

2022


# Маркетинговое исследование рынка коммерческой и жилой недвижимости Санкт-Петербурга, первое полугодие 2022 года



## Оглавление

1. Объем и структура рынка коммерческой недвижимости .....	2
2. Основные тенденции на инвестиционном рынке .....	4
3. Складская недвижимость .....	4
3.1. Уровень спроса и объем сделок .....	5
3.2. Уровень вакантности и запрашиваемые ставки аренды.....	6
4. Офисная недвижимость .....	7
4.1. Предложение .....	7
4.2. Спрос.....	8
4.3. Уровень вакантности и ставки аренды.....	8
4.4. Тенденции и прогнозы.....	9
5. Торговая недвижимость .....	9
5.1. Торговые центры.....	9
5.1.1. Основные итоги.....	9
5.1.2. Тенденции и прогнозы .....	11
5.2. Стрит-ритейл .....	11
5.2.1. Основные итоги.....	11
5.2.2. Спрос и коммерческие условия .....	12
5.2.3. Тенденции и прогнозы .....	12
6. Жилая недвижимость.....	12
6.1. Тенденции и прогнозы.....	12
6.2. Основные показатели жилищного строительства .....	14
6.3. Новые проекты.....	14
6.4. Экспозиция и цены .....	15
6.5. Объем спроса и покупательская активность .....	16

На сайте размещены [примеры отчётов некоторых наших маркетинговых исследований](#), а также [процедура заказа исследования рынка](#). Вы можете также ознакомиться с возможностями [оптимизации расходов на эту услугу](#) в разделе ["Стоимость проведения маркетингового исследования"](#).

 Если вы [заполните эту форму](#), мы подготовим для вас [коммерческое предложение](#), учитывающее специфику вашей задачи.

## 1. Объем и структура рынка коммерческой недвижимости

Пандемия COVID-\*\* негативно повлияла на рынок коммерческой недвижимости РФ. В \*\*\*\* году объемы инвестиций в коммерческую недвижимость оказались предсказуемо низкими. Свой вклад в снижение внесла и девальвация рубля. Эксперты ... ожидают, что в ближайшие годы емкость инвестиционного рынка будет составлять \*-\* млрд евро.

Объём инвестиций в российскую недвижимость в \*\*\*\* году снизился на \*\*% по сравнению с \*\*\*\* годом<sup>1</sup>. Сумма инвестиционных сделок с недвижимостью составила в \*\*\*\* году \*,\* млрд евро.

...

### Рисунок 1. Динамика инвестиций в недвижимость РФ, млрд евро

Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам \*\*\*\* г. продемонстрировал дальнейшее снижение активности<sup>2</sup>. Это иллюстрирует итоговый объем транзакций на уровне \$\*,\*\* млрд, что на \*\*% меньше результатов \*\*\*\* г. В целом стоит отметить достаточно «ровный» с точки зрения сезонности год – IV квартал традиционно сформировал наибольший объем инвестиций, однако не стал «прорывным».

Основная активность на рынке инвестиций в \*\*\*\* г. в целом наблюдалась в сегменте площадок под жилищный девелопмент, в то время как рынок коммерческой недвижимости оставался под влиянием ковидных ограничений. Кроме того, серьезным фактором, препятствующим росту числа и объема транзакций, стала растущая стоимость заемного финансирования на фоне роста ключевой ставки. Как итог, инвесторы, использующие кредитное плечо в сделках, заняли выжидательную позицию.

...

### Рисунок 2. Распределение инвестиций по типу недвижимости

Распределение капитала по регионам имело диверсифицированный характер – как и в \*\*\*\* г. на Московский регион приходится \*\*% от общего объема транзакций. В \*\*\*\* г. Санкт-Петербург привлек \*\*, \*% от объема инвестиций.

...

### Рисунок 3. Распределение инвестиций по регионам

По итогам первого полугодия \*\*\*\* г. общий объем инвестиций в недвижимость **Санкт-Петербурга**, включая приобретение земельных участков и

<sup>1</sup> \*\*\*\*://\*\*\*\*.\*\*\*\*/2393/2467/\*\*\*\*/14618

<sup>2</sup> \*\*\*\*://\*\*\*\*.\*\*\*\*.\*\*\*\*/\*\*\_\*\*/\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*-2021

девелоперских проектов, составил \$\*\*\* млн, что в \*,\* раза меньше результата за аналогичный период \*\*\*\* г.<sup>3</sup>

Хотя в \*\*\*\*-\*\*\*\* гг. в структуре распределения инвестиций лидировал сегмент площадок под девелопмент, в \*\*\*\* г. ситуация радикально изменилась.

