



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение  
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И  
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ГБУ «ГУИОН»)**

191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д.19/15  
Телефон: (812) 777-51-11, Факс: (812) 644-51-51

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель директора

Д.Г. Иванен

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ Г.

## **ПРОГНОЗ**

**развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге  
(на 2 полугодие 2022 года и 2023 год) и его влияния  
на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга**



<b>Заказчик</b>	<b>Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга</b>
<b>Исполнитель</b>	<b>ГБУ «ГУИОН»</b>
<b>Дата составления</b>	<b>17.06.2022</b>

**Экземпляр 1 из 3**

**Санкт-Петербург  
2022**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

1	Введение	4
2	Динамика развития рынка аренды нежилых помещений	5
3	Анализ рынка встроенных помещений в 1 квартале 2022 года	7
3.1	Анализ рынка встроенных помещений торгового назначения	12
3.2	Анализ рынка встроенных помещений офисного назначения	18
3.3	Анализ рынка встроенных помещений производственно-складского назначения	24
4	Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	33
4.1	Анализ сценарных условий и прогноза основных макроэкономических показателей экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга	33
4.1.1	Характеристика текущего состояния мировой экономики	33
4.1.2	Характеристика текущего состояния и прогноза социально-экономического развития Российской Федерации	34
4.1.3	Характеристика сценариев прогноза социально-экономического развития Санкт-Петербурга	35
4.2	Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений (на 2 полугодие 2022 года и 2023 год) и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	40
5	Заключение	43
	Приложение А	45
	Приложение Б	48
	Приложение В	49

## **СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ**

Аналитик 1 категории департамента оценки \_\_\_\_\_ Н.А. Бушалина  
(сбор рыночных данных, аналитический обзор и прогноз развития рынка аренды объектов нежилого фонда и их динамики)

Аналитик 1 категории департамента оценки \_\_\_\_\_ М.В. Баум  
(опрос операторов рынка недвижимости)

### **СОГЛАСОВАНО:**

И.о. начальника департамента оценки \_\_\_\_\_ Т.В. Юдина

## **1 Введение**

В рамках настоящей работы был проведен мониторинг рынка продаж и аренды недвижимого имущества в Санкт-Петербурге, на основе которого был выполнен прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге до конца 2023 года и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга.

В данный прогноз включены результаты исследований, проведенные специалистами Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГБУ «ГУИОН») с привлечением риелторов и маркетологов рынка коммерческой недвижимости.

При подготовке прогноза проведены следующие исследования:

- сбор и обработка рыночных данных по аренде объектов нежилого фонда (в количестве 9 347 единиц за период с 2014 года по 1 квартал 2022 года включительно);
- опрос операторов рынка недвижимости Санкт-Петербурга с целью определения динамики цен, скидок на предложение и иных параметров рынка недвижимости;
- анализ динамики рынка аренды нежилых помещений;
- выполнен аналитический обзор рынков аренды и купли-продажи объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга.

Результаты проведенных исследований позволили спрогнозировать значения арендных ставок на 2 полугодие 2022 года и 2023 год.

## **2 Динамика развития рынка аренды нежилых помещений<sup>1</sup>**

ГБУ «ГУИОН» с 2008 года проводит опросы риелторских организаций (от 5 до 11 респондентов) о состоянии рынка нежилых помещений. Предметом исследования является динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда по следующим показателям:

- уровень цен сделок;
- объем предложения;
- объем спроса;
- скидка на предложение;
- количество сделок;
- прогноз уровня цен (на конец следующего периода).

Значение показателей текущего периода указывается экспертами рынка коммерческой недвижимости в % по сравнению с состоянием показателей на конец предыдущего периода, которое принимается за 100%.

В 1 квартале 2022 года ГБУ «ГУИОН» провело очередной опрос (период с октября 2021 года по март 2022 года), в котором приняли участие 5 организаций:

- 1) ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»;
- 2) ООО «Марис Пропертиз»;
- 3) ООО «БАЗИЛЕВС»;
- 4) ООО «Первое Ипотечное Агентство»;
- 5) АО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург» (Knight Frank).

По данным, полученным в ходе опроса риелторских организаций о состоянии рынка нежилых помещений, в марте 2022 года относительно марта 2021 года уровень цен сделок изменился следующим образом:

– снизился в среднем на 3,9% (с начала года - на 0,4%) в сегменте помещений торгового назначения (уровень цен предложения вырос на 4,5% относительно марта 2021 года и на 0,1% с начала года);

– снизился в среднем на 4,2% (с начала года - на 2,7%) в сегменте помещений офисного назначения (уровень цен предложения вырос на 5,1% относительно марта 2021 года и на 2,7% с начала года);

---

<sup>1</sup> В рамках данной аналитической работы исследуется динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда. Все ценовые показатели учитываются в рублях. Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями предшествующего периода и базовым уровнем (август 2008 года).

– снизился в среднем на 6,2% (с начала года - на 4,6%) в сегменте помещений производственно-складского назначения (уровень цен предложения вырос на 6,7% относительно марта 2021 года и на 4,9% с начала года).

Уровень спроса также продемонстрировал отрицательную динамику:

– снизился в среднем на 1,5% (с начала года - на 2,2%) в сегменте помещений торгового назначения;

– снизился в среднем на 0,7% (с начала года - на 0,4%) в сегменте помещений офисного назначения;

– вырос в среднем на 0,3% (с начала года снизился на 6,3%) в сегменте помещений производственно-складского назначения.

Уровень предложения встроенных помещений вырос во всех сегментах кроме производственно-складского:

– вырос в среднем на 9,3% (с начала года - на 3,9%) в сегменте помещений торгового назначения;

– вырос в среднем на 10,6% (с начала года вырос на 3,3%) в сегменте помещений офисного назначения;

– снизился в среднем на 92,3% (с начала года - на 84,2%) в сегменте помещений производственно-складского назначения.

Цены сделок по аренде встроенных помещений по состоянию на конец октября 2022 года относительно марта 2022 года, по мнению участников опроса, изменятся следующим образом:

– снизятся в среднем на 4,9% (с начала года - на 5,4%) в сегменте помещений торгового назначения;

– вырастут в среднем на 5% (с начала года - на 1,3%) в сегменте помещений офисного назначения;

– снизятся в среднем на 0,7% (с начала года - на 6,1%) в сегменте помещений производственно-складского назначения.

Графики, отражающие динамику спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей за период с августа 2008 года по март 2022 года представлены в приложении А (август 2008 года принят за 0%).

### **3 Анализ рынка встроенных помещений в 1 квартале 2022 года<sup>2</sup>**

#### **Общая характеристика, тенденции и прогнозы**

Еще недавно, несмотря на экономический спад в стране и городе, встроенные коммерческие помещения, особенно расположенные в жилых домах, представляли собой один из самых стабильных и предсказуемых инвестиционных инструментов в недвижимости, при сдаче в аренду которых доходность находилась на уровне 8-12%. При покупке встроенного помещения на раннем этапе строительства с дальнейшей сдачей его в долгосрочную аренду и продажей доходность достигала 30% (предпочтение отдавалось объектам площадью более 100 кв.м с высотой потолков 3 м, несколькими входами, местами для вывески и возможностью нарастить электрическую мощность более предлагаемых обычно 20-100 Вт/кв.м).<sup>3</sup>

Но ситуация существенно изменилась на фоне пандемии covid-19 и резкого падения мировых цен на нефть в 2020 году. Деловая активность начала снижаться, сделки по аренде приостановились. По данным риелтеров, клиенты во всех сегментах стали массово обращаться за снижением ставок аренды в размере 20-50%, предоставлением отсрочки или арендных каникул. Во втором полугодии 2020 года собственники встроенных помещений повсеместно предоставляли скидку 30% от величины арендной платы, что позволило удержать большую часть арендаторов и даже привлечь новых.

В 2021 году, особенно в 4 квартале, в связи с постепенным послаблением противовирусных ограничений наблюдалось оживление и восстановление рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга благодаря развитию внутреннего туризма, стабилизации потребительского спроса, и, как следствие, роста востребованности заведений общепита, магазинов сувенирной продукции, магазинов одежды и обуви и т.д. К концу года это отразилось на уровне арендных ставок и цен, которые продемонстрировали рост во всех сегментах рынка встроенных помещений,

---

<sup>2</sup> Приведенные в анализе рынка встроенных помещений Санкт-Петербурга данные по уровню арендных ставок и цен получены аналитиками ГБУ «ГУИОН» в результате приведения всех объектов базы к единым характеристикам (далее - моделирование) путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов объектов (зона, этаж, состояние, вход, временной период и так далее). Таким образом, индекс стоимости (общерыночный показатель, описывающий тенденции рынка к изменению цен), построенный на приближенных зависимостях для каждого отдельного параметра на основании статистики за определенный период, позволил достичь большей точности расчетов и максимально исключил статистические погрешности, свойственные расчету средней величины, учитывая зависимость этих величин от времени.

База объектов формируется по данным порталов объявлений об аренде и продаже встроенных помещений spb.cian.ru, emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.

<sup>3</sup> [www.nsp.ru/analytics/24997-magaziny-pervoi-neobhodimosti](http://www.nsp.ru/analytics/24997-magaziny-pervoi-neobhodimosti)

приблизившись к допандемийным показателям. Помещения на основных торговых магистралях города стали более востребованными (в том числе со стороны операторов fashion индустрии, товаров для дома и бытовой техники, включая сетевых международных ритейлеров), заметно снизилось предложение качественных помещений (сроки их экспозиции сократились до 3-х месяцев), коммерческие условия медленно возвращаются на докризисный уровень (при этом участились случаи перехода от фиксированной арендной ставки к проценту с оборота).

В 2022 году эксперты прогнозировали стабилизацию рынка стрит-ритейла Санкт-Петербурга: число вакантных помещений ожидалось на уровне менее 10%, планировался медленный рост арендных ставок на центральных торговых улицах города. Так же прогнозировалось умеренное развитие сферы общественного питания, открытие новых форматов сетевых ритейлеров, а также развитие аптек, федеральных торговых сетей, магазинов продовольственных товаров и товаров первой необходимости, алкомаркетов, служб доставки и интернет-магазинов (до пандемии ежегодный рост электронной коммерции оценивался в 10%, а в условиях наблюдавшегося с начала прошлого года смещения потребительского спроса в сторону онлайн заказов данный сегмент рынка будет расти более быстрыми темпами, вытесняя традиционные способы продажи товаров и услуг), которые существенно увеличили свои обороты во время режима самоизоляции.

В офисном сегменте прогнозировался дальнейший рост спроса на гибкие офисные пространства благодаря более низким арендным ставкам и готовой инфраструктуре таких объектов. В ближайшие 2 года ожидался бум открытия коворкингов<sup>4</sup> (в перспективе 4-5 лет доля коворкингов и гибких офисов может достигнуть 20-25% от всего сегмента офисных помещений<sup>5</sup>).

Кроме того, в краткосрочной перспективе экспертами прогнозировалось развитие гибридных офисных форматов, переоборудование текущих офисов и быстрое формирование офисных кластеров на периферии города, в результате чего около половины классических офисов в итоге окажутся невостребованными.

---

<sup>4</sup> Коворкинг (от англ. co-working - «совместная работа») - организации труда людей с разной занятостью в общем пространстве, коллективный офис. Пространство, как правило, разделено на функциональные зоны: open space (общее открытое пространство), отдельные офисы, переговорные комнаты, пространства для мероприятий, кафе и т.п. Крупные объекты помимо рабочей зоны включают в себя площадки для проведения мероприятий, библиотеки, воркспейсы (место для творческой работы, оборудованное всем необходимым инструментарием) и т.п. Кроме классических коворкингов в городе появилась сеть коворкинг-баров «Коллеги», где резидентам предлагается не только пространство для работы, но и кафе с ассортиментом различных напитков. Объем инвестиций в открытие первого заведения на Кирочной ул. составил 10,5 млн. руб., плановая окупаемость – 2 года (в дальнейшем собственники рассчитывают на оборот в 1,5 млн. руб./мес.).

<sup>5</sup> [www.nsp.ru/26306-pronesyot-ili-nakroet](http://www.nsp.ru/26306-pronesyot-ili-nakroet), [www.nsp.ru/analytics/25243-covid-after-kak-koronavirus-izmenit-gynok-ofisov](http://www.nsp.ru/analytics/25243-covid-after-kak-koronavirus-izmenit-gynok-ofisov), [www.nsp.ru/27141-kovidnaya-perezagruzka](http://www.nsp.ru/27141-kovidnaya-perezagruzka)



Однако с конца февраля 2022 года, в ответ на признание ДНР и ЛНР и начало специальной военной операции на Украине, против России последовательно были введены 6 пакетов санкций, в том числе затрагивающих различные отрасли экономики и финансовую сферу. Несмотря на то, что упомянутые санкции и ограничения пока не возымели желаемого результата, делать какие-то прогнозы по этому поводу преждевременно, поскольку негативные последствия для экономики могут иметь долгосрочную перспективу.

Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга занял выжидающую позицию, но уже сейчас эксперты констатируют ухудшение основных показателей. Например, в сегменте встроенных торговых помещений по итогам 1 квартала 2022 года наблюдается снижение спроса и заполняемости, а также усиление зависимости от посещаемости и покупательской способности населения, особенно это касается помещений с неудачной локацией. Наибольший прирост (на 26% за 5 месяцев 2022 года) вакансии пришелся на встроенные торговые помещения, расположенные в новостройках удаленных спальных микрорайонов (в крупных жилых комплексах Мурино, Кудрово, Янино, Шушар, Каменки, Парнаса, намывных территорий В.О.).

Наблюдается новый тренд - деление торговых помещений на более мелкие части для конкретных арендаторов, заключающих долгосрочные договоры аренды (это влечет дополнительные расходы собственников по регистрации, а также по проектированию и согласованию новых отдельных входов). Кроме того, стало популярным размещение в одном месте однотипных торговых точек (алкомаркетов, пекарен и пунктов самовывоза).

К осени 2022 года в связи со сложившейся ситуацией (снижением реально располагаемых доходов населения, ростом инфляции и ставок по кредитам, снижением рентабельности бизнеса по причине высокой импортной составляющей, ростом закупочных цен, а также увеличением стоимости стройматериалов, оборудования и мебели, что привело к удорожанию открытия новых торговых точек на 30-50%) эксперты ожидают снижение арендных ставок в сегменте street-retail на 20-40%, а объема сделок по аренде – на 30-40% до 50-60 тыс. кв.м

Сегмент встроенных офисных помещений в ближайшее время также ждут вынужденные изменения. В связи с уменьшением доходности ценных бумаг инвесторы заинтересовались покупкой офисных объектов для собственных нужд (по данным консалтинговой компании Nikoliers, в январе-мае 2022 года доля таких сделок увеличилась с 31% до 71%, а инвестиции в офисные площади Санкт-Петербурга

составили \$133,7 из \$151 млн., вложенных в недвижимость города<sup>6</sup>). В дальнейшем, на фоне снижения ключевой ставки, инвестиционный спрос на коммерческую недвижимость продолжит восстанавливаться.

Кроме того, до конца 2022 года в связи с уходом с рынков России ряда IT-компаний вакантными станут около 100 тыс. кв.м офисных помещений. Порядка 60% этих площадей могут занять структуры нефтегазового сектора, включая ПАО «Газпром».

В сегменте встроенных помещений производственно-складского назначения продолжается тенденция роста на фоне растущей динамики спроса и ограниченного объема нового спекулятивного предложения. Уровень вакантности в качественных складских объектах сохраняется на стабильно низком уровне.

Еще недавно рынок складской недвижимости испытывал некоторые трудности из-за замедления экономики и снижения темпов роста объемов грузоперевозок, однако, в условиях текущей эпидемиологической ситуации склады стали одним из немногих развивающихся сегментов рынка коммерческой недвижимости.

По итогам 3 квартала 2021 года операторы складского сегмента, включая профессионально управляемые качественные объекты, зафиксировали рекордный рост арендных ставок (до 22%) и минимальный уровень вакансии (всего 0,7%). В 4 квартале эта тенденция продолжилась – уровень вакансии, по разным оценкам, составил 0,3-0,9%, а арендные ставки в годовом выражении выросли в 1,4 раза.<sup>7</sup> Основной вклад в развитие складской недвижимости в настоящее время вносят торговые и дистрибуционные компании (онлайн ритейлеры, продовольственные сети, логистические и фармацевтические компании).

Введенный в 2020 году из-за распространения covid-19 режим самоизоляции, закрытие по этой же причине ресторанов и кафе привели к повышенному спросу на продовольственные товары, товары первой необходимости и медикаменты, поэтому в ближайшее время эксперты ожидают дальнейшее наращивание складских площадей ряда компаний. Дополнительным стимулирующим фактором увеличения складских мощностей будет выступать потребность в формировании большего резерва товаров, особенно первой необходимости и импортных, с целью снижения риска резкого роста цен на них.

Тем не менее, несмотря на радужные перспективы, арендаторы складской недвижимости все же обращаются за скидками, арендными каникулами и прочими мерами поддержки, но собственники складских площадей неохотно идут на уступки.

---

<sup>6</sup> [www.nsp.ru/32841-investory-stali-aktivnee-pokupat-ofisy-dlya-sebya](http://www.nsp.ru/32841-investory-stali-aktivnee-pokupat-ofisy-dlya-sebya)

<sup>7</sup> [www.dp.ru/a/2022/01/24/Mesta\\_vsem\\_ne\\_hvatit](http://www.dp.ru/a/2022/01/24/Mesta_vsem_ne_hvatit), [www.cre.ru/analytics/85552](http://www.cre.ru/analytics/85552), [www.nsp.ru/30134-v-peterburge-rasxvatali-sklady](http://www.nsp.ru/30134-v-peterburge-rasxvatali-sklady) [www.rbc.ru/spb\\_sz/06/10/2021/615d3f549a7947b4ee54b183](http://www.rbc.ru/spb_sz/06/10/2021/615d3f549a7947b4ee54b183)

В ближайшие несколько лет в условиях экономической неопределенности предложение на рынке встроенных производственно-складских помещений будет пополняться за счет сдачи в субаренду временных излишков торговых площадей онлайн-ритейлерами, торговыми и дистрибуционными компаниями.

Стоит упомянуть, что на рынке коммерческой недвижимости кроме традиционных помещений торговой, офисной и производственно-складской функций использования периодически встречаются так называемые помещения свободного назначения (ПСН). В законодательстве РФ такого термина нет (как и понятие целевого или функционального назначения, только разрешенного использования), но его применяют участники рынка коммерческой недвижимости для обозначения универсальных помещений (как правило, с открытыми планировками), изначально спроектированных под различные цели (без определенной специализации) для того, чтобы расширить возможности использования.

Кроме того, при строительстве ПСН к девелоперу предъявляются общие (можно сказать, упрощенные) пожарные, санитарные и другие нормы и нормативы. Таким образом, расходы по приспособлению помещения под конкретные цели (капитальному переоборудованию, перепланировке, отделке, подготовке и согласованию проектной документации) будет нести арендатор или новый собственник.

Предлагаемые на рынке аренды и купли-продажи ПСН риелторы условно классифицируют по классу:

– ПСН класса «люкс» - дорогостоящие объекты, отличающиеся необычной архитектурой и стилем, качественным и современным ремонтом, зальной планировкой, расположенные в исторических частях города (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией);

– ПСН класса «премиум» - объекты современного типа с высотой потолков 4-6 м, расположенные рядом с административными сооружениями, автобусными остановками, станциями метро и т.п. (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией, надземной и подземной парковкой);

– ПСН класса «стандарт» - помещения советского периода постройки с высотой потолков не более 3,5 м, коридорными и смешанными планировками, требующие ремонта и модернизации мебели.

– ПСН класса «эконом» - помещения небольшого размера, расположенные в жилых домах и оборудованные отдельным входом.

В целом на рынке встроенных помещений срок экспозиции наиболее ликвидных объектов, предлагаемых в аренду или продажу по рыночным ставкам (ценам), в настоящее

время достигает 2-х месяцев, объектов средней ликвидности – 3-4 месяца, менее ликвидных объектов – 5-6 месяцев. В отдельных случаях менее ликвидные объекты, а также объекты значительной площади, покупка которых требует наибольших инвестиций, могут экспонироваться значительно дольше – сроком до 1 года и более. При этом среднестатистический период занятия помещения одним арендатором составляет 3-5 лет. По прогнозам экспертов, скачок уровня вакансий на рынке коммерческих помещений станет самым ощутимым за последние 5 лет, в результате чего сроки экспонирования встроенных помещений могут увеличиться.

### **3.1 Анализ рынка встроенных помещений торгового назначения**

Торговые (торгово-сервисные) помещения - это встроенные помещения, предназначенные для размещения торговых объектов и предприятий сферы услуг.

#### **Предложение и спрос**

##### *Предложение*

По данным ГУИОН,<sup>8</sup> подавляющее большинство сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2022 года находилось в нормальном (69%) и удовлетворительном (15%) состоянии.

В 1 квартале 2022 года сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском). Их доля составила 47,2%.

В центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) предлагалось к аренде и продаже около 40% встроенных торговых помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил порядка 12,8%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений торгового назначения площадью 100-300 кв.м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 1 квартале 2022 года составила 47,7%. Доля предложения помещений до 100 кв.м составила еще 33%. Предложение помещений площадью 300-500 кв.м составило 12,6%, от 500 кв.м – 6,7%.

---

<sup>8</sup> Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки встроенных помещений торгового назначения, которая включает 342 объекта, из них 169 объектов аренды общей площадью более 31,9 тыс. кв.м и 173 объекта продажи общей площадью около 42,1 тыс. кв.м.

## **Спрос<sup>9</sup>**

На крупных магистралях и торговых улицах Санкт-Петербурга по итогам 1 квартала 2022 года открылось или готовилось к открытию не около 39 торговых объектов. В структуре открытий преобладали заведения общепита (38% от общего числа) и продуктовые магазины (23%).

Крупные ритейлеры сохраняют интерес к открытию небольших магазинов формата «у дома» и продвижению онлайн-торговли. При этом со стороны потребителей сохраняется спрос на магазины фермерских продуктов, экологической продукции и здорового питания, а также узкоспециализированные магазины (например, сырные, фруктовые и кондитерские лавки) с ассортиментом товаров, не представленных в крупных сетевых магазинах.

Количество закрытий с последующей ротацией или освобождением помещений за 1 квартал 2022 года составило около 42 объектов. Наибольшее число закрытий пришлось на сегмент общепита (38% от общего числа). На втором месте по закрытиям магазины одежды, обуви и аксессуаров (26%).

По итогам 1 квартала 2022 года доля свободных помещений на торговых магистралях Санкт-Петербурга, по разным оценкам, выросла до 9,7-10,2%, ротация – 1,3-2,5% (в том числе: на ул. Восстания – 3,5%, на Невском пр. - 1,5%).

Подавляющее большинство занятых арендаторами встроенных торговых помещений имеют площадь менее 200 кв.м. В 1 квартале 2022 года наиболее востребованными были встроенные помещения площадью до 100 кв.м с эффективными планировочными решениями, наименее - помещения площадью свыше 500 кв.м.

В зависимости от типа арендатора востребованы следующие площади:

- 100-500 кв.м - заведения общепита;
- 300-400 кв.м - продуктовые магазины с оборотом около 200-250 тыс. руб./день (из-за дефицита вакантных помещений такого метража продуктовый ритейл часто рассматривает помещения площадью 100-250 кв.м);
- 500-2000 кв.м - супермаркеты;
- 200-300 кв.м – медцентры и стоматологические клиники;
- 100-300 кв.м - магазины формата «у дома»;
- до 150 кв.м – узкоспециализированные магазины и лавки (мономагазины);

---

<sup>9</sup> [www.maris-spb.ru/news/itogi\\_1\\_kvartala\\_2022\\_goda\\_v\\_segmente\\_strit-ritejla\\_vakansija\\_podrosla-6999.html](http://www.maris-spb.ru/news/itogi_1_kvartala_2022_goda_v_segmente_strit-ritejla_vakansija_podrosla-6999.html), [www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2022/1Q/2022.01\\_mall.pdf](http://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/1Q/2022.01_mall.pdf), [www.komned.ru/news.php?id=5467](http://www.komned.ru/news.php?id=5467), [www.rgud.ru/press-releases/v-pervom-kvartale-na-osnovnykh-torgovykh-ulitsakh-peterburga-otkrylis-39-magazinov-i-restoranov/](http://www.rgud.ru/press-releases/v-pervom-kvartale-na-osnovnykh-torgovykh-ulitsakh-peterburga-otkrylis-39-magazinov-i-restoranov/)

- 140 кв.м - магазины одежды;
- 120-200 кв.м – детские развивающие центры;
- 100 кв.м – аптеки;
- 50-100 кв.м - парикмахерские;
- 80-100 кв.м - салоны красоты и SPA (отдельные заведения с широким ассортиментом услуг арендуют площади более 250 кв.м);
- 50-80 кв.м – пункты выдачи интернет-магазинов.

Что касается срока, на который заключаются договора аренды торговых помещений, то в настоящее время арендодатели предпочитают долгосрочную аренду. Подавляющее большинство помещений предлагается индивидуальным предпринимателям минимум на 2-3 года, сетевым операторам – на 7-10 лет. При этом заявляется ежегодная индексация арендной ставки в размере 5-7% и обеспечительный платеж.

### **Ценовые характеристики**

#### ***Ценообразующие факторы***

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений торгового назