

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

Наименование показателя	январь- ноябрь 2023 года	в % к январю- ноябрю 2022 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	24 712,7	85,7 ↓
Доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	1 028,9	97,0 ↓
Промышленность. Инвестиции		
Индекс промышленного производства , %	–	109,6 ↑
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	3 602,5	104,4 ↑
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-сентябрь 2023 года)	640,3	110,7* ↑
Потребительский рынок. Цены		
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	2 111,8	110,2 ↑
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	180,5	117,9 ↑
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	742,0	104,4 ↑
Индекс потребительских цен , % (ноябрь 2023 года к декабрю 2022 года)	–	105,7 ↑
Строительство. Транспорт и связь		
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	509,6	109,5 ↑
Ввод в действие жилых домов , тыс. кв. м	3 016,1	98,8 ↓
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	1 469,7	119,6 ↑
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	146,6	102,8 ↑
Рынок труда		
Численность безработных по МОТ (в сентябре-ноябре 2023 года), тыс. чел	49,7	63,1** ↓
Уровень безработицы по МОТ , в % к численности рабочей силы (в сентябре-ноябре 2023 года)	1,5	–
Уровень жизни населения		
Номинальная начисленная заработная плата одного работника , руб. (январь-октябрь 2023 года)	91 768	112,7*** ↑
Реальная заработная плата , % (январь-октябрь 2023 года)	–	106,9*** ↑
Среднедушевые денежные доходы населения , руб. (январь-сентябрь 2023 года)	65 294*	– ↑
Реальные денежные доходы населения , % (январь-сентябрь 2023 года)	–	104,3* ↑

* январь-сентябрь 2023 года к январю-сентябрю 2022 года
 ** сентябрь-ноябрь 2023 года к сентябрю-ноябрю 2022 года
 ***январь-октябрь 2023 года к январю-октябрю 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-ноябре 2023 года составил 24,7 трлн руб., что на 14,3% меньше, чем в соответствующем периоде 2022 года (в январе-ноябре 2022 года – 28,8 трлн руб.).

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-ноябре 2023 года составил 109,6% к уровню января-ноября 2022 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 89,7% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс производства в январе-ноябре 2023 года составил 111,3% к январю-ноябрю 2022 года.

В январе-ноябре 2023 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 509,6 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 9,5% больше, чем в январе-ноябре 2022 года.

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2023 года составил 2 111,8 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 10,2% больше, чем в январе-ноябре 2022 года.

Индекс потребительских цен за январь-ноябрь 2023 года составил 105,5% к соответствующему периоду прошлого года (113,7% за январь-ноябрь 2022 года к соответствующему периоду 2021 года), в ноябре 2023 года к декабрю 2022 года - 105,7% (110,9% в ноябре 2022 года к декабрю 2021 года).

Реальные денежные доходы населения за январь-сентябрь 2023 года составили 104,3%, размер денежных доходов на душу населения за январь-сентябрь 2023 года – 65 294 руб., потребительские расходы на душу населения за январь-сентябрь 2023 года составили 53 473 руб.

Уровень регистрируемой безработицы на конец ноября 2023 года составил 0,38% к численности рабочей силы (на конец ноября 2022 года – 0,49%, на конец ноября 2021 года – 0,81%).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-октябрь 2023 года, составила 91 768 руб. (112,7% к уровню января-октября 2022 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 106,9%.¹

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	1 404 887	12 083	0.86	0.03	3	3	13	0	75	0	0	17.1%	5
2	0	Холдинг Setl Group, г.Санкт-Петербург	1 135 252	70 899	6.25	0.62	7	11	14	0	66	0	0	13.82%	5
3	+1	ГК КВС, г.Санкт-Петербург	344 376	0	0	0	32	4	5	0	28	0	0	4.19%	5
4	+2	Лидер Групп, г.Санкт-Петербург	322 886	6 538	2.02	0.67	47	8	9	0	10	0	0	3.93%	4
5	+3	ГК РосСтройИнвест, г.Санкт-Петербург	314 482	0	0	0	50	5	7	0	28	0	0	3.83%	5
6	+1	ГК Самолет, г.Москва	312 541	0	0	0	1	6	5	0	23	0	0	3.8%	5
7	+7	ПСК, г.Санкт-Петербург	268 613	9 240	3.44	0.62	63	6	6	0	20	0	2	3.27%	5
8	-5	Группа ЦДС, г.Санкт-Петербург	243 329	0	0	0	27	4	3	0	7	0	0	2.96%	5
9	+1	ГК Глогах, г.Санкт-Петербург	238 197	0	0	0	58	4	5	0	10	0	0	2.9%	5
10	-5	ГК ФСК, г.Москва	227 913	0	0	0	4	4	4	0	12	0	3	2.77%	5

<https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=240101>

В декабре 2023 года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 466 533,70 кв.м жилья. Это 127 домов на 12 167 квартир, включая индивидуальное жилое строительство. За месяц в городе было построено 102 дома ИЖС общей площадью 18 627 кв. м.

Лидером в последнем месяце 2023 года стал Красногвардейский район, где сдано 173 535,10 кв.м жилья: 11 домов на 6 004 квартиры. Следующим по объему ввода жилищного строительства оказался Приморский район (5 домов на 2 417 квартир общей площадью 129 599,00 кв.м.) На третьем месте – Пушкинский район, где построен 1 многоквартирный дом на 34 365,80 кв.м жилья, что составляет 820 квартир. Также в декабре было сдано 64 объекта общегражданского назначения.²

Работа с застройщиками была организована по принципу «нет социальных объектов — нет жилья», чтобы ликвидировать дефицит социальных объектов. На этих условиях Градостроительный совет рассмотрел порядка 140 проектов площадью 7,5 миллиона квадратных метров жилья. Основным драйвером дальнейшего развития Северной столицы обещают стать крупные инфраструктурные проекты, которые реализуются с привлечением федеральных средств. Прежде всего речь идет о масштабном транспортном строительстве: Широкая скоростная магистраль, создание туристического кластера в Горской, скоростной трамвай в Шушарах, КАД-2, скоростная магистраль на Москву, железнодорожные обходы вокруг Петербурга — любой из этих проектов может стать источником привлечения инвестиций и стимулом для развития территорий. Примеров, когда

¹ https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2024/01/12/СПРАВКА_ЧП_ноябрь_2023_г.pdf

² <https://komstroy.spb.ru/press/1703/>

дорожное строительство давало импульс для инфраструктурного развития, в городе немало — когда-то таким мегапроектом стало строительство Комплекса защитных сооружений от наводнений, теперь ярким примером может служить музейный кластер в Кронштадте.

Александр Беглов сообщил также, что в 2023 году завершилась непростая многолетняя работа над Генпланом города до 2040 года, рассказал о строительстве новых линий метрополитена и подчеркнул значимость участия строителей из Петербурга в восстановлении Мариуполя.³

Недавно в Петербурге утвердили новый Генплан города на 2040-2050 гг. Власти города планируют построить 67 млн кв. м жилья. Оно распределится в следующих пропорциях:

- 65% домов возведут на незастроенных землях;
- 22% в зонах преобразования нежилых территорий;
- 12% в зонах преобразования жилых территорий.

Больше всего под застройку попадут территории трех районов: Пушкинского, Приморского и Московского. Власти Северной столицы также сделают упор на земли бывших заводов, только в плане технологического развития. На эти цели уже заложили 630 га территорий под застройку промышленными предприятиями. Долгожданное продление метро на 120 новых станций и другие планы по развитию транспортной инфраструктуры.⁴

Темпы жилищного строительства опережают инфраструктурное, поэтому решения принимаются соответствующие. Например, участок "Шуваловского леса" около "ЖК Шуваловский", теперь полностью в рекреационной зоне (хотя до этого был в жилой, и застройщики его рассматривали, а кто-то даже купил). Участок на Чугунной ул, напротив м. Выборгская, был жилым, а стал транспортным так как городу нужно разместить там депо метрополитена, для всех жителей города.⁵

Росстандарт утвердил разработанный ДОМ.РФ предварительный национальный стандарт требований (ПНСТ) к информационным моделям жилых зданий. Документ прошёл экспертизу профсообщества в рамках техкомитета 505 «Информационное моделирование» и одобрен Минстроем России, он вступит в силу с 1 февраля 2024 года и будет действовать в течение трех лет. ПНСТ 909-2024 «Требования к цифровым информационным моделям объектов непромышленного назначения. Часть 1. Жилые здания», подготовленный при участии департамента строительства Москвы, позволит систематизировать требования к «цифровым двойникам» многоквартирных и индивидуальных домов. Стандарт нацелен и на автоматизацию обработки данных из информационных моделей. Это будет способствовать решению практических задач: быстрее готовить проектную и рабочую документацию, заполнять проектную декларацию и сметную документацию, работать с другими типовыми сценариями применения ТИМ.⁶

