кв.м, от 111 800 до 189 100 тыс. рублей за 1 кв.м и свыше 189 100 тыс. рублей за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>, картографическая основа: <https://www.mapbox.com/>

В таблице 1 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилкой недвижимости Санкт-Петербурга в период сентябрь 2023 - октябрь 2023 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

<sup>11</sup> <https://nsp.ru/37520-v-novostroi-kax-peterburgskoi-aglomeracii-priobreteno-svyse-12-tys-kommerceskix-pomeshhenii-s-nacala-2023-goda>

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 64 000 до 498 900 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 241 700 руб., а среднее 242 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 26 100 руб. до 376 700 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 143 600 руб., среднее значение предложений 156 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 59 800 руб. до 420 100 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 218 700 руб., а среднее значение находится на уровне 222 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 4 200 руб., максимальной 189 700 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 65 000 руб., а средняя цена предложения 73 200 руб. за 1 кв.м с НДС.

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	64 000	167 300	241 700	242 500	304 100	498 900
Офисные	26 100	80 200	143 600	156 700	224 600	376 700
ПСН	59 800	154 500	218 700	222 100	288 000	420 100
Пром/склад	4 200	49 600	65 000	73 200	97 400	189 700

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован в Василеостровском районе, медиана составила 300 300 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Курортном районе, медиана цен находится на уровне 125 700 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Петроградский район, медиана цены предложения в период сентябрь 2023 - октябрь 2023 составила 245 300 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Курортном районе города, медианное значение цены там составляет 59 200 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ценой предложения 270 000 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Петродворцовом районе, медиана находится на уровне 95 700 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Центральном районе, медиана цены предложения на уровне 106 900 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 42 300 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Московском районе города.

Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	231 800	114 100	223 500	51 900
Василеостровский	300 300	160 100	269 900	103 400
Выборгский	222 500	96 300	220 000	93 100
Калининский	260 000	93 700	230 000	53 100
Кировский	225 200	99 300	146 300	61 400
Колпинский	226 300	80 000	144 000	55 200
Красногвардейский	184 400	205 000	214 400	65 500
Красносельский	220 000	82 200	239 600	58 000
Кронштадтский	-	-	181 700	-
Курортный	125 700	59 200	127 900	72 000
Московский	289 000	160 000	224 400	42 300
Невский	205 100	143 600	200 300	75 600
Петроградский	270 100	245 300	270 000	-
Петродворцовый	179 300	77 000	95 700	50 000
Приморский	266 600	178 000	242 700	57 900
Пушкинский	180 000	133 200	150 000	96 000
Фрунзенский	255 900	98 000	220 200	89 500
Центральный	235 800	153 100	225 300	106 900

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис. 1 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Санкт-Петербурга за прошедшие месяцы.

Рынок недвижимости в сегменте торговых площадей за последний рассматриваемый период показывает рост на 4,45% по медианным значениям цен предложений за 1 кв.м площади, при этом за десять месяцев отмечается рост на 6,12% по этому показателю.

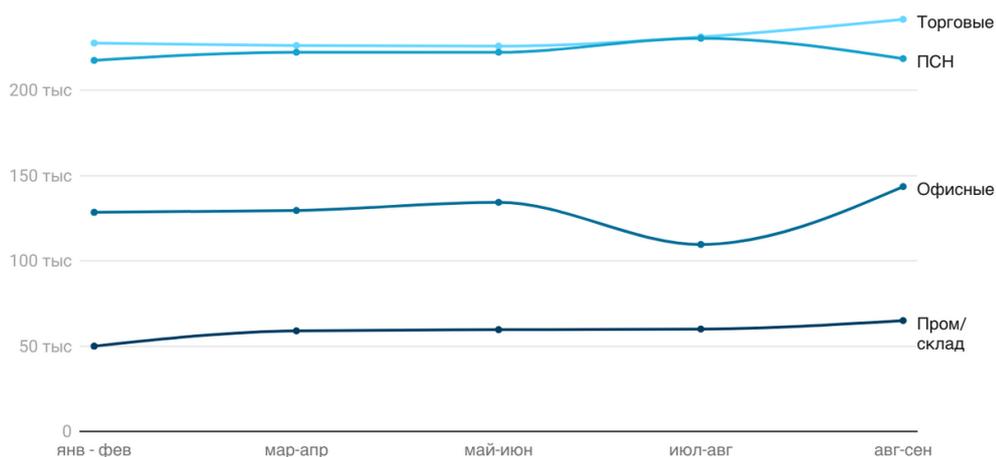
Динамика медианных цен офисов за два прошедших месяца характеризуется ростом на 30,97%, на протяжении десяти месяцев цены предложений на офисные помещения демонстрируют увеличение на 11,73%.