**Таблица 1. Основные индикаторы рынка недвижимости Санкт-Петербурга**

	II* ****	II* ****	II* ****
Общий объем инвестиций, \$ млн	***	****	***
в существующие активы, \$ млн	***	***	***
в земельные участки, \$ млн	***	****	***

**Таблица 2. Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %**

	II* ****	II* ****	II* ****
Офисная недвижимость	*_**	**_**,*	**_**
Торговая недвижимость	*_**	*,*_**,*	**_**
Складская недвижимость	** ,*_**,*	**_**	**_**

Многие девелоперы сейчас заняли выжидательную позицию, из-за чего объем инвестиций в земельные участки по итогам I полугодия \*\*\*\* г. снизился до \$\*\*\* млн. Сделки с покупкой площадок для жилого девелопмента составили \*\*% этого объема, или \$\*\*\* млн. Для сравнения, в первом полугодии \*\*\*\* г. объем инвестиций в приобретение земельных участков достигал \$\*,\* млрд.

В \*\*\*\* г. снижение девелоперской активности на земельном рынке прогрессирует, с одной стороны, на фоне активного удовлетворения спроса в \*\*\*\*-\*\*\*\* гг., с другой — на фоне неблагоприятной геополитической ситуации и экономической неопределенности.

...

**Рисунок 4. Динамика объема инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга**

Удорожание банковского финансирования, особенно бридж-кредитования, нарушение цепочек поставок, динамичный рост стоимости и дефицит стройматериалов и рабочей силы заметно охладил земельный рынок. Многие жилищные девелоперы находятся в ожидании стабилизации экономики и скорейшего восстановления продаж. Сейчас девелоперы активно ищут альтернативные варианты финансирования проектов, а ряд игроков диверсифицирует портфель и берет паузу для пересмотра своих проектов. Возвращение спроса к прежним уровням во многом будет зависеть от результатов

<sup>3</sup> \*\*\*\*\*.//\*\*\*\*\*.\*\*/\*\*\*\*\*

работы программы льготной ипотеки. Тогда девелоперы смогут более уверенно прогнозировать ценообразование и экономику новых проектов и вернуться к приобретению земельных участков.

...

## Рисунок 5. Распределение инвестиций по типу сделок

### 2. Основные тенденции на инвестиционном рынке

На данный момент рынок инвестиций находится под влиянием ухода иностранных компаний из России. Вместе с появлением интересного предложения растет и активность покупателей. Около \*\*% от количества сделок произошли с участием иностранных продавцов. За последние три месяца ряд компаний приняли решение уйти с рынка России. Среди примеров — сеть ресторанов «Макдоналдс», финский концерн YIT и шведский девелопер Bonava, финские S-Group (Sokos Hotels, супермаркеты Prisma) и хлебобулочный холдинг Fazer, британская инвестиционная компания GHP Group, транспортно-логистическая компания Maersk и другие. Многие компании уже начали распродавать объекты и портфели или анонсировали продажу активов, другие планируют уйти с рынка после завершения текущих проектов или передают активы в доверительное управление российским подразделениям, с целью избежания попадания под санкции.

Доля иностранного капитала в объеме инвестиций в первом полугодии \*\*\*\* г. составила всего \*\*% за счет сделки, согласованной еще в конце \*\*\*\* г. Как минимум до конца года участие иностранных покупателей в структуре инвестиций будет крайне низким.

Динамика инвестирования до конца \*\*\*\* г. будет зависеть от экономических и внешнеполитических факторов, в том числе от ..... Кроме того, позитивным фактором динамики инвестирования во втором полугодии \*\*\*\* г. будет ....

Эксперты агентства ... ожидают, что до конца \*\*\*\* г. ....

### 3. Складская недвижимость<sup>4</sup>

Ситуация на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга в \*\*\*\* году была более оптимистическая, чем по РФ в целом – см. Таблица 3. Несмотря на рост объёма предложения, в том числе, новых площадей, доля вакантных помещений сокращалась до \*\*\*\* года, а ставка аренды растёт и в текущем году.

**Таблица 3. Основные показатели рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга**

	П*	П*	П*
	****	****	****

<sup>4</sup> \*\*\*\*.://\*\*\*\*\*.\*/\*\*\*\*\*

Общий объем предложения, млн кв. м	*,*	*,*	*,*
Объем ввода, тыс. кв. м	**	**	**
Общий объем сделок, тыс. кв. м	***	***	***
Доля вакантных помещений, %	*,*	*,*	*,*
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год*			
Класс А	* **	* **	* **
Класс В	****	****	****

Дефицит вакантного предложения на рынке не стал ограничивающим фактором для заключения сделок. Динамичное увеличение запрашиваемых ставок привело к активной ротации на рынке качественной складской недвижимости, а также оптимизации занимаемых площадей с целью сдачи освобождающихся блоков в субаренду.

Всего по итогам трех кварталов \*\*\*\* г. совокупный объем сделок составил \*\*\* тыс. кв. м. Лидерами в структуре спроса остаются торговые и дистрибуционные компании на них пришлось более \*\*% от общего объема сделок. Примечательно, что более половины (\*\*%) от объема заключенных сделок сформировал сегмент e-commerce («Яндекс.Маркет», Ozon, Wildberries и прочие).

...

## **Рисунок 6. Объем ввода, новое строительство и уровень вакантных площадей в качественных объектах**

### **3.1. Уровень спроса и объем сделок**

Несмотря на то что объем сделок по итогам \*-го полугодия \*\*\*\* года составил \*\*\* тыс. кв. м, что на \*\*% превышает показатель за аналогичный период \*\*\*\* г., более \*\*% от общего объема реализованных площадей пришлось на одну сделку формата built-to-suit с участием федерального логистического оператора, завершённую в начале года. Во втором квартале всего было реализовано порядка \*\* тыс. кв. м, большая часть из которых сформирована отложенным спросом.

Небольшие блоки размером \* \*\*\*—\* \*\*\* тыс. кв. м, появляющиеся на рынке, поглощают арендаторы, так и не сумевшие удовлетворить спрос в \*\*\*\* г. во время острого дефицита вакантных площадей. На данный момент, в случае появления вариантов лучше текущего, у арендаторов появляется возможность переехать, в отличие от ситуации годовой давности.

Рынок складских помещений трансформируется в сторону ....

Крупные блоки сейчас не пользуются активным спросом: за последний квартал скорректировались в сторону снижения темпов развития планы как

отдельных компаний, так и целых секторов. К примеру, онлайн-ритейлеры, а также торговые и дистрибуционные компании сейчас активно предлагают временные излишки площадей в субаренду, становясь таким образом ключевым конкурентом спекулятивных складских комплексов и формируя основной объем «скрытой вакантности».

...

### **3.2. Уровень вакантности и запрашиваемые ставки аренды**

В конце \*\*\*\* г. склады были самым растущим сектором коммерческой недвижимости, успешно прошедшим пандемию и накопившим колоссальный дефицит площадей на фоне расширения присутствия маркетплейсов и крупных федеральных ритейлеров. Первая половина \*\*\*\* г. завершилась для рынка ...

Несмотря на то, что на данный момент показатель среднерыночной доли вакантных помещений не выглядит катастрофичным и составляет около \*,\*% от общего объема рынка, в свободном предложении от арендаторов и собственников находится еще порядка \*,\*%, или \*\*\* тыс. кв. м в «скрытой вакантности». Т. е. с начала года показатель увеличился более чем в \*,\* раза (с \*\* тыс. кв. м до \*\*\* тыс. кв. м).

...

#### **Рисунок 7. Структура спроса по профилям арендаторов**

По состоянию на конец июня \*\*\*\* г. коммерческие условия в целом остались на уровне начала года, однако за календарный год (с июля \*\*\*\* г. по июль \*\*\*\* г.) средний показатель запрашиваемых ставок аренды в качественных складах ...

Некоторые собственники готовы к формированию индивидуальных условий и скидок, особенно в случае освобождения крупных блоков в комплексах, где коммерческие условия ранее были «перегреты», или интереса со стороны стабильных компаний, проявляющих устойчивость к текущей ситуации. Большинство арендаторов и арендодателей научились находить взаимовыгодные решения и продлевать контракты, что выгодно обеим сторонам — арендодатель сохраняет непрерывный денежный поток от аренды, арендатор не теряет деньги на переезд и адаптацию нового помещения.

На данный момент основной объем свободного предложения составляет ....

...

#### **Рисунок 8. Динамика среднерыночной доли вакантных помещений, «скрытой вакантности» и запрашиваемых ставок аренды по классам\***

\*Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС.

Медианные значения эксплуатационных платежей для качественных складских помещений классов А и В составляют \*\*\*–\* \*\*\*/кв. м/год.

#### **Выводы по рынку складской недвижимости:**

1. ....

#### 4. Офисная недвижимость<sup>5</sup>

Таблица 4. Основные индикаторы рынка

	П* ****	П* ****	П* ****
<b>Общее предложение офисных площадей, млн кв. м</b>	*,** ,	*,** ,	*,** ,
<b>Класс А</b>	*,** ,	*,** ,	*,** ,
<b>Класс В</b>	*,** ,	*,** ,	*,** ,
<b>Объем ввода, тыс. кв. м</b>	**,* ,	**,* ,	**,* ,
<b>Чистое поглощение, тыс. кв. м</b>	**,* ,	** ,	**,* ,
<b>Уровень вакантных площадей, %</b>	*,* ,	*,* ,	*,* ,
<b>Класс А</b>	*,* ,	*,* ,	*,* ,
<b>Класс В</b>	*,* ,	*,* ,	*,* ,
<b>Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц*</b>			
<b>Класс А</b>	* *** ,	* *** ,	* *** ,
<b>Класс В</b>	* *** ,	* *** ,	* *** ,

\*Здесь и далее ставки аренды включают операционные расходы, не включают НДС.

##### 4.1. Предложение

Общий объем офисного предложения в Санкт-Петербурге к концу первого полугодия \*\*\*\* г. насчитывает \*,\*\* млн кв. м. За первые шесть месяцев три новых объекта дополнили рынок: БЦ «Керстен» (GLA \* \*\*\* кв. м), «Обводный, \*\*\*» (GLA \* \*\*\* кв. м) и новое бизнес-пространство в ТЦ «Атлантик Сити», второй этаж которого был переоборудован под офисы (GLA \* \*\*\* кв. м). Таким образом, суммарный объем нового предложения равен \*\* \*\*\* кв. м, что составляет \*\*% от ожидаемого экспертами объема ввода по итогам \*\*\*\* г.