По объемам ввода жилья в Санкт-Петербурге в 2023 году положительная динамика: на 1 декабря введено чуть больше 3 млн кв. метров, в прошлом году на эту дату - 2,8 млн кв. метров. Во многом успешность 2023 года объясняется заделами по проектам, стартовавшими в 2020-2021 годах. В перспективе же рынок объективно ждет снижение объемов ввода. Здесь свою роль играют различные ограничения, как с точки зрения согласования разрешительной документации, так и ставок проектного финансирования, выросших вслед за ставкой ЦБ. Откровенный дефицит участков под застройку в развитых локациях города вынуждает застройщиков наращивать объемы строительства за КАД. И последние изменения в Генплан Петербурга подтверждают, что идея переноса "серого пояса" за границы города не находит пока властной поддержки. "Стремление к развитию промышленности и новых центров занятости - положительная тенденция, но сейчас большое количество промышленных зон передано под складские площади, а хотелось бы увидеть современные промышленные производства", - считает Сергей Софронов.⁷

³ <https://asinfo.ru/articles/2250-syezd-stroiteley-podvel-itogi-goda>

⁴ <https://nedvigam.ru/chto-v-genplane>

⁵ <https://nedvigam.ru/popravki-v-genplan-zastrojschiki-terjajut-uchastki>

⁶ <https://дом.рф/media/news/utverzhdn-razrabotanny-dom-rf-predvaritelny-natsstandart-dlya-tsifrovyykh-modeley-zhilykh-zdaniy/?ysclid=lrn6r3w5yr111557299>

⁷ <https://rg.ru/2023/12/26/reg-szfo/stroiteli-ne-unyvaiut.html>

С начала января все строители, которые хотят получать от Сбербанка покупателей с льготной ипотекой, должны будут платить, как это называют банкиры, «субсидию» в размере 7–11% от суммы кредита. Доминирующий игрок на рынке ипотеки разослал строителям письмо, в котором заявил, что с 11 января 2024 года будет выдавать займы по льготным госпрограммам, только если строители-партнеры будут платить соответствующие «субсидии» в размере от 7,5% (для льготной ипотеки) до 11,5% (для Дальневосточной и Арктической ипотеки). Пока с удорожанием пойдет только Сбербанк, ВТБ и Альфа. Вы сейчас не можете взять семейную ипотеку, госпрограмму, либо ИТ-ипотеку от банка, потому что банк требует от застройщиков простимулировать ставку госпрограмм. Эта стимуляция составляет где-то от 7% до 10% в зависимости от программы, банка и застройщика. Вот эта стимуляция будет накладываться на удорожание по квартире. То есть если квартира стоит 6 миллионов рублей, и вы захотите взять ставку Сбербанка, допустим, 8% госпрограммы, то закладываете плюс 8% в среднем на квартиру на удорожание, — объяснила «Фонтанке» менеджер строительной компании. — Повторюсь, у каждого застройщика это индивидуально».⁸

Рынок недвижимости

Рынок жилой недвижимости

Петербуржцы чаще стали покупать жилье для себя, а не для сдачи или перепродажи. В 2023 году спрос на инвестиции в жилую недвижимость в Санкт-Петербурге продемонстрировал снижение во всех рыночных сегментах. К такому выводу пришли специалисты "Группы ЛСР" по результатам опроса около 5 000 респондентов, приобретающих квартиры в различных жилых комплексах этой организации. Исследование проводилось в период с января по сентябрь текущего года. Согласно аналитическим данным, в 2023-м по сравнению с предыдущим годом доля сделок, совершаемых с целью сбережения средств или последующей перепродажи, сократилась практически в два раза. Так, в комфорт-классе этот показатель снизился с 38% до 20%, в бизнес-сегменте — с 32% до 19%, а в премиальном — с 30% до 13%. Согласно исследованию, проведенному аналитическим центром, в 2023-м главной мотивацией для покупки недвижимости стало желание улучшить жилищные условия. Эксперты связывают эту тенденцию с корректировками ипотечных программ, в том числе сохранением низких ставок для многодетных семей и ИТ-специалистов. Также в 2023-м уменьшился и спрос на студии. За год в домах комфорт-класса доля сделок с квартирами этого вида снизилась с 53% до 30%, в бизнес-классе - с 22% до 18%, а в элитном сегменте - с 22% до 18%. Интерес к другим типам жилья возрос. Наиболее востребованными стали лоты с двумя спальнями.⁹

Активность девелоперов по пополнению рынка новым предложением сопоставима с показателем прошлого года – 3,7 млн кв. м, +12% (в 2022 году 3,3 млн кв. м). При этом треть, а именно 36% объектов, выведенных на рынок в 2023 году, пришлось на территории областных локаций. Именно пригород в данный момент обладает потенциалом под комплексное освоение территорий, где у девелоперов есть возможность возводить масштабные проекты с собственной инфраструктурой и благоустройством. Пригородные территории также застраиваются малоэтажными жилыми комплексами, которые определенная часть покупателей, при прочих равных условиях, предпочитает кварталам с более плотной и высотной застройкой.¹⁰

Свои ожидания дальнейшего наращивания объемов кредитования в следующем году петербургский дивизион банка "ДОМ.РФ" связывает с развитием формата Trade-In. Клиенты, которые хотят улучшить жилищные условия, ориентируются на готовое жилье, либо на жилье с минимальным сроком ввода. Поэтому данный продукт (только на ДДУ) с сентября активно продвигается. И ожидаем всплеска сделок в следующем году.¹¹

С поразительным упрямством, несмотря на все прогнозы и ожидания, цены предложения продолжали ползти вверх как на первичном (очень резко), так на вторичном (весьма упорно) рынке. На первичном рынке, опять же опровергая все предсказания, вывод на рынок новых проектов, а также новых объемов квартир в уже хорошо известных жилых комплексах превзошел всяческие ожидания и превысил рекордный для прошлого года вывод октября. Стоит особенно отметить, что

⁸ <https://www.fontanka.ru/2024/01/10/73102061/>

⁹ <https://spbguru.ru/news/11491-v-2023-godu-zhilye-v-peterburge-poteryalo-investicionnyu-privlekatelnosty>

¹⁰ https://www.novostroy-spb.ru/analitika/itogi_2023_goda_pn

¹¹ <https://rg.ru/2023/12/26/reg-szfo/stroiteli-ne-unyvaiut.html>

цены нового предложения, особенно в пределах обжитых городских локаций, вызывали у непредвзятого наблюдателя легкую оторопь.

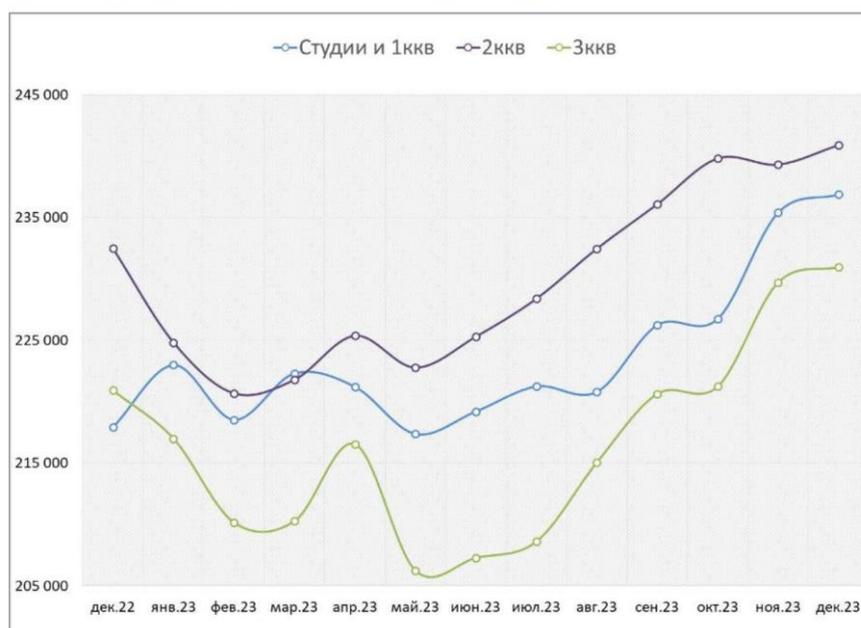
По данным Центра аналитики BN.ru, средняя цена предложения на рынке строящегося жилья класса масс-маркет Санкт-Петербурга в декабре повысилась на 1,48% (это 3 477 руб. с кв. м) и в финале 2023 года составила 237,8 тыс. руб. за кв. м. В расчет не брались новостройки премиум- и элит-класса.

Динамика средней цены предложения, руб. за кв. м



Цены на все типы квартир выросли практически одинаково: предложения студий и однокомнатных повысились на 0,63%, двухкомнатные квартиры подорожали на 0,66%. Цены на трехкомнатные выросли на 0,55%. Средние цены составили: для студий и однокомнатных квартир – 8,0 млн руб., двухкомнатных – 15,2 млн руб., трехкомнатных – 20,2 млн руб. В продаже преобладали студии, одно- и двухкомнатные квартиры – это 82,5% рынка, однако увеличился объем предложения трехкомнатных квартир – до 14,8%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляли 2,7% от общего объема квартир в строящихся домах.