В сегменте помещений свободного назначения за прошедший период наблюдается снижение цен предложения на 5,18%, динамика за десять месяцев демонстрирует увеличение на 0,46%.

Помещения производственно-складского назначения за последние два месяца показали рост медианы цен предложения за 1 кв.м на 8,33%, на более длинном периоде медиана цен предложения выросла на 30,0%.

NB: Значительная динамика некоторых показателей не всегда свидетельствует о существенном росте или падении рынка, наиболее вероятной причиной является ограниченное количество экспонируемых объектов в рассматриваемом периоде, так называемый "тонкий рынок", а также низкая база в предыдущем периоде.

Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

На рис.2 изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м.

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 100 000 - 150 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 50 000 - 100 000, помещения свободного назначения в диапазоне 100 000 - 150 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 50 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

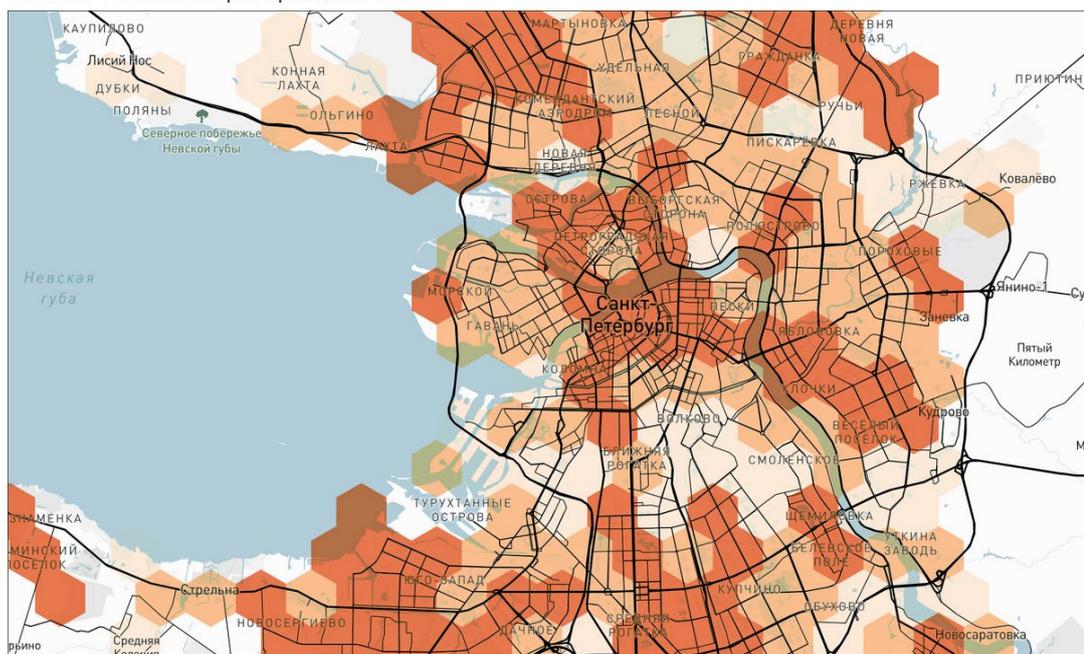
Рис. 2. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

Диапазон цен (руб.)	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-50 000	0	10,65	0	38,32
50 000-100 000	24,39	46,37	18,69	50,95
100 000-150 000	32,7	19,74	23,57	10,02
150 000-200 000	12,67	6,94	18,02	0,71
200 000-250 000	10,96	9,46	15,74	0
250 000-300 000	9,81	4,88	10,88	0
300 000-350 000	5,76	1,77	8,39	0
350 000-400 000	2,37	0,18	3,72	0
400 000-450 000	0,9	0	0,99	0
450 000-500 000	0,43	0	0	0

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 9 600 тыс. рублей за 1 кв.м/год, от 9 600 до 13 500 тыс. рублей за 1 кв.м/год и свыше 13 500 тыс. рублей за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>, картографическая основа: <https://www.mapbox.com/>

В таблице 3 приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период сентябрь 2023 - октябрь 2023 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 4 900 до 90 000 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 19 300 руб., а среднее значение 22 500 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 5 600 руб. до 31 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 12 200 руб., среднее значение составило 12 200 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 3 500 руб. до 68 600 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 14 900 руб., а среднее значение составило 16 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 500 руб., максимальной 20 600 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 7 200 руб., средняя ставка аренды 7 500 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	4 900	13 200	19 300	22 500	27 400	90 000
Офисные	5 600	8 500	12 200	12 200	14 200	31 800
ПСН	3 500	10 000	14 900	16 900	21 000	68 600
Пром/склад	1 500	5 900	7 200	7 500	9 000	20 600

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Петроградском районе, медианное значение составило 24 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Колпинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 12 000 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период сентябрь 2023 - октябрь 2023 составил 16 008 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Фрунзенском районе города, медиана ставок там составляет 5 700 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Кронштадтском районе с медианной ставкой аренды 20 000 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Колпинском, Петродворцовом районах, медиана составила 10 000 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Пушкинском районе, медианное значение находилось на уровне 8 520 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 4 680 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петродворцовом районе города.

Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	20 330	13 084	15 230	7 700
Василеостровский	15 500	12 928	14 280	6 860
Выборгский	19 142	13 800	14 970	8 000
Калининский	18 000	9 600	10 810	6 900
Кировский	19 314	11 500	12 500	6 500
Колпинский	12 000	6 501	10 000	6 000
Красногвардейский	17 000	12 204	13 000	8 000
Красносельский	19 059	12 040	16 800	7 500
Кронштадтский	-	-	20 000	-
Курортный	16 670	12 000	14 400	6 800
Московский	17 982	10 000	15 850	7 800
Невский	20 830	9 500	14 400	6 550
Петроградский	24 000	15 000	17 143	-
Петродворцовый	15 000	10 000	10 000	4 680
Приморский	20 370	13 000	18 000	8 450
Пушкинский	13 010	7 500	11 010	8 520
Фрунзенский	23 113	5 700	15 255	7 000
Центральный	23 133	16 008	15 890	7 575

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рынок аренды в сегменте торговых площадей Санкт-Петербурга за рассматриваемый период показывает рост на 7,17% по медианам запрашиваемых ставок аренды, одновременно с этим за прошедшие десять месяцев отмечается рост на 4,98% по этому показателю.

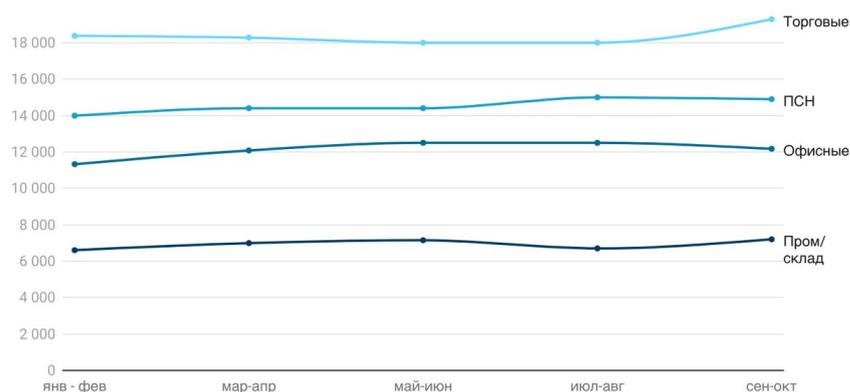
Динамика медианы арендных ставок для офисов по сравнению с предыдущими месяцами характеризуется снижением на 2,64%, на более длинной дистанции ставки аренды на офисы демонстрируют увеличение на 7,45%.

