

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 **** годом¹. 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 активности². 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

¹ ****://****.****/2393/2467/****/14618

² ****://****.****.****/****_****/****/****/****_****-2021

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

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

³ *****.//*****.**/*****

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 растёт 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 недвижимость⁴

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*
	****	****	****

⁴ ****.://*****.*/*****

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 ***–* ***/руб./кв. м/год.

Выводы по рынку складской недвижимости:

1.

4. Офисная недвижимость⁵

Таблица 4. Основные индикаторы рынка

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

*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

⁵ *****.//*****.**/*****

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 недвижимость⁶

5.1. Торговые центры

Таблица 5. Основные индикаторы рынка

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

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.

⁶ *****.//*****.**/*****

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)⁷

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.

⁷ ***** ** *

....

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

	П* ****	П* ****	П* ****
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук*	***	***	***
Уровень вакантности, %	**,* ,	**,* ,	*,* ,

*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 недвижимость⁸

6.1. Тенденции и прогнозы

....

⁸ *****.//*****.*/*****

Таблица 7. Основные индикаторы рынка*

Показатель	Комфорт	Бизнес	Премиум	Общий
Ввод в эксплуатацию				
Объем ввода, тыс. кв. м / квартир	*** / * ***	*** / * ***	*** / ***	*** / ** ***
Динамика год/год, % кв. м	+**%	+***%	-	+***%
Новые проекты				
Объем нового предложения, тыс. кв. м / квартир	*** / * ***	*** / * ***	*,* / **	*** / * ***
Динамика год/год, % кв. м	-**%	**%	-**%	-**%
Экспозиция				
Объем предложения в продаже, тыс.кв. м / квартир	**** / ** ***	*** / * ***	*** / * ***	* *** / ** ***
Динамика год/год, % кв. м	-%	+**%	+**%	+*%
Средняя площадь лота, кв. м	**,*	**,*	**,*	**,*
Цены				
Средневзвешенная цена предложения, руб. за кв. м	*** ***	*** ***	*** ***	*** ***
Динамика год/год, %	+**%	+**%	+**%	+**%
Средний бюджет предложения, млн руб.	*,*	**,*	**,*	**,*
Динамика год/год, %	+**%	+**%	+**%	+**%
Спрос				
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 **** года⁹.

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 треть¹⁰.

По данным сервиса DataFlat.ru, в июле в Петербурге и области продано *,* тыс. квартир (в июне — *,* тыс.). Общая площадь реализованной недвижимости составила *** тыс. м² (***,* 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.