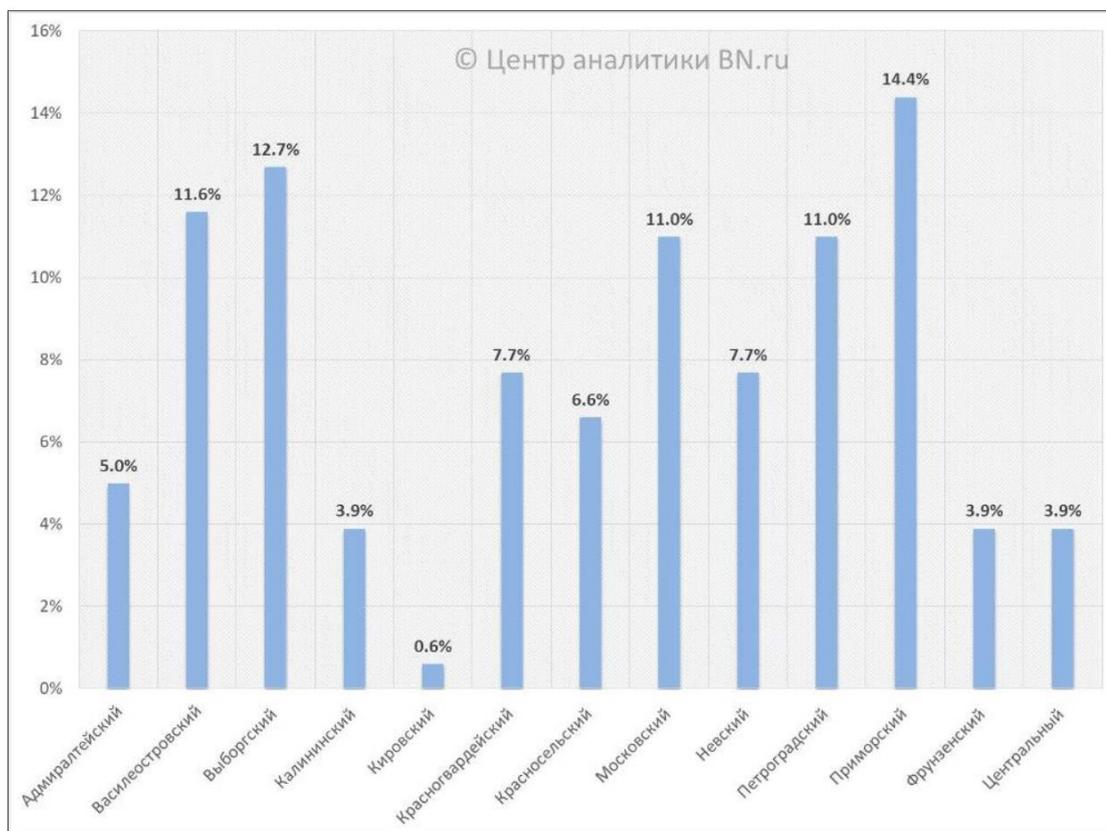
Динамика средней цены предложения по типам квартир, руб. за кв. м



В структуре предложения по традиционным городским районам (без учета пригородных) ведущую позицию традиционно занимал Приморский район Петербурга – 14,4% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимали

Василеостровский, Выборгский, Московский и Петроградский районы, предложение в них составляло 11,6%, 12,7%, 11,0% и 11,0% от всего объема рынка новостроек. Минимальное количество строительных объектов зафиксировано в Калининском, Кировском, Фрунзенском и Центральном районах – 3,9%, 0,6%, 3,9% и 3,9% соответственно.

Структура предложения по районам Петербурга, % от общего объема



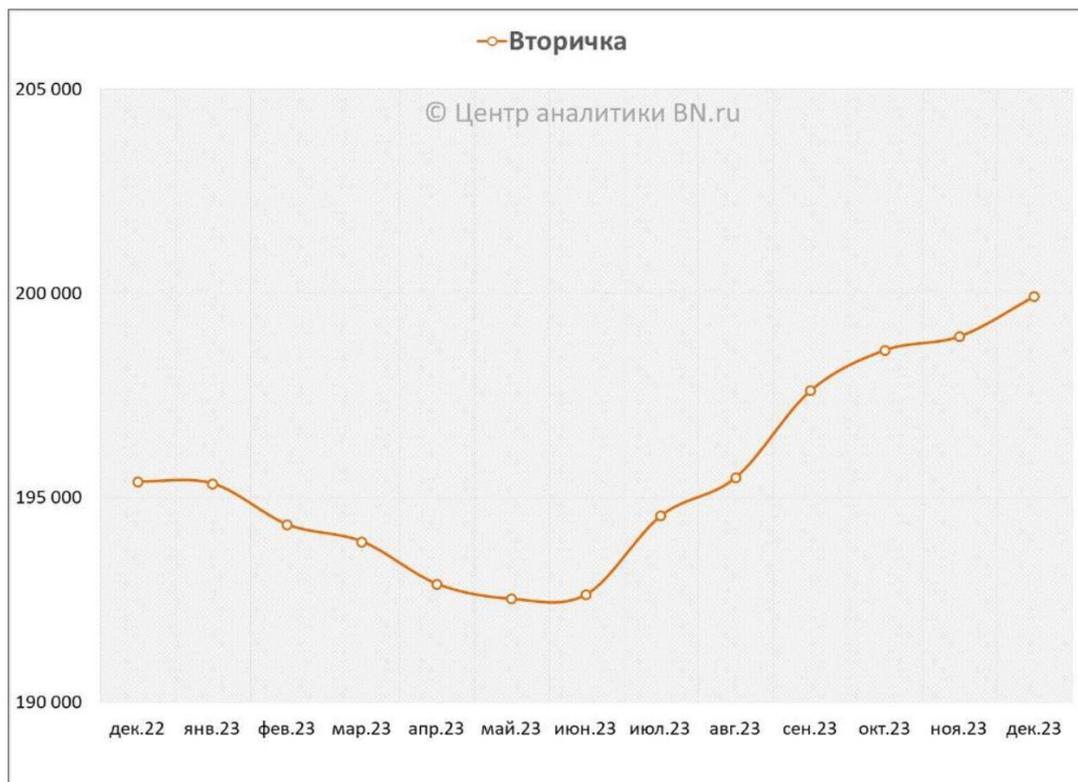
Самое дорогое строящееся жилье предлагалось в Петроградском и Центральном районах. Средняя цена квадрата жилья в них – от 403,9 тыс. до 468,7 тыс. руб. Самые дешевые квартиры – в Красногвардейском районе, квадратный метр жилья в нем стоил в среднем от 205,3 тыс. до 236,2 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и класса жилья

Средние цены по типам квартир

Тип квартиры	Цена	Ноябрь 2023	Декабрь 2023	Изменение за месяц
Студии и 1ккв	тыс. руб.	8 030	8 016	
	руб./кв. м	235 393	236 872	0,63%
2ккв	тыс. руб.	15 299	15 216	
	руб./кв. м	239 306	240 892	0,66%
3ккв	тыс. руб.	20 008	20 192	
	руб./кв. м	229 703	230 971	0,55%

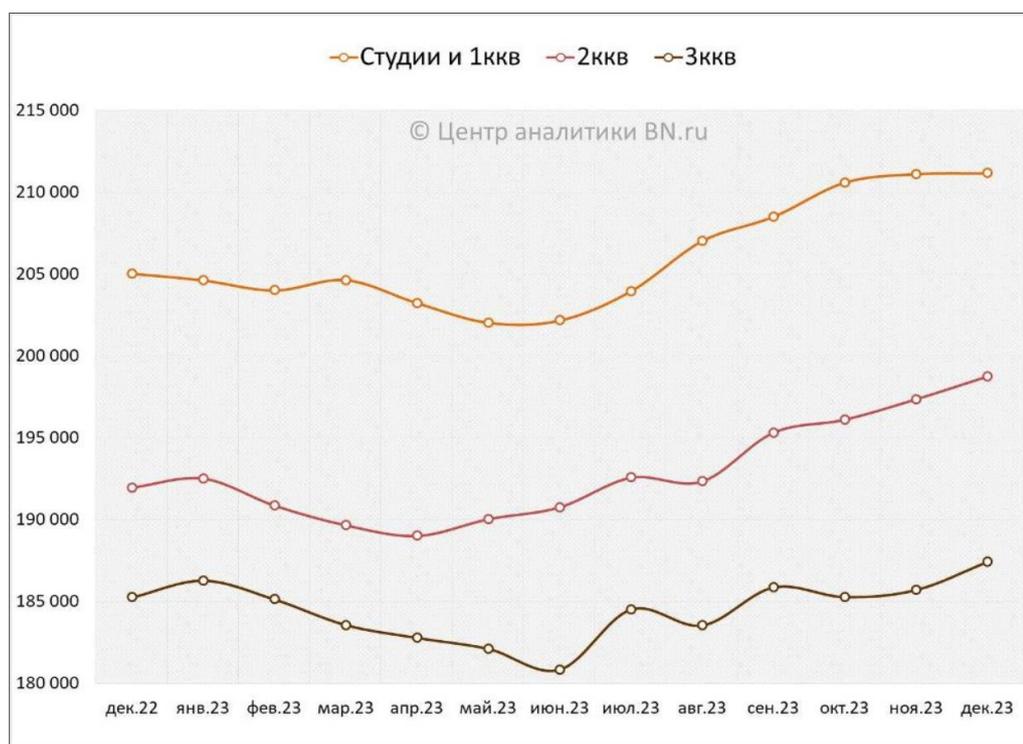
По данным Центра аналитики VN.ru, изменение средней цены предложения на вторичном рынке типового жилья в рублевом эквиваленте составило 0,5%, это 980 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения к концу декабря 2023 года достиг почти круглых 199,9 тыс. руб. за кв. м.

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



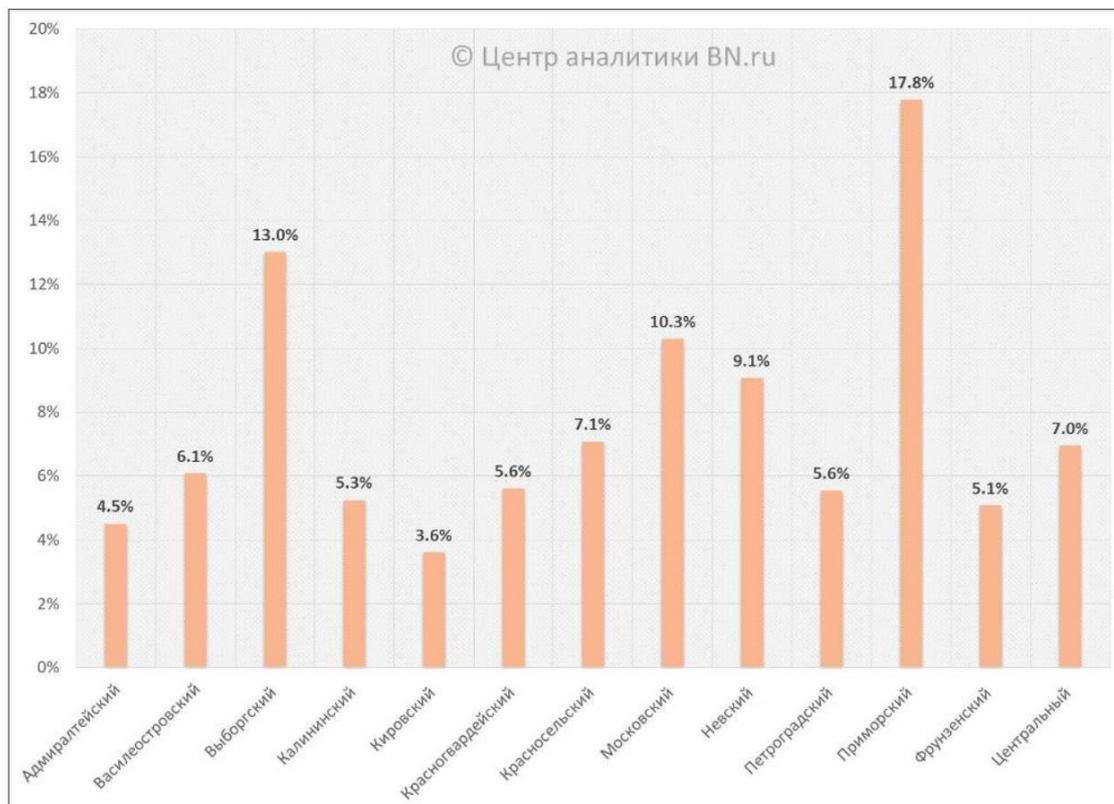
Цены предложения студий и однокомнатных квартир за месяц не изменились, зато двухкомнатные квартиры подорожали на 0,7%, а трехкомнатные выросли в цене на 0,92%. Средние цены предложения студий и однокомнатных квартир на конец месяца составили 7,0 млн руб., двухкомнатных – 11,4 млн руб., трехкомнатных – 15,2 млн руб. В листингах преобладали студии и одно- и двухкомнатные квартиры – они составили 67,6% рынка, трехкомнатные – 23,6%, многокомнатные – 8,9% 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 – 17,8% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Выборгский, Московский и Невский районы, предложение в них составляет 13,0%, 10,3% и 9,1% соответственно. Минимальные доли составляет предложение в Адмиралтейском и Кировском районах – 4,5% и 3,6% 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 252,2 тыс. до 364,8 тыс. руб. за кв. м), а также в Адмиралтейском и Василеостровском районах – в среднем от 223,6 тыс. до 291,4 тыс. руб. за кв. м. Самые доступные квартиры – в Красногвардейском и Красносельском районах Петербурга, квадрат жилья в нем стоит в среднем от 156,5 тыс. до 186,4 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома.¹²

Средние цены по типам квартир

Тип квартиры	Цена	Ноябрь 2023	Декабрь 2023	Изменение за месяц
Студии и 1ккв	тыс. руб.	6 968	6 986	
	руб./кв. м	211 126	211 177	0,02%
2ккв	тыс. руб.	11 255	11 379	
	руб./кв. м	197 379	198 770	0,70%
3ккв	тыс. руб.	14 983	15 202	
	руб./кв. м	185 729	187 441	0,92%
4ккв	тыс. руб.	19 486	20 117	
	руб./кв. м	179 605	184 923	2,96%

Отставание цен предложения на вторичном рынке от средних по региону цен в новостройках за год сократилось с 11 до 5%. Но по сравнению с ценами на ЖК в спальнях районах разрыв даже немного увеличился – с 22 до 24%. На уровень цен практически не повлияло изменение условий ипотеки после резкого увеличения ключевой ставки и роста ипотечных ставок до 16–18%. Эксперты и участники рынка отмечают лишь сокращение предложения. В начале года, по данным ЦИАН, на рынке было представлено более 34 тысяч вариантов в спальнях районах, в декабре – около 24 тысяч лотов. Впрочем, в декабре все-таки начался спад. Специалисты АН «Итака» фиксируют сокращение спроса (количества запросов) на 33%. Максим Ельцов, генеральный директор «ПИА

¹² <https://www.bn.ru/gazeta/articles/276013/>

Недвижимость», называет сложившуюся ситуацию парадоксальной: спрос сокращается, но параллельно сокращается и предложение, а уровень цен остается прежним. Собственники предпочитают снимать варианты с продажи, но не идти на уступки. Тем более что в конце года резко выросли ставки аренды – и (теоретически) можно переждать неблагоприятную конъюнктуру, сдавая жилье. В декабре подорожали практически все квартиры во всех районах города. Наибольшая прибавка – в старом фонде в центральных кварталах. За год более других типов квартир подорожали студии (на 5,3%). С увеличением числа комнат ценовой прирост уменьшается. Жилье подорожало в девяти городских районах из тринадцати, прирост произошел за счет «новой вторички» – квартир в современных, недавно построенных домах. «Однушки» и студии составляют 39% предложения на вторичном рынке. (В новостройках – 66%). Структура предложения за год изменилась незначительно. Самый обширный ассортимент – в Приморском районе (21% в общей структуре предложения), в Выборгском (15%) и Московском (10%).¹³

Табл. 1. Динамика цен за кв. м, вторичный рынок, СПб

Месяц	Рубль	USD	Euro
Декабрь 2022	191 513	2 927	2 778
Январь 2023	191 486	2 763	2 559
Февраль	190 791	2 628	2 446
Март	190 498	2 502	2 339
Апрель	189 525	2 334	2 128
Май	188 733	2 384	2 186
Июнь	189 484	2 275	2 105
Июль	190 269	2 101	1 901
Август	191 739	2 009	1 840
Сентябрь	193 278	1 998	1 870
Октябрь	194 418	1 996	1 890
Ноябрь	195 823	2 167	2 007
Декабрь	197 217	2 163	1 985

Данные ИИЦ «Недвижимость Петербурга»

Рис. 1 Сравнительная динамика цен на первичном и вторичном рынках

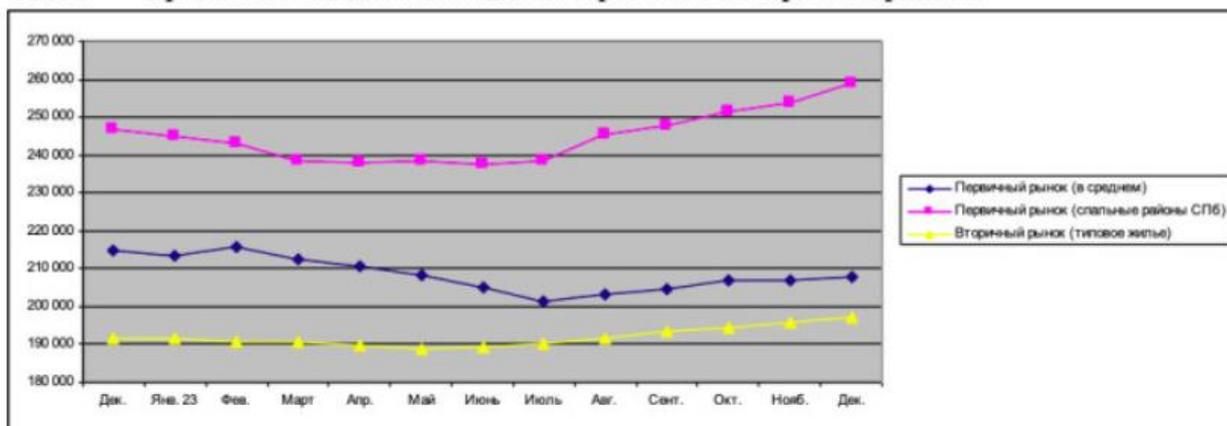


Табл. 2. Динамика цен по районам Петербурга, руб./кв. м

Район	Дек. 2022	Дек. 2023	Изм. за год, руб.	Изм за год, %
Адмиралтейский	198 275	194 555	- 3 720	- 1,9
Василеостровский	203 524	214 802	+ 11 277	+ 5,5
Выборгский	185 261	195 608	+ 10 347	+ 5,6
Калининский	182 689	195 120	+ 12 432	+ 6,8
Кировский	179 908	174 216	- 5 692	- 3,2
Красногвардейский	180 061	177 653	- 2 408	- 1,3
Красносельский	177 093	178 175	+ 1 081	+ 0,6
Московский	200 411	212 259	+ 11 848	+ 5,9
Невский	181 738	190 617	+ 8 880	+ 4,9
Петроградский	194 632	199 706	+ 5 073	+ 2,6
Приморский	206 481	209 614	+ 3 133	+ 1,5
Фрунзенский	188 205	184 807	- 3 398	- 1,8
Центральный	190 602	195 437	+ 4 836	+ 2,5