В сегменте объектов свободного назначения за прошедшие два месяца отмечается снижение ставок на 0,65%, динамика за десять месяцев демонстрирует увеличение на 6,47%.

Арендные ставки для помещений промышленного и складского назначения за последние два месяца выросли на 7,46%, за более долгий период медиана ставок аренды выросла на 8,99%.

NB: Значительная динамика некоторых показателей не всегда свидетельствует о существенном росте или падении рынка, наиболее вероятной причиной является ограниченное количество экспонируемых объектов в рассматриваемом периоде, так называемый "тонкий рынок", а также низкая база в предыдущем периоде.

Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 14 000 - 16 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 12 000 - 14 000, помещения свободного назначения в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 8 000 - 10 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.<sup>12</sup>

Рис. 4. Гистограммы распределения площадей по диапазонам ставок аренды за 1 кв.м, %



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 450–1 650 руб./кв.м в мес.<sup>1</sup> для класса А и 1 200–1 400 руб./кв. м для класса В и В+. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений — 106,7–111,7 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 940–1 040 руб./кв.м в мес. Средняя стоимость аренды в коворкингах — около 17,5 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и около 12,5 тыс. руб. в мес. — за плавающее. Аренда в сутки в среднем составляет 1 тыс. руб. за одно место. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов — 10,0%–12,0%.<sup>13</sup>

Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 102,4–132,4 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 900–1 200 руб./кв.м в мес. Наибольший рост арендных ставок наблюдается в спальнях районах. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–12,0%.<sup>14</sup>

<sup>12</sup> <https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2023.10/>

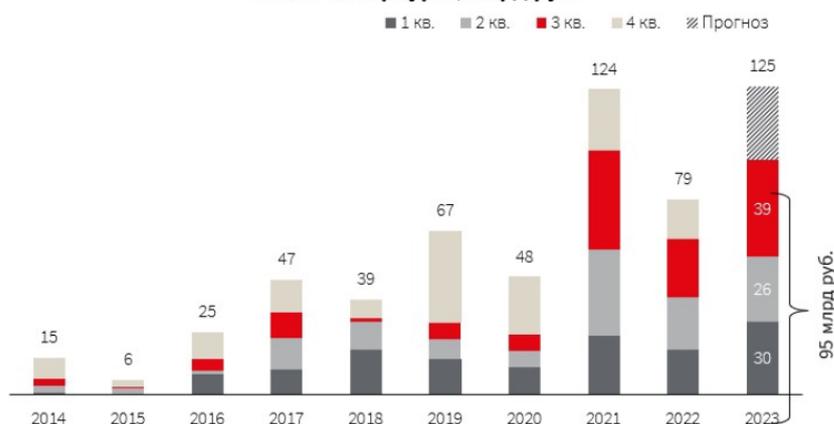
<sup>13</sup> [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2023/3Q/ofisnaya\\_3\\_kv.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/3Q/ofisnaya_3_kv.pdf)

<sup>14</sup> [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2023/3Q/torgovaya\\_3\\_kv.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/3Q/torgovaya_3_kv.pdf)