На фоне введения новых пакетов санкций, приостановки бизнес-процессов в России ряда иностранных компаний, объявлений об уходе с российского рынка международных корпораций активность офисных арендаторов заметно снизилась в период с конца февраля до конца апреля, до стабилизации ситуации или появления определенности.

....

##### Рисунок 9. Динамика прироста офисных площадей

<sup>5</sup> \*\*\*\*\*.//\*\*\*\*\*.\*/\*\*\*\*\*



## 4.2. Спрос

На фоне снижения бизнес-активностей в марте-апреле по причине санкций и быстро меняющихся внешних условий спрос на офисы был невысоким — объем чистого поглощения по итогам первых шести месяцев составил \*\* \*\*\* кв. м, что в \*,\* раза меньше, чем годом ранее, при этом сопоставимо с показателем первой половины \*\*\*\* г., когда бизнес-активность была на паузе по причине пандемии COVID-\*\*.

В структуре сделок максимальная доля пришлась на сегмент ИТиТ — \*\*% от общего объема, что стало возможным благодаря сделке по покупке компанией Huawei БЦ «Кантемировский» (ГВА \*\* \*\*\* кв. м) для собственных нужд в начале года. Несколько крупных ИТ-компаний весной \*\*\*\* г. запустили процесс релокации в другие страны и освободили занимаемые в Петербурге офисы. По оценкам экспертов агентства Nikoliers, после ухода этих компаний во II квартале на открытый рынок вышло около \*\* \*\*\* кв. м площадей.

На втором месте по объему сделок в первом полугодии расположились структуры ПАО «Газпром», сформировав долю \*\*%. В целом на офисном рынке Санкт-Петербурга отмечается рост активности структур «Газпрома» после сравнительного затишья в \*\*\*\*-\*\*\*\* гг.

Ритейл-сегмент в январе — июне \*\*\*\* г. сформировал \*% совокупного объема сделок. Одной из самых заметных в этом сегменте стала аренда компанией «Магнит» бизнес-центра «Обводный, \*\*\*».

По размерам арендованных офисов наибольшим спросом пользовались небольшие офисы, до \*\*\* кв. м. (\*\*% от общего количества сделок аренды). Такие блоки чаще других арендовали компании торгового, производственного и финансового профиля.

## 4.3. Уровень вакантности и ставки аренды

К концу II квартала средний уровень вакантности составил \*,%, что на \*,\* п.п. выше, чем в предыдущем квартале, и на \*,\* п.п. выше, чем в конце \*\*\*\* г. Увеличение вакантности произошло в обоих классах бизнес-центров, при этом в классе А доля свободных площадей возросла на \*,\* п.п., до \*,%, а в классе В — всего на \*,\* п.п., до \*,%. В абсолютных цифрах объем фактически свободных офисов за шесть месяцев ....

Ставки аренды по классам бизнес-центров показали разную динамику за первое полугодие. В объектах класса А средневзвешенная ставка аренды ....

...

### Рисунок 10. Доля свободных помещений по классам

....

### Рисунок 11. Распределение сделок по профилю арендаторов

...

**Рисунок 12. Распределение сделок по размеру арендованного офиса, первые полугодия \*\*\*\*-\*\*\*\* гг.**

...

**Рисунок 13. Динамика ставок аренды по классам**

#### 4.4. Тенденции и прогнозы

....

**Выводы по рынку офисной недвижимости:**

....

### 5. Торговая недвижимость<sup>6</sup>

#### 5.1. Торговые центры

**Таблица 5. Основные индикаторы рынка**

	П* ****	П* ****	П* ****
<b>Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м</b>	* ***	* ***	* ***
<b>Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук</b>	***	***	***
<b>Уровень вакантности, %</b>	*, *	*, *	*, *
<b>Обеспеченность площадями, кв. м на * *** человек</b>	***	***	***

##### 5.1.1. Основные итоги

Изменения геополитического и экономического контекста, произошедшие в первой половине \*\*\*\* г., в значительной мере повлияли на всех участников рынка торговой недвижимости, включая девелоперов, ритейлеров и потребителей. В сложившейся ситуации с приостановкой операционной деятельности зарубежных брендов, разрывом логистических цепочек, санкционными ограничениями, всплеском инфляции и снижением покупательской способности торговые центры Санкт-Петербурга столкнулись с падением посещаемости. По данным Focus Technologies, с конца февраля до начала июня посещаемость петербургских торговых центров была не менее чем на \*\*% ниже, чем годом ранее.

<sup>6</sup> \*\*\*\*\*.//\*\*\*\*\*.\*/\*\*\*\*\*

По данным Петростата, оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в январе — апреле \*\*\*\* г. составил \*\*, \* млрд рублей, что на \*, % выше, чем в том же периоде прошлого года (в сопоставимых ценах). В марте наблюдался ажиотажный спрос потребителей, стремившихся закупить товары про запас или успеть приобрести продукцию брендов, объявивших о временном закрытии своих магазинов, что привело к росту товарооборота продовольственных и непродовольственных групп товаров (+ \*\*, % и + \*\*, % к февралю соответственно). По итогам апреля спрос сократился, а товарооборот снизился на \*\*% год к году, составив \*\*, \* млрд рублей. В этом месяце существенное падение произошло в сегменте непродовольственных товаров — на \*\*, % г/г, тогда как продовольственный товарооборот снизился лишь на \*% г/г.

В последние пять лет прирост торговых площадей в Санкт-Петербурге был сдержанным, состоящим из небольших районных и специализированных торговых объектов. В настоящее время продолжается возведение ТРЦ Hollywood — крупнейшего строящегося торгового объекта в городе.

...

#### **Рисунок 14. Динамика розничного товарооборота в Санкт-Петербурге в % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)<sup>7</sup>**

По оценкам экспертов агентства ..., к концу первого полугодия \*\*\*\* г. средняя доля вакантных площадей в торговых центрах Петербурга находилась на уровне \*, %, что на \*, \* п.п. выше, чем в конце \*\*\*\* г. При этом в ряде качественных проектов вакантность сохранялась на низкой отметке не более \*. Временно закрытые магазины зарубежных брендов не учитывались в этой оценке. Высока вакантность этих магазинов стала понятна во втором полугодии, когда ритейлеры озвучили планы по уходу с российского рынка.

Активность по открытию магазинов в торговых центрах в первом полугодии была невысокой. В сравнении с прошлым годом число новых магазинов сократилось на треть, а по сравнению с \*\*\*\* г. в \*, \* раза. В числе интересных можно отметить следующие открытия: первый в Санкт-Петербурге магазин бренда ЕМКА (ТРЦ «Галерея»), YOU WANNA (ТРЦ «Галерея»), два магазина бренда sela toms & monsters (в ТРЦ «Охта Молл» и ТРК «Европолис»), универмаг российских дизайнеров SLAVA (ТК «Невский Центр»).

Эксперты агентства ... ожидают дальнейшего ....

По состоянию на конец июня \*\*\*\* г. доля временно закрытых магазинов в торговых центрах разных форматов варьировалась от \*% до \*\*% от общей арендопригодной площади проектов. С марта это значение снизилось, поскольку ряд зарубежных ритейлеров продал российские подразделения, а их магазины возобновили работу под новыми брендами. Среди таких ритейлеров компании LPP, OBI, L'Occitane.

<sup>7</sup> \*\*\*\*\* \*\* \*

....

### **Рисунок 15. Динамика вакантности в классических торговых центрах\***

\*уровень вакантных площадей представлен без учета в вакансии магазинов, временно приостановивших свою работу с марта\*\*\*\* г.

...

### **Рисунок 16. Структура иностранных брендов, приостановивших работу в составе ТЦ Санкт-Петербурга\*, по профилю, % от количества**

...

### **Рисунок 17. Матрица иностранных fashion-брендов «на паузе» в выборочных торговых центрах Санкт-Петербурга, июнь 2022 г.**

## **5.1.2. Тенденции и прогнозы**

....

## **5.2. Стрит-ритейл**

### **Таблица 6. Основные индикаторы рынка**

	<b>П*</b> <b>****</b>	<b>П*</b> <b>****</b>	<b>П*</b> <b>****</b>
<b>Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук*</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>Уровень вакантности, %</b>	<b>**,*</b> <b>,</b>	<b>**,*</b> <b>,</b>	<b>*,*</b> <b>,</b>

\*Количество торговых помещений может меняться в связи с изменением выборки.

### **5.2.1. Основные итоги**

Развитие рынка стрит-ритейла Санкт-Петербурга в первой половине \*\*\*\* г. было волнообразным. В I квартале, на фоне растущей геополитической напряженности и неопределенности, наблюдался рост доли свободных помещений со снижением к концу II квартала. Ряд иностранных ритейлеров, располагающих точками продаж на ключевых торговых магистралях, приостановили работу в России в марте. К концу июня временно закрытыми остаются \*\* помещений, \*\* из которых занимают представители fashion-сегмента. Из приостановивших деятельность ритейлеров, арендующих локации формата стрит-ритейл в центре города, пока только сеть Starbucks анонсировала окончательный уход с российского рынка. Точки сети McDonald's были проданы российскому лицензиату и сменили бренд, а остальные игроки сохраняют за собой помещения и штат персонала.

По итогам шести месяцев \*\*\*\* г. доля свободных помещений на ключевых торговых коридорах ....

...

## **Рисунок 18. Динамика уровня вакантности на основных торговых коридорах**

### **5.2.2. Спрос и коммерческие условия**

В течение первых шести месяцев на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга произошло более \*\* новых открытий, в то время как освободилось \*\* помещений.