Данные ИИЦ «Недвижимость Петербурга»

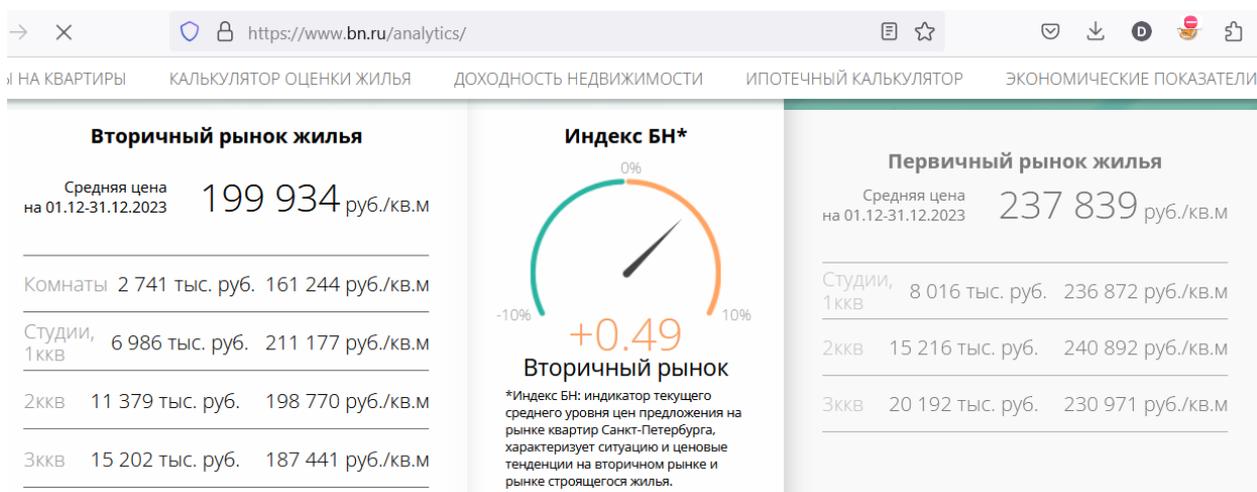
¹³ <https://nsp.ru/38014-ceny-na-zile-na-peterburgskom-vtoricnom-rynke-otstayut-ot-inflyacii-plyus-3-za-2023-god>

Табл. 3. Динамика цен для квартир с различным числом комнат, руб./кв.м

тип	Дек. 2022	Дек. 2023	Изм. за год, руб.	Изм. за год, %
Студии	207 233	218 243	11 010	5,3
1-комн	200 056	208 813	8 758	4,4
2-комн	186 630	194 713	8 083	4,3
3-комн	182 170	183 600	1 430	0,8
4-комн	177 846	177 564	-283	-0,2
5-комн	180 298	179 275	-1 023	-0,6
6 и более	168 972	174 246	5 274	3,1

Данные ИИЦ «Недвижимость Петербурга»

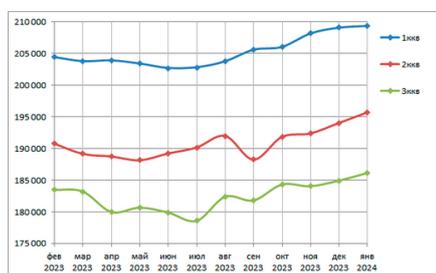
Руководитель «ЦИАН.Аналитики» Алексей Попов считает, что число сделок на вторичном рынке в январе-феврале продолжит сокращаться, но вряд ли упадет ниже базового. Последний во многом определяется естественным и миграционным движением населения, а оба этих процесса идут достаточно активно, замечает он. Но снижения цен как реакцию на сокращение спроса эксперт ждет лишь в феврале-марте. Сергей Шлома считает, что дальнейшая картина на вторичном рынке полностью зависит от динамики ключевой ставки. Она опустится — спрос на рынке сохранится, останется на высоком уровне — заметно упадет, вместе со средними ценами.¹⁴



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

За прошедший период (01.12.2023 – 01.01.2024 г.) средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на +0,53% и составила 197 066 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на +0,54% и составила 232 686 руб. за кв.м.¹⁵

Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



Дата	1квн	2квн	3квн
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
01 дек 2023	209 145	194 013	184 929
01 янв 2024	209 413	195 661	186 124

¹⁴ <https://www.kommersant.ru/doc/6456110>

¹⁵ <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	256 703	3,1	3,4	26,6	66,2	80,8
Василеостровский	230 084	4,1	7,8	13,6	33,7	57,2
Выборгский	196 100	0,4	4,0	14,3	34,8	64,9
Калининский	194 630	0,1	3,4	12,4	33,6	62,2
Кировский	178 690	-0,2	-2,0	20,3	32,4	57,5
Красногвардейский	175 739	-0,8	-3,0	8,9	37,4	55,5
Красносельский	173 791	1,1	1,1	16,7	36,6	63,3
Московский	217 160	0,4	6,1	14,0	32,4	50,9
Невский	189 502	2,0	0,0	15,8	37,7	61,2
Петроградский	314 181	0,7	46,2	23,3	47,0	77,5
Приморский	216 240	0,3	-24,7	19,6	36,2	59,7
Фрунзенский	195 701	0,6	1,8	18,8	39,2	61,4
Центральный	245 750	-0,3	-4,6	18,0	43,6	48,7
Колпинский	148 260	0,1	1,2	19,6	46,7	75,9
Кронштадтский	164 660	10,2	14,3	26,2	62,7	92,3
Курортный	193 961	0,5	6,2	10,9	48,7	69,8
Петродворцовый	137 462	1,8	-3,9	11,9	28,1	47,3
Пушкинский	161 851	1,5	2,4	11,1	39,7	61,1
Всеволожский	154 382	1,6	0,6	19,9	39,2	76,4

Первичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



Дата	1ккв	2ккв	3ккв
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
01 дек 2023	229 361	238 130	226 814
01 янв 2024	230 730	239 346	227 981

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	296 008	7,6	1,2	19,1	76,7	108,6
Василеостровский	282 409	9,4	2,8	37,7	88,0	160,0
Выборгский	226 841	-8,7	1,3	33,2	61,4	92,4
Калининский	271 729	-1,0	8,7	15,7	104,4	135,7
Кировский	-	-	-	-	-	-
Красногвардейский	203 539	-0,8	12,2	17,4	65,6	110,0
Красносельский	218 507	7,0	8,2	31,3	74,3	90,1
Московский	247 546	-3,7	4,1	36,0	65,3	105,3
Невский	230 118	-2,1	-0,6	44,0	68,2	111,7
Петроградский	418 193	2,5	0,9	27,8	69,3	111,6
Приморский	227 083	-6,5	0,4	15,0	56,5	93,2
Фрунзенский	282 970	20,2	21,0	44,4	84,7	107,6
Центральный	445 650	0,2	2,0	50,7	85,4	133,5
Колпинский	185 384	4,5	12,2	33,2	73,2	158,6
Кронштадтский	-	-	-	-	-	-
Курортный	203 716	5,6	41,7	59,9	80,5	45,0
Петродворцовый	199 115	4,7	3,5	14,3	105,6	146,5
Пушкинский	171 052	1,9	11,1	40,2	60,0	94,7
Всеволожский	142 243	-6,5	-10,6	12,7	40,8	75,7

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 36 400 руб. до 360 800 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 155 000 руб., среднее значение предложений 160 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 55 700 руб. до 429 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 222 300 руб., а среднее значение находится на уровне 225 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 16 800 руб., максимальной 227 100 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 70 900 руб., а средняя цена предложения 79 300 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	65 500	166 600	241 000	243 400	310 700	493 300
Офисные	36 400	96 600	155 000	160 400	210 900	360 800
ПСН	55 700	160 000	222 300	225 700	292 000	429 300
Пром/склад	16 800	49 600	70 900	79 300	100 000	227 100

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 Петроградском районе, медиана составила 299 400 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Курортном районе, медиана цен находится на уровне 112 500 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Петроградский район, медиана цены предложения в период ноябрь 2023 - декабрь 2023 составила 250 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Курортном районе города, медианное значение цены там составляет 66 300 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ценой предложения 318 200 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Петродворцовом районе, медиана находится на уровне 97 800 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Курортном районе, медиана цены предложения на уровне 159 100 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 49 700 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Адмиралтейском районе города.