## Рынок инвестиций

В период с января по сентябрь 2023 года объем инвестиций на петербургском рынке недвижимости достиг 95 млрд рублей, что на 20% выше показателей, зафиксированных по итогам 9 месяцев прошлого года. Такими данными 23 октября поделились аналитики консалтинговой компании IBC Real Estate. Эксперты обратили внимание, что большая часть сделок с недвижимостью в Петербурге в этом году (59%) касалась российских активов иностранных компаний. Согласно подсчетам, суммарно покупатели таких объектов заплатили 56 млрд рублей — почти в 3 раза больше, чем в прошлом году. При этом чаще всего инвесторы предпочитали вкладывать деньги в жилую и торговую недвижимость, которые на сегодняшний день занимают около 30% общего объема вложений. На третьем месте по популярности в Петербурге находятся гостиницы и отели, в которые инвесторы за последние 3 квартала вложили рекордные 14 млрд рублей. Большая часть этой суммы пришлось на сделку, в ходе которой АФК "Система" выкупила у норвежской Wenaas Group в Петербурге шесть отелей. В беседе с изданием "Ъ-СПб" руководитель филиала компании IBC Real Estate в Санкт-Петербурге Сергей Владимиров обратил внимание, что с начала текущего года все транзакции в сегменте коммерческой недвижимости на территории Северной столицы говорили о выходе иностранных инвесторов из этих активов. Говоря о крупнейших сделках подобного плана, эксперт назвал продажу комплексов Park House и "Невский центр", а также торгово-развлекательных центров "МЕГА Дыбенко" и "МЕГА Парнас". Последние, вместе с другими ТЦ сети "МЕГА" недавно перешли в собственность Газпромбанка. По словам Владимиров, многие подобные объекты продавались с хорошим дисконтом, что вызвало повышенный интерес у инвесторов.<sup>15</sup>

**Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, млрд руб.\***



\* Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков без проекта, СП и прямую продажу жилья конечным пользователям. Объем сделок за период 2010-2020 годов рассчитан по среднему курсу доллара на каждый квартал.

Источник: IBC Real Estate

Сегмент	Объект	Площадь, тыс. кв. м	Цена продажи, млрд руб.	Продавец	Страна продавца	Покупатель	Страна покупателя
Торговая	ТРЦ «МЕГА Дыбенко», ТРЦ «Мега Парнас»*	310	Конфиденциально	Ingka Centres	Швеция	Группа «Газпромбанк»	Россия
Гостиничная	Портфель 10 отелей Wenaas Group*	3000 номеров	13 - 14	Wenaas	Норвегия	АФК «Система»	Россия
Торговая	Невский центр	91	10 - 12	PPF Real Estate	Чехия	«Стокманн СПб центр»	Россия
Офисная	Pulkovo Sky*	76	Конфиденциально	EKE; Vicus	Финляндия	Balchug Capital	Армения
Жилая	Земельный участок	10 га	6 - 8	ЛСР	Россия	Legenda	Россия

(\*) – Консультант сделки – компания IBC Real Estate.

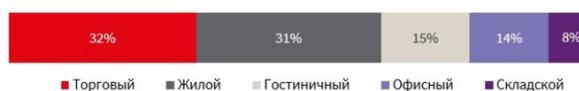
Источник: IBC Real Estate

В структуре сделок, закрытых в январе-сентябре 2023 года, доминируют сегменты жилой и торговой недвижимости. На долю каждого из них пришлось около трети от общего объема вложений. Стоит отметить, что объем вложений в торговый сегмент стал рекордным с 2019 года – 30 млрд руб. «Интересной особенностью инвестиций в торговый сегмент является, тот факт, что все транзакции являлись «выходом» иностранных инвесторов. Крупнейшими сделками стали: продажа ТРЦ «МЕГА Дыбенко», ТРЦ «Мега Парнас», ТРЦ Park House и ТЦ «Невский центр», – комментирует Сергей