В сравнении с тем же периодом предыдущего года число закрытий оказалось на сопоставимом уровне, а темпы открытий замедлились на \*\*% — в I полугодии \*\*\*\* г. на пяти торговых улицах появилось около \*\*\* новых арендаторов. Наиболее существенное снижение темпов открытий наблюдалось на Старо-Невском проспекте и Большом проспекте П.С. (на \*\* помещений меньше на каждой из магистралей).

В структуре закрытий за январь — июнь \*\*\*\* г. в лидерах — ....

...

## **Рисунок 19. Количество открытых и закрытых помещений по торговым коридорам, П\* \*\*\*\* г.**

По числу открытий представители сферы общественного питания были традиционно наиболее ....

В сегменте одежды и обуви развиваются ...

В преддверии туристического сезона в центре выросло число ....

Запрашиваемые ставки аренды показали разные тренды в зависимости от изменения структуры экспозиции. Почти на всех коридорах минимальные границы ставок ...

...

## **Рисунок 20. Структура открытий и закрытий по профилям арендаторов на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга, П\* \*\*\*\* г.**

### **5.2.3. Тенденции и прогнозы**

....

### **Выводы по рынку торговой недвижимости**

1. ...

## **6. Жилая недвижимость<sup>8</sup>**

### **6.1. Тенденции и прогнозы**

....

---

<sup>8</sup> \*\*\*\*\*.//\*\*\*\*\*.\*/\*\*\*\*\*

**Таблица 7. Основные индикаторы рынка\***

Показатель	Комфорт	Бизнес	Премиум	Общий
<b>Ввод в эксплуатацию</b>				
Объем ввода, тыс. кв. м / квартир	*** / * ***	*** / * ***	*** / ***	*** / ** ***
Динамика год/год, % кв. м	+**%	+***%	-	+***%
<b>Новые проекты</b>				
Объем нового предложения, тыс. кв. м / квартир	*** / * ***	*** / * ***	*,* / **	*** / * ***
Динамика год/год, % кв. м	-**%	**%	-**%	-***%
<b>Экспозиция</b>				
Объем предложения в продаже, тыс.кв. м / квартир	**** / ** ***	*** / * ***	*** / * ***	* *** / ** ***
Динамика год/год, % кв. м	-%	+**%	+**%	+*%
Средняя площадь лота, кв. м	**,*	**,*	**,*	**,*
<b>Цены</b>				
Средневзвешенная цена предложения, руб. за кв. м	*** ***	*** ***	*** ***	*** ***
Динамика год/год, %	+**%	+**%	+**%	+**%
Средний бюджет предложения, млн руб.	*,*	**,*	**,*	**,*
Динамика год/год, %	+**%	+**%	+**%	+**%
<b>Спрос</b>				
Объем спроса, тыс. кв. м / квартир	*** / ** ***	** / * ***	** / ***	*** / ** ***
Динамика год/год, %	-**%	-%	+*%	-***%
Средняя площадь реализованного лота, кв. м	**,*	**,*	**,*	**,*

\* ....

## 6.2. Основные показатели жилищного строительства

Объем строящегося жилья на территории Санкт-Петербурга в конце марта \*\*\*\* г. достиг \*,\* млн кв. м, что на \*% меньше показателя на конец марта \*\*\*\* г. (\*,\* млн кв. м) и почти в два раза ниже показателя на конец марта \*\*\*\* г. (\*\*,\* млн кв. м). С \*\*\*\* года на фоне изменения механизма финансирования девелоперских проектов — перехода на проектное финансирование и использование счетов эскроу — на рынке жилой недвижимости наблюдается тенденция снижения объема строящейся недвижимости. Дополнительными сдерживающими факторами девелоперской активности стали экономическая неопределенность и рост цен на стройматериалы и рабочую силу, вызванные ограничениями на фоне распространения COVID-\*\* в \*\*\*\*\_\*\*\*\* гг.

На конец I квартала \*\*\*\* г. неблагоприятная ситуация на рынке резко усугубилась. Часть застройщиков, планирующих запуск новых проектов в \*\*\*\* г., заняли выжидательную позицию в связи с экономической нестабильностью. На данный момент приостановка касается проектов, находящихся на этапе получения проектного финансирования или нулевом цикле.

За первые три месяца \*\*\*\* г. объем жилья, введенного в эксплуатацию, составил \*\*\* тыс. кв. м. До конца \*\*\*\* г. девелоперами запланирован ввод около \*,\* млн кв. м жилья. Ввод проектов, находящихся на завершающих этапах, с большой вероятностью состоится, однако часть из проектов, завершение которых анонсировано на конец года, может быть перенесена на \*\*\*\* г.

## 6.3. Новые проекты

По итогам I квартала \*\*\*\* г. объем нового предложения на рынке жилья составил \*\*\* тыс. кв. м, или \*,\* тыс. квартир, что вдвое меньше, чем годом ранее.