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

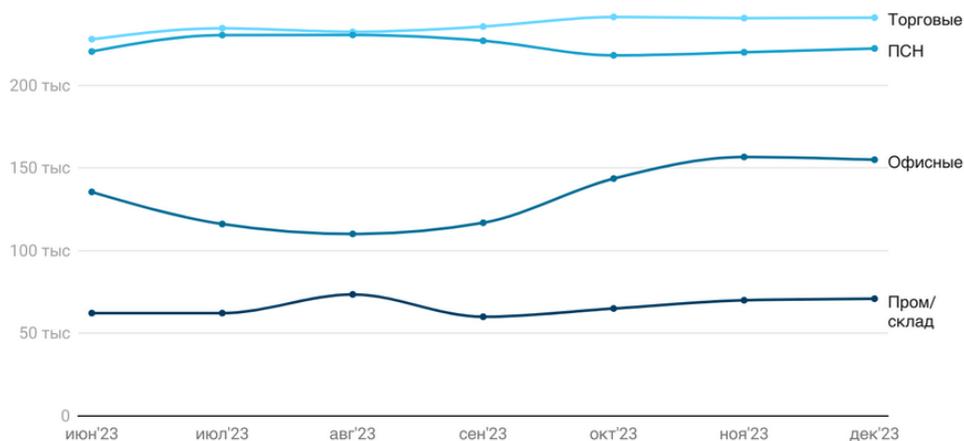
Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	255 800	200 000	241 900	49 700
Василеостровский	297 300	150 000	269 200	122 200
Выборгский	220 000	155 000	215 200	80 000
Калининский	269 000	142 200	231 900	66 600
Кировский	214 200	99 300	145 000	61 200
Колпинский	171 500	67 300	125 000	51 500
Красногвардейский	200 000	180 000	212 400	77 200
Красносельский	207 800	127 500	256 500	65 300
Кронштадтский	-	-	175 000	-
Курортный	112 500	66 300	125 800	159 100
Московский	274 800	159 500	220 000	50 000
Невский	221 200	126 900	216 700	58 300
Петроградский	299 400	250 000	318 200	-
Петродворцовый	225 600	77 000	97 800	62 200
Приморский	250 000	180 000	250 800	63 100
Пушкинский	177 300	129 400	145 600	90 000
Фрунзенский	250 000	98 000	216 000	89 500
Центральный	244 800	155 100	229 700	115 200

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.

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 227 900 до 241 400 руб./кв.м, с усредненным значением 236 228 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 110 100 до 156 700 руб./кв.м, со средним уровнем 133 414 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 218 200 до 230 500 руб./кв.м, усредненное значение составило 224 128 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 60 000 до 73 500 руб./кв.м, со средней величиной 66 257 руб./кв.м.

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



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.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 50 000 - 100 000 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.

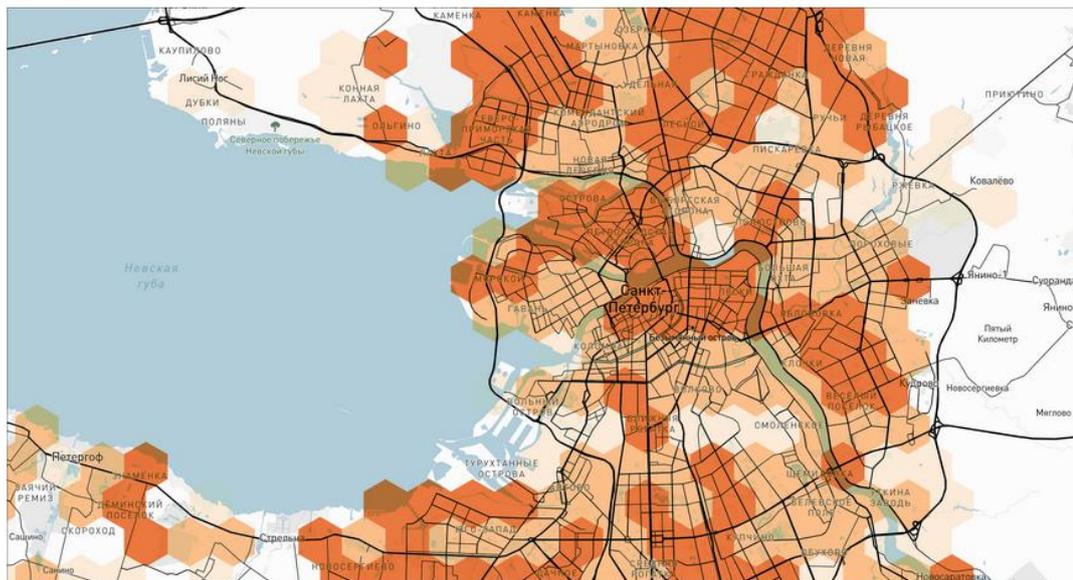
Рис. 2. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-50 000	0	12,11	0	31,1
50 000-100 000	29,01	40,24	23,06	55,83
100 000-150 000	32,78	22,07	22,37	11,86
150 000-200 000	11,79	9,98	17,11	1,14
200 000-250 000	10,51	8,83	14,38	0,08
250 000-300 000	7,66	5,45	10	0
300 000-350 000	4,73	1,25	8,66	0
350 000-400 000	2,02	0,08	3,35	0
400 000-450 000	1,02	0	1,07	0
450 000-500 000	0,48	0	0	0

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.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 9 000 руб. за 1 кв.м/год, от 9 000 до 13 100 руб. за 1 кв.м/год и свыше 13 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



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

В таблице 3 приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период ноябрь 2023 - декабрь 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 2 500 до 74 900 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 19 000 руб., а среднее значение 21 200 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 5 600 руб. до 33 600 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 12 000 руб., среднее значение составило 12 600 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 300 руб. до 65 100 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 14 400 руб., а среднее значение составило 16 500 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 000 руб., максимальной 16 000 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 7 000 руб., средняя ставка аренды 7 200 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	2 500	13 000	19 000	21 200	26 400	74 900
Офисные	5 600	9 000	12 000	12 600	15 000	33 600
ПСН	2 300	10 000	14 400	16 500	20 700	65 100
Пром/склад	1 000	5 500	7 000	7 200	8 700	16 000

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.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 24 840 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Пушкинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 12 500 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Петроградский район, медианный уровень ставки в период ноябрь 2023 - декабрь 2023 составил 15 083 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Колпинском районе города, медиана ставок там составляет 7 458 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Приморском районе с медианной ставкой аренды 18 710 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Колпинском районе, медиана составила 8 585 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Петроградском районе, медианное значение находилось на уровне 8 400 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 5 000 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петродворцовом районе города.

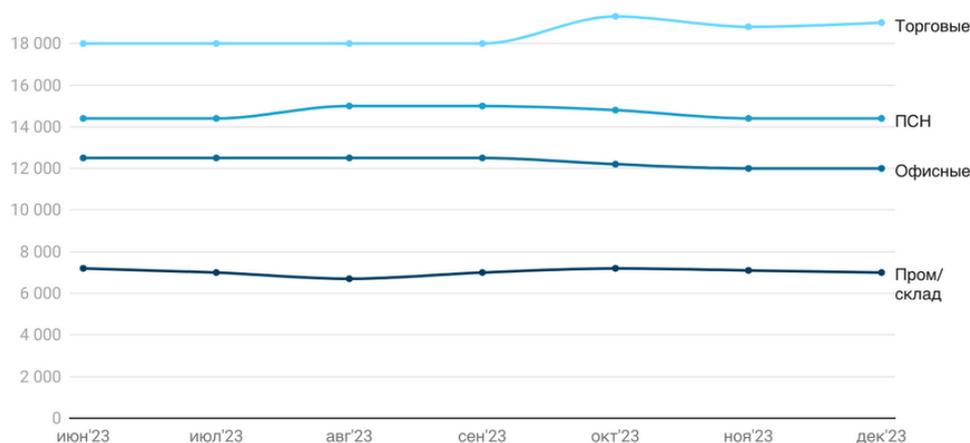
Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	20 000	13 100	15 000	7 700
Василеостровский	16 070	12 500	12 800	6 000
Выборгский	19 505	13 500	15 000	7 500
Калининский	18 180	9 600	13 000	7 365
Кировский	18 785	10 456	10 280	6 945
Колпинский	15 000	7 458	8 585	6 000
Красногвардейский	18 120	12 000	12 000	6 140
Красносельский	20 000	10 400	17 500	7 130
Кронштадтский	-	-	16 000	-
Курортный	14 998	11 666	12 000	6 750
Московский	18 074	10 000	14 565	7 900
Невский	19 910	9 000	14 000	7 000
Петроградский	24 840	15 083	16 500	8 400
Петродворцовый	15 000	10 000	9 725	5 000
Приморский	20 916	11 475	18 710	8 000
Пушкинский	12 500	7 500	10 800	7 800
Фрунзенский	19 200	8 100	13 910	7 500
Центральный	22 920	15 000	15 010	7 500

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

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 18 000 до 19 300 руб./кв.м/год, с усредненным значением 18 442 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 12 000 до 12 500 руб./кв.м/год, со средним уровнем 12 314 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугодия показывали медиану ставок в промежутке от 14 400 до 15 000 руб./кв.м/год, средний уровень составил 14 628 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 6 700 до 7 200 руб./кв.м/год, со средней величиной 7 028 руб./кв.м/год.