<sup>15</sup> <https://www.dp.ru/a/2023/10/23/investicii-v-nedvizhimost>

Владимиров, руководитель филиала компании IBC Real Estate в Санкт-Петербурге. – Инвесторам интересны подобные объекты ввиду привлекательной цены, т.к. многие из них продаются с хорошим дисконтом, при этом, новые собственники получают действующий актив с высоким потенциальным апсайдом». На рынке жилого девелопмента также наблюдается высокая активность. Несмотря на рост ставок ипотечного кредитования, застройщики активно предлагают покупателям различные программы на льготных условиях. К тому же, многие люди по-прежнему стремятся вложиться в недвижимость, как в «защитный актив», что продолжает поддерживать высокую активность на рынке жилой недвижимости. В текущем году инвестиции в жилом сегменте сформированы в большей степени продажей участков компании «ЛСР», являющейся крупнейшим собственником земельного банка северной столицы, другим девелоперам, наращивающим свои портфели. Например, в III квартале компания Glogax закрыла 3 сделки по покупке земельных участков. Тройку лидеров замыкает сегмент гостиничной недвижимости, доля инвестиций в который составила 15%. В абсолютных значениях объем вложений в данный сегмент составил 14 млрд руб., что практически в 4 раза превышает годовые показатели последних 2-х лет и является рекордным значением за всю историю рынка наблюдений. Данный показатель достигнут благодаря продаже портфеля норвежской компании Wenaas Group компании АФК «Система», 6 отелей из которого находятся в Санкт-Петербурге. На долю офисной недвижимости, которая последние 2 года занимала второе место по объему вложений, пришлось 14% инвестиций. Крупнейшей транзакцией стала покупка армянским фондом Balchug Capital БЦ Pulkovo Sky от финских компаний ЕКЕ и Vicus; а также покупка компанией VK прав аренды на офисные площади в БЦ «Дом Зингера», в котором компания находилась более 10 лет. Офисная недвижимость по-прежнему интересна и понятна для широкого круга инвесторов. Низкая доля в общем объеме инвестиций объясняется небывалой активностью в торговом сегменте и продажей крупнейших торговых объектов. Сегмент складской недвижимости подошел к октябрю 2023 года с наименьшей долей в объеме инвестиций. Однако по итогам 9 месяцев в абсолютных значениях объем вложений в данный сегмент оказался более чем в 5 раз выше годового показателя 2022 года. Инвесторы сохраняют интерес к данному сегменту, однако на рынке наблюдается дефицит объектов, которые предлагаются к продаже.<sup>16</sup>

Структура объема инвестиционных сделок по сегменту



Источник: IBC Real Estate

## Земельные участки

С января по сентябрь 2023 года в Санкт-Петербурге и его пригородах было реализовано земельных участков под жилье и апартаменты (включая редевелопмент и реконструкцию) на сумму более 76 млрд рублей, что уже превысило результаты 2022 года на 13%. Основную активность девелоперов зафиксировали в III квартале 2023 года, когда было приобретено более 2/3 всего объема предложения. Особенностью девяти месяцев 2023 года стали транзакции с территориями более крупного размера, по сравнению с прошлым годом. Так, в 2023 году было реализовано 22 участка суммарной площадью более 470 га, тогда как в 2022 году было совершено сделок в три раза больше, при этом по площади больше всего на 15%. Основу сделок на рынке составили участки, располагающиеся в административных границах Петербурга. При этом 76% - это свободные участки под застройку. 22% и 2% - проекты под редевелопмент и реконструкцию соответственно.

Лидером по объему сделок стал Приморский район, как наиболее привлекательный с точки зрения наличия свободных пятен под застройку. Интересом также пользовались Красногвардейский и Василеостровский районы. Здесь все транзакции представляли собой участки промышленного редевелопмента под цели жилищного строительства. В пригородных локациях лидеры неизменны – Всеволожский и Ломоносовский районы.

Сохраняется интерес девелоперов и к проектам апартаментов, требующим реконструкции – четыре из восьми транзакций в сегменте за девять месяцев 2023 года.

<sup>16</sup> <https://cre.ru/analytics/92939>

«Рынок инвестиций в земельные участки под жилой девелопмент за три квартала 2023 года продемонстрировал внушительные показатели. Несмотря на то, что достигнуть результатов пикового 2021 года навряд ли удастся, этот год будет один из самых активных за последние несколько лет. Отчасти это связано с тем, что в настоящее время на финишной прямой находится проект нового Генерального плана, и в следующие несколько лет мы увидим новые интересные старты продаж. Кроме того, вероятнее всего, можно будет наблюдать за рядом сделок по перепродаже проектов от девелопера к девелоперу» - комментирует руководитель департамента управления проектами консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Светлана Московченко.<sup>17</sup>

Объем инвестиций в землю под жилую застройку на рынке недвижимости Петербурга достиг 40%, отмечают в консалтинговой компании IBC Real Estate. Объем транзакций в сегменте жилой недвижимости за январь–август 2023 года составил 30 млрд рублей. Для сравнения: по итогам первого полугодия этот показатель составлял лишь 25%. «Стоит отметить, что 53% вложений приходится на продажу земельного банка «Группы ЛСР», – уточняет руководитель филиала компании IBC Real Estate в Санкт-Петербурге Сергей Владимиров. – Хотя о сокращении деятельности или уходе компании с рынка говорить не приходится. В городе у девелопера сформирован рекордный портфель активов, особенно на Васильевском и Петровском островах».<sup>18</sup>