Превалирующая доля от объема нового предложения комфорт-класса (\*\*%) приходится на Московский район, что связано с активным освоением периферии — территории близ Пулковского шоссе — и выходом в продажу проекта «Аквилон Leaves», а также выходом в продажу новых корпусов в составе «Парадный ансамбль». Еще одна премьера состоялась в Калининском районе — в продажу вышел проект Master Place. В Красногвардейском и Невском районах девелопер «Группа ЛСР» вывел в продажу новые корпуса в составе проектов «Ручьи», «Цветной город» и «Цивилизация».

Основным драйвером появления на рынке проектов бизнес- и премиум-класса остаётся редевелопмент. Превалирующая доля от объема нового предложения бизнес-класса (\*\*%) пришлась на Адмиралтейский район, где стартовали продажи «Лермонтовский \*\*». В локации «Черной речки» (Приморский район) начались продажи сразу двух проектов девелопера Legenda — «Лисичанская, \*\*» и «Черная речка, \*\*».

В Выборгском районе, на территории завода «Светлана», вышел в продажу iD Svetlanovskiy, а также единственный проект премиум-класса — Landrin Loft в составе квартала «Георг Ландрин», представляющий собой реконструкцию исторического здания фабрики «Азарт».

...

### **Рисунок 21. Динамика нового предложения**

...

### **Рисунок 22. Структура нового предложения по районам города, тыс. кв. м**

#### **6.4. Экспозиция и цены**

На конец марта \*\*\*\* г. средневзвешенная базовая стоимость квадратного метра первичной жилой недвижимости составила \*\*\* тыс. руб., что выше на \*\*%, чем в марте \*\*\*\* г., и на \*\*% — чем в конце \*\*\*\* г. Средняя стоимость лота при этом за год увеличилась на \*\*% (\*\*,\* млн руб.). Менее динамичное увеличение стоимости лота в сравнении с изменением стоимости квадратного метра в экспозиции связано с тенденцией уменьшения площади квартир: на конец марта \*\*\*\* г. показатель достиг \*\* кв. м, что на \* кв. м меньше, чем годом ранее.

Объем предложения в экспозиции на конец I квартала \*\*\*\* г. составил \*,\* млн кв. м или \*\*, \* тыс. квартир. На фоне активного сокращения объема строящейся недвижимости, на рынке наблюдается сокращение экспонирующегося предложения — в начале марта преобладающая часть квартир была снята с продажи на переоценку в связи с падением курса рубля, пересмотром условий по проектному финансированию из-за увеличения ключевой ставки ЦБ, а также удорожанием стройматериалов и сложностями в логистике, вызванными санкциями. К концу марта ассортимент частично был восполнен по более высокой цене — рост цен на конец марта по отношению к февралю в части проектов достигал \*\*% и более, особенно в отношении высоколиквидных и малогабаритных лотов. Однако в ряде случаев застройщики, как и ранее, предлагают покупателям скидку при полной оплате или ипотеке. Объем скидки в среднем составляет \*–\*\*%.

Дефицит строительных материалов и рост стоимости заемных средств стали драйвером динамичного увеличения стоимости проектов на старте. Так, квартиры в проектах премиальных сегментов, находящиеся на стадии котлована, могут быть на \*\*–\*\*% выше аналогичных, находящихся на высокой стадии готовности, из-за большей зависимости от иностранных материалов.

...

### **Рисунок 23. Динамика изменения средневзвешенной стоимости квадратного метра и объема строительства**

Ещё более динамичный рост цен происходит в некоторых особенно привлекательных для покупателей районах: за последние три-пять лет образы многих околоцентральных локаций благодаря редевелопменту преобразились из постиндустриальных в привлекательные жилые массивы. Среди них — Петровский остров, территории близ ст. метро «Черная речка»/«Лесная» и «Новочеркасская»/«Ладожская», а также кварталы, прилегающие к Московскому и Лиговскому проспектам.



Активное сокращение нового предложения и дефицит площадок для девелопмента делают новые проекты еще более дефицитным и привлекательным продуктом. Сформированные кварталы и готовая инфраструктура активно увеличивают стоимость новых проектов, выходящих на рынок — в среднем, они дороже на \*\*% и более, чем были их предшественники, пополнявшие рынок в \*\*\*\*-\*\*\*\* гг.

### **6.5. Объем спроса и покупательская активность**

В I квартале \*\*\*\* г. на первичном рынке было заключено \*\*, \* тыс. ДДУ, что на \*% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Более \*\*% от количества зарегистрированных сделок пришлось на март. Повышенный спрос был вызван повышенной инвестиционной активностью на фоне снижения курса рубля и закрытием ипотечных сделок на ранее одобренных условиях.

Заградительные ипотечные ставки и динамичный рост цен в первую очередь оказывают влияние на проекты, в которых механизмом регуляции спроса и повышения привлекательности объекта является цена — спрос в проектах комфорт-класса в течение года планомерно снижается и смещается из Санкт-Петербурга в область, где девелоперы активно выводили на рынок проекты в \*\*\*\* г.