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

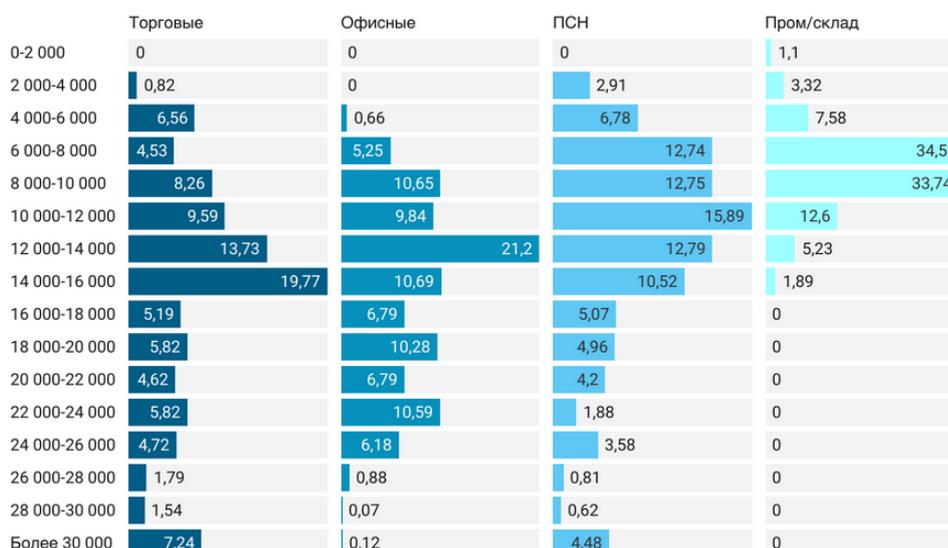


Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

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 10 000 - 12 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 6 000 - 8 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.¹⁷

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



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

Средний уровень ставок для крупных объектов в конце квартала колеблется в пределах 2210–2710 руб./кв. м в месяц для торговой галереи. Якорные арендаторы удерживают ставки на уровне 615–715 руб./кв. м в месяц в среднем по рынку. Средние цены на встроенные торговые помещения составляют 102,4–132,4 тыс. руб./кв. м, а арендные ставки – 900–1200 руб./кв. м в месяц. Новые тенденции и инновации придадут рынку торговой недвижимости свежий взгляд и стимулируют интерес инвесторов.¹⁸ Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–12,0%.¹⁹

Заполняемость офисных помещений на конец квартала варьируется: для класса А — 75,0%, для класса В/В+ — 89,0%, а для коворкингов — около 83,0%. Наибольшей популярностью пользуются помещения класса В+ площадью до 2 тыс. кв.м. Важными факторами становятся транспортная доступность и наличие парковочных мест, особенно в условиях расширения зон платной парковки в городе. Несмотря на мнение части экспертов о насыщенности сегмента гибких офисных пространств, число сделок по аренде в коворкингах остается высоким. Однако отмечается сокращение проектов по организации новых коворкингов.²⁰ Из-за роста заполняемости и незначительной величины ввода новых площадей тенденция на снижение арендных ставок закончилась. На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 500–1 700 руб./кв. м в мес. для класса А и 1 280–1 480 руб./кв. м для класса В/В+. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений — 107,1–112,1 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 950–1050 руб./кв. м в мес. Средняя стоимость аренды в коворкингах — около 17,8 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и около 12,6 тыс. руб. в мес. — за плавающее. Аренда в сутки в среднем составляет 1 тыс. руб. за место. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов — 10,0%–12,0%.²¹

¹⁷ <https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2023.12/>

¹⁸ <https://www.ibgroup.ru/news/2024/01/08/812/>

¹⁹ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/4Q/torgovaya_4_kv.pdf

²⁰ <https://www.ibgroup.ru/news/2024/01/08/811/>

²¹ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/4Q/ofisnaya_4_kv.pdf

Рынок инвестиций

В 2024 году в Санкт-Петербурге впервые не выведут на рынок ни одного спекулятивного бизнес-центра. Из-за роста стоимости строительства и повышения ключевой ставки такие проекты перестали быть привлекательными для девелоперов, поскольку срок окупаемости таких проектов превышает 20 лет. В этих условиях участники рынка чаще будут заниматься реконструкцией и отказываться от сдачи в аренду офисных блоков в пользу продажи.²²

По итогам прошлого года объём вложений в недвижимость Петербурга стал рекордным за всю историю наблюдений. В целом по России объём инвестиционных сделок за прошлый год составил 833 млрд рублей. Из этой суммы 65% пришлось на Москву, 18% — на остальные российские регионы, а ещё 17% или 140 млрд рублей — на Северную столицу.

Данный показатель на 77% превышает итоговую цифру 2022 года и на 13% выше максимального значения, зафиксированного в 2021 году", — обратили внимание аналитики. — В 2024 году, по оценке IBC Real Estate, объём инвестиций на рынке Петербурга вернётся к 70–90 млрд рублей.



Динамика объёма инвестиционных сделок на рынке недвижимости Петербурга (млрд рублей*).

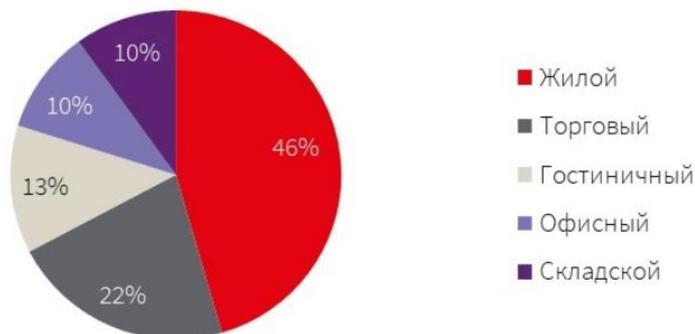
Автор: IBC Real Estate

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

При этом главным фактором, за счёт которого в прошлом году произошёл значительный рост вложений в недвижимость, специалисты IBC Real Estate называют продажу российских активов зарубежными компаниями. Согласно статистическим данным, в абсолютных значениях этот показатель почти в три раза превысил итоговые значения 2022 года, увеличившись с 21 до 60 млрд рублей, а суммарно подобные сделки составили 43% от общего объёма транзакций. Также аналитики обратили внимание, что наибольшую долю в структуре сделок за прошлый год занимает сегмент жилой недвижимости, на который пришлось 46% от общего объёма вложений, а высокая активность была обусловлена прежде всего перепродажей и перераспределением земельных портфелей среди девелоперов. "Компания DVA Group закрыла две сделки и пополнила свой портфель 62,4 га; ГК "Аквилон" приобрела суммарно 7,6 га; ГК Glorax — 15,3 га. Также на рынке Петербурга продолжают активно работать девелоперские компании "ПИК" и "Самолет". Крупнейший собственник земельного банка Северной столицы "ЛСП", напротив, в 2023 году активно реализовывал свои активы, закрыв ряд сделок по продаже участков общей площадью 21,2 га", — напомнили в пресс-службе IBC Real Estate. Второе место в структуре инвестиций по итогам прошлого года в Петербурге занимает торговая недвижимость (22%), объём вложений в которую увеличился до рекордных 30 млрд рублей. Такие цифры наблюдаются впервые с 2019 года, а все транзакции, проходившие в этом сегменте, являлись "выходом" иностранных инвесторов. Среди крупнейших сделок — продажа ТРЦ "МЕГА Дыбенко" и "МЕГА Парнас", а также торго-

²² <https://nedvigram.ru/developery-razocharovalis-v-ofisah>

развлекательного центра Park House и "Невского центра". Последний, как писал "Деловой Петербург", с мая прошлого года принадлежит структуре инвестиционной компании "Тринфиго". Также в тройке лидеров оказался гостиничный сегмент, в который инвесторы вложили рекордные 18 млрд рублей. Это 13% от общего объёма инвестиций в недвижимость на территории Петербурга за прошлый год и в четыре раза больше показателей, зарегистрированных в том же сегменте за последние два года. "Данный показатель достигнут благодаря продаже портфеля норвежской компании Wepaas Group компании АФК "Система", шесть отелей из которого находятся в Петербурге. Ввиду ограничений поездок в зарубежные страны, и как следствие переориентации на отдых внутри страны, в среднесрочной перспективе будет наблюдаться рост вложений и активное развитие сегмента гостиничной недвижимости", — прогнозируют специалисты IBC Real Estate. Также аналитики добавили, что инвестиции в офисную и складскую недвижимость на территории Петербурга составили по 14 млрд рублей.²³



Структура объёма инвестиционных сделок по сегментам

Автор: IBC Real Estate

Земельные участки

По оценкам Nikoliers, в Петербурге за прошлый год между застройщиками было заключено девять сделок купли–продажи участков на 36,2 млрд рублей. На проданных 32 га можно будет построить более 0,6 млн м² жилья. Для сравнения: в 2022 году было продано восемь проектов на 13,8 млрд рублей. Основной тон в прошлом году задавала "Группа ЛСР", которая реализовала три участка на Васильевском острове за 20 млрд рублей. Как поясняли в компании, продажа участков связана с желанием сократить количество проектов в одной локации. "DVA Групп" купила у "ФСК Санкт–Петербург" проект апартамент–отеля на Московском шоссе, 13, группа "Эталон" приобрела у "Лидер групп" несколько участков в Шушарах, а ГК "Самолет" у "Газпромбанк–Инвест" — пятно на Шкиперском протоке. Девелоперская компания GlogaX приобрела 9,5 га (на 90 тыс. м² жилья) в Новоселье и 5,8 га (200 тыс. м² жилья) в Парголово. Уже в этом году была анонсирована ещё одна сделка. GlogaX продала группе "КВС" земельный участок площадью 1 га на Курской ул., 27, во Фрунзенском районе Петербурга. Сумма сделки не раскрывается, но, по оценкам экспертов, она могла составить 1,8 млрд рублей. Как говорят участники рынка, если раньше девелоперы до последнего держались за разработанные проекты будущих жилых комплексов, особенно с уже полученными разрешениями на строительство, то теперь на рынке царит рациональный подход.

"Мы мультиформатный девелопер и реализуем проекты в разных сегментах, но наша стратегия развития предполагает, что до 80% от общего портфеля проектов должно быть сосредоточено в комфорт–классе", — рассказал президент GlogaX Дмитрий Кашинский. По его словам, в кризисных условиях этот сегмент всегда находится в более стабильном положении. "В то же время спрос на проекты бизнес– и премиум–класса просаживается, что ожидаемо, поскольку для этой целевой аудитории решение квартирного вопроса точно не является жизненно важной необходимостью", — говорит эксперт. Ещё одной причиной продажи участка с разрешительной документацией может стать желание застройщика зафиксировать прибыль и направить вырученные средства на пополнение земельного банка под будущие проекты. Как рассказали участники рынка, сейчас GlogaX

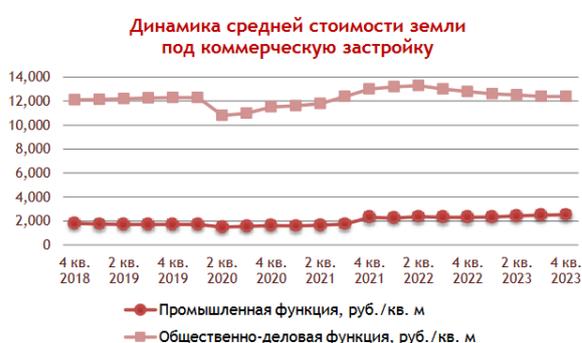
²³ <https://www.dp.ru/a/2024/01/19/investicii-v-nedvizhimost>

ведёт переговоры о приобретении ещё пяти участков для строительства жилья комфорт–класса. "С учётом меняющихся условий, растущей ключевой ставки, условий по ипотечным программам разумно сократить портфель проектов, где невысокая маржинальность, на более прибыльные с наименьшими рисками либо, продав землю, выйти в кэш, сократив кредитную нагрузку или сократив на время масштабы бизнеса", — рассказал коммерческий директор ГК "Полис" Дмитрий Макаров. Реализация участков с разрешением на строительство — нормальная практика крупных застройщиков. "Более актуальной (но не единственно верной) такую стратегию делают условия роста учётной ставки — финансовый рычаг становится менее доступен для бизнеса, что побуждает ряд игроков фокусироваться на наиболее приоритетных проектах", — считает управляющий партнёр "IPG Россия" Иван Починчиков. Всего в Петербурге по итогам 2023 года ввели почти 3,47 млн м2 жилья, подсчитал городской комитет по строительству. Это чуть больше показателя 2022 года, когда было введено 3,46 млн м2. При этом объём проданного жилья был сопоставим с вводом. По оценкам КЦ "Петербургская недвижимость", в городе тогда было продано 3,6 млн м2 жилья, из них на долю жилья массмаркет пришлось 70%.²⁴

На конец 2023 года в открытом предложении находилось более 7 тыс. га (около 400 лотов) под строительство более 40 млн. кв. м. При этом 44% в га и 21% от количества лотов — это предложение на пригородных территориях. Только около 11% земель имеют полную градостроительную подготовку, 30% — без подготовки. Остальной объём предложения (59%) приходится на частично подготовленные лоты. Объём инвестиций в земельные участки под коммерческие нужды в Петербурге за год превысил 9 млрд рублей, ещё более 4 млрд было вложено в землю в Ленобласти. Совокупная сумма в 13,5 млрд рублей стала рекордным объёмом вложений за последнее десятилетие. Всего в агломерации под коммерческие нужды было куплено 177 га земли, что превышает результаты нескольких предыдущих лет. В Петербурге компании приобрели 96 га, 68 из них предполагают строительство промышленных и складских объектов.²⁵

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. В структуре спроса преобладают участки под коммерческую и промышленную застройку, а не жилую. Чаще всего реализуются свободные земельные участки (3/4 общего объёма сделок), участки под редевелопмент пользуются меньшим спросом.

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 территория комплексного освоения и в окраинных районах со сложившейся инфраструктурой.



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.

²⁴ <https://www.dp.ru/a/2024/01/19/objom-sdelok-po-kupleprodazhe>

²⁵ <https://nedvigram.ru/rekordnyj-obem-vlozhenij-v-zemli-pod-kommertsiju>

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

Стоимость земли на вторичном рынке составляет в среднем, для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000–50 000 кв.м: 2 270–2 770 руб./кв.м для промышленной и 11 900–12 900 руб./кв.м для общественно-деловой функций. В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 26,8–36,8 тыс. руб./кв.м. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10,0%, для участков общественно-делового назначения — до 12,0%.

На торгах Фонда имущества более половины участков продаются без превышения конечной цены на начальную. Общее число реализованных на торгах участков в этом году — 31.²⁶

Перспективы региона

Влияние на рынок жилой недвижимости в 2024 году окажут следующие факторы: повышение суммы первого взноса до 30%, высокая ключевая ставка ЦБ, а также снижение размера кредита по госпрограммам до 6 млн рублей.²⁷

Цены на жилую недвижимость в 2024 году будут вести себя более-менее стабильно. Сверху цены ограничивает покупательная способность населения, снизу — себестоимость строительства и ковенанты, заложенные в договорах проектного финансирования. Акции, если и будут, то на единичные квартиры, продажи которых нужно ускорить. Снижению цен также препятствует постепенное сокращение объема предложения на рынке.²⁸

Согласно прогнозам экспертов, в 2024 году темпы роста вложений будут стабилизироваться, а сокращение транзакций на рынке недвижимости будет связано прежде всего со снижением количества сделок по выходу иностранных собственников из российских активов. Кроме того, высокий уровень ключевой ставки станет сдерживающим фактором для инвесторов.²⁹

Еще один востребованный коммерческий сегмент — технопарки, которые сейчас особенно нужны городу для реализации программы импортозамещения. По мнению экспертов «Агастон», в ближайшей перспективе именно они будут одним из самых растущих сегментов рынка. Речь идет о современных, обеспеченных необходимой инфраструктурой и логистически удобных для работающих там людей комплексах. Также качественная складская недвижимость с учетом переноса все большего оборота торговли через сервисы доставки сегодня является наиболее востребованным сегментом. Прежде всего, речь идет о складах в пределах КАД с удобными заездами и железнодорожными путями.³⁰

Одним из ключевых механизмов привлечения и развития инвестиций является Региональный инвестиционный стандарт Санкт-Петербурга, внедренный в 2023 году. Для дальнейшего улучшения инвестиционного климата прорабатывается законодательная база - принят закон Санкт-Петербурга для предоставления объектов недвижимости под объекты образования и здравоохранения, приняты нормативные правовые акты по СЗПК; разработан и внесен на рассмотрение Законодательного Собрания проект закона Санкт-Петербурга, актуализирующий статус стратегического инвестиционного проекта. Глава Комитета по инвестициям также напомнил, что в городе действует «Единое окно» для инвесторов, которое предоставляет подробную консультацию по вопросам инвестирования. В сфере инвестиционных проектов Санкт-Петербурга будет продолжена работа по строительству Широтной магистрали скоростного движения – планируется ввод Витебской развязки, заключение концессии на строительство 2-4 этапов ШМСД. Планируется завершить строительство пяти школ по концессионным соглашениям: на 550 мест в Пушкине на ул. Гуммолосары, школа на 550 мест на проспекте Энгельса, школа на 1100 мест на Ленинском проспекте и две школы по 1375 мест каждая на Октябрьской и Морской набережных. Школы создаются в рамках госпрограммы «Развитие образования» и национального проекта «Образование». В рамках масштабного проекта «Пять морей», реализуемого по поручению

²⁶ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/4Q/rinok_zemli_4_kv.pdf

²⁷ <https://nedvigram.ru/developery-rasskazali-ob-itogah-goda>

²⁸ <https://www.fontanka.ru/2024/01/12/73110218/>

²⁹ <https://www.dp.ru/a/2024/01/19/investicii-v-nedvizhimost>

³⁰ <https://www.fontanka.ru/2023/12/26/73059059/>

Президента России, продолжится вовлечение в инвестиционный оборот территории «Горская» - все необходимые изменения для реализации проекта внесены в Генеральный план Санкт-Петербурга. Во 2 квартале 2024 года планируется завершить проектирование перинатального центра в Калининском районе Санкт-Петербурга. Также в наступившем году продолжится работа по строительству очередных съездов Шкиперской развязки ЗСД, второй очереди аэропорта «Пулково» и других ключевых объектов, которые реализуются в Петербург в соответствии с национальными задачами.³¹

³¹ <https://spbinvestment.ru/ru/news/19-01-2024-vpervye-obem-investiciy-v-ekonomiku-peterburg-prevysil-1-trln-rublej>