Московская группа компаний «ПИК» приобрела участок площадью 3,8 га на Васильевском острове в Санкт-Петербурге. Как пишет «Ъ-СПб» со ссылкой на данные ЕГРН и источник на рынке недвижимости, на Шкиперском протоке, 14 девелопер построит жилые дома. До продажи участок принадлежал АО «Риф», которому власти города в августе этого года согласовали перевод 10,3 га земли под жилую застройку. В настоящее время на Шкиперском протоке, 14 располагаются промышленные и офисные площади, сдаваемые в аренду. Как отметили в разговоре с изданием эксперты, общая сумма сделки может составлять 3,7 млрд руб. На участке застройщик сможет возвести порядка 50 000-60 000 кв. м жилья бизнес-класса. Инвестиции в строительство оценили в 6-7 млрд руб.<sup>19</sup>

На конец квартала почти все участки под девелопмент предполагаются для строительства жилья или апартаментов. Остальное — классические гостиницы или промышленная недвижимость. При этом девелоперы для строительства жилья стали чаще приобретать крупные недорогие участки на периферии города, снижая тем самым затраты на землю — и общие издержки на реализацию проекта, а в самой структуре спроса преобладают участки под коммерческую и промышленную застройку, а не жилую. Эту тенденцию эксперты связывают с ростом стоимости кредитов и падением спроса на жильё.

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

---

<sup>17</sup> <https://stroygaz.ru/news/construction/developery-priobreli-v-peterburge-uchastki-pod-zhile-na-76-milliardov/>

<sup>18</sup> <https://nsp.ru/37033-v-peterburge-vozsros-obem-vlozenii-investorov-v-zemelnye-uchastki-pod-ziluyu-nedvizimost>

<sup>19</sup> <https://spb.vedomosti.ru/realty/news/2023/11/24/1007533-pik-priobrel-uchastok-v-38-ga-v-peterburge-pod-zhiluyu-zastroiku>



В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. При этом основная часть сделок сейчас проходит с участками, расположенными за пределами КАД, поскольку в границах города свободной земли практически нет. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором при формировании цены остаётся площадь участка.

Стоимость земли на вторичном рынке для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000–50 000 кв.м составляет в среднем 2 250–2 750 руб./кв.м для промышленной функции. Для общественно-деловой функции - 11 900–12 900 руб./кв.м. В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 25,9–35,9 тыс. руб./кв.м. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 15%.<sup>20</sup>

### Перспективы региона

Большая разница в ценах на вторичном и первичном рынках может привести к сложностям для ипотечных заемщиков, если им понадобится продать квартиру, чтобы погасить кредит. Для Петербурга эта проблема особенно актуальна. Город вошел в топ-5 российских регионов с максимальным абсолютным приростом просроченной ипотечной задолженности. По прогнозам ситуация будет ухудшаться, и к концу года прирост просроченной ипотеки ускорится. Постепенно портфель наполняется отложенными проблемными ипотеками, массово реструктурированными банками осенью 2022 года по программе «кредитных каникул». Благоприятный для должников период, когда рост цен на жилье в совокупности с доступными ипотечными ставками позволял им продавать ипотечные квартиры и «закрывать» ипотеку, закончился.<sup>21</sup>

Согласно прогнозам консалтингового агентства Vecar Asset Management и строительной компании City Solutions, к 2024 году объём инвестиций в недвижимость в Петербурге вырастет на 30%. При этом основной причиной для возобновления инвестиционных покупок жилой недвижимости, полагают эксперты, станет иностранный туризм.<sup>22</sup>

В среднесрочной перспективе деловая активность снизится на фоне ужесточения денежно-кредитных условий. Спрос на рынках коммерческой недвижимости сохранится, однако будет более сдержанным в сравнении с летними месяцами 2023 года.<sup>23</sup>