Закрепление ставки ЦБ на высоком уровне постепенно возвращает частных инвесторов к привычным банковским продуктам взамен вложений в недвижимость. Однако на фоне нарастающей геополитической напряженности, растущей инфляции, нестабильного рубля и рекордного падения на фондовой бирже ликвидная жилая недвижимость все еще является одним из самых интересных объектов для инвесторов. В этом случае покупатели скорее рассчитывают на надежное вложение средств, нежели на доход. К тому же, на фоне снижения привлекательности «ипотечного плеча» для инвесторов, девелоперы активно предлагают рассрочки, позволяющие инвестору в моменте приумножить капитал с помощью высоких процентов банковских продуктов, но также зафиксировать квартиру и, что важно, ее стоимость.

...

### **Рисунок 24. Динамика продаж на рынке Санкт-Петербурга**

В I квартале \*\*\*\* г. средняя площадь квартиры, реализованной на первичном рынке, опустилась ниже \*\* кв. м, составив \*\*, \* кв. м. Снижение средней площади наблюдается во всех сегментах — драматичнее всего сократилась средняя площадь в премиум-классе (-\*, \* кв. м), что связано с ростом доли малогабаритных лотов, а также появлением «студий» в проектах, выходящих на рынок в последние пару лет.

...

### **Рисунок 25. Динамика средней площади реализованной квартиры**

Решающую роль в объёме спроса на жильё играет ставка ипотеки.

По данным Банка России, в январе–июне в Петербурге совокупный ипотечный портфель кредитов на покупку готового жилья (вторичный рынок) вырос на %, добравшись до \*\*\* млрд рублей. На рынке новостроек рост составил %, до \*\*\* млрд рублей. Косвенным стимулом для восстановления стало последовательное снижение ключевой ставки ЦБ РФ, которое повлекло изменения и среднерыночных показателей.

Объёмы выдачи жилищных кредитов после провала в апреле–мае текущего года к июлю практически вернулись на уровни осени \*\*\*\* года<sup>9</sup>.

По оценке "Дом.РФ", на конец июля средневзвешенная ставка по ипотеке в Петербурге составила \*,\*\*% годовых в рублях, снизившись за месяц на \*,\*\* процентного пункта (п. п.).

Государственная программа субсидирования появилась как мера поддержки строительной отрасли в \*\*\*\* году, в конце июня \*\*\*\* года ставку льготной ипотеки понизили до уровня лета прошлого года, до %. Опрошенные "Деловым Петербургом" банкиры отмечают, что именно в июле произошёл резкий прирост выдачи ипотеки на первичном рынке — в \*,\*–\* раза по сравнению с июнем.

Ипотеку на стройке толкают вверх и иные льготные программы (введённая правительством ипотека для IT–специалистов пока не влияет на выдачи).

По данным "Дом.РФ", за полгода в Петербурге по семейной ипотеке (ставка % годовых при наличии в семье ребёнка, рождённого после \*\*\*\* года) выдано \*\* млрд рублей, по субсидируемой льготной (ставка %) — \*\* млрд.

В соотношении с общим объёмом выданных за этот же период кредитов на покупку строящегося жилья, опубликованных Банком России, доля двух программ достигла \*\* и \*\*%. Примечательно, что резкий прирост семейной ипотеки произошёл в мае–июне.

В июле, спустя месяц после снижения субсидированной ставки по ипотеке до %, продажи девелоперов выросли почти на треть<sup>10</sup>.

По данным сервиса DataFlat.ru, в июле в Петербурге и области продано \*,\* тыс. квартир (в июне — \*,\* тыс.). Общая площадь реализованной недвижимости составила \*\*\* тыс. м<sup>2</sup> (\*\*\*,\* тыс. в июне). Суммарная выручка застройщиков выросла до \*\* млрд рублей (\*\*,\* млрд месяцем ранее).

Впрочем, если сравнивать эти результаты с данными \*\*\*\* года, они всё равно скромны. По сравнению с прошлым июлем объём продаж сократился на \*\*% — тогда было заключено \*,\* тыс. договоров долевого участия (ДДУ), выручка застройщиков упала на \*\*%. Выросла лишь средняя цена "квадрата" — со \*\*\*,\* тыс. до \*\*\*,\* тыс. рублей.

Девелоперы говорят, что цифры, представленные аналитиками, полностью коррелируют с их показателями. "Произошло то, чего мы ожидали, — рынок позитивно отреагировал на новые условия ипотеки с господдержкой. Способствовала росту продаж и адаптация в целом покупателей к действующим

9 \*\*\*\*\*.//\*\*\*.\*\*\*.\*/2022/08/03/\*\*\*\*\* \_ \* \*\*\*\*\*

10 \*\*\*\*\*.//\*\*\*.\*\*\*.\*/2022/08/10/\*\*\*\*\* \_ \*\* \*\*\*\*\*

обстоятельствам", — радуется начальник отдела продаж ЗАО "БФА–Девелопмент" Светлана Денисова.

В целом участники рынка ожидают ....

По оценке Владислава Фадеева, начальника отдела маркетинговых исследований и аналитики компании "Главстрой Санкт–Петербург", осенью спрос в сегменте массмаркета будет ....

**Выводы по рынку жилой недвижимости:**

1. ....