К допандемийному уровню постепенно возвращается и рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга. на Невском проспекте вакантность по итогам сентября составила 6,2% — это минимальное значение за последние семь лет наблюдений. К концу года она выйдет на уровень 4–5%. Доля пустующих площадей, по словам эксперта, демонстрирует тенденцию к снижению на всех главных торговых улицах. Позитивный тренд сохранится за счет роста турпотока в Санкт-Петербурге и активности ритейлеров.<sup>24</sup>

По прогнозам, в 2024 году средний уровень ипотечных ставок составит примерно 12,5–14,5%, а до 7–9% он опустится в 2025 году, — пояснила Орлова. — Можно предположить, что в этом случае

<sup>20</sup> [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2023/3Q/rinok\\_zemli\\_3\\_kv.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/3Q/rinok_zemli_3_kv.pdf)

<sup>21</sup> [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/13/10/2023/652934bc9a794778b2043cd2](https://www.rbc.ru/spb_sz/13/10/2023/652934bc9a794778b2043cd2)

<sup>22</sup> <https://www.dp.ru/a/2023/10/23/investicii-v-nedvizhimost>

<sup>23</sup> [https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/051/qupy0kxjhsqzksncnyd8vgxnk7w6ign/IBC\\_SPB\\_Q3-2023.pdf](https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/051/qupy0kxjhsqzksncnyd8vgxnk7w6ign/IBC_SPB_Q3-2023.pdf)

<sup>24</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/6352840>

продажи вторичного жилья могут снизиться на 25% или даже до 35%. Со вторичного рынка часть спроса перераспределится на рынок новостроек и аренды, а это, в свою очередь, вызовет рост арендных платежей. На первичном же рынке первые полгода 2024 года еще будут действовать программы льготной ипотеки.<sup>25</sup> Каких-то быстрых изменений на вторичном рынке жилья не произойдет. В лучшем случае замедлится рост цен. А вот со следующего года, если такие высокие ставки сохранятся до весны, цены могут начать снижаться.<sup>26</sup>

Работы по проектированию и техническому присоединению двух новых площадок особой экономической зоны (ОЭЗ) "Санкт-Петербург" планируется начать в 2024 году. Об этом сообщил председатель комитета по промышленной политике, инновациям и торговле Санкт-Петербурга Кирилл Соловейчик. В ближайшее время городская ОЭЗ расширится на 154 га: в её состав войдут ещё две новые территории — на Парнасе (площадью 27 га) и в Шушарах (127 га). Развивать на них планируется в том числе станкостроение и беспилотную авиацию. По оценкам Смольного, на подготовку "Парнаса" потребуется около 2,8 млрд рублей бюджетных средств, "Шушар" — более значительные 15,4 млрд. Финансировать эти работы власти города планируют в том числе за счёт средств из федерального бюджета.<sup>27</sup>

Губернатор Петербурга Александр Беглов представил в Законодательном собрании проект бюджета на 2024-й, а также плановый период 2025-го и 2026 годов. Большую часть средств власти города на Неве намерены потратить на развитие города. Так, на транспортную инфраструктуру планируют выделить 48 миллиардов, а 30 миллиардов — на строительство метро. В течение трёх лет на бесплатное питание школьников Петербурга намерены выделить 26 миллиардов, 627,7 — на здравоохранение, 76,8 миллиарда рублей — на лекарства для льготников, а также четыре миллиарда — на выплаты ветеранам. Также средства заложены на восстановление исторических объектов, капремонт дорог, культурные проекты и другие сферы.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> <https://www.fontanka.ru/2023/11/23/72944417/>

<sup>26</sup> <https://pred-pensioner.ru/2023/11/23/квартиры-весной-и-летом-2024-года-сильно-п/>

<sup>27</sup> <https://www.dp.ru/a/2023/11/23/rasshirjat-osobuju-jekonomicheskiju>

<sup>28</sup> <https://forpost-sz.ru/a/2023-10-31/beglov-predstavil-v-zakse-proekt-byudzheta-peterburga-na-blizhajshie-tri-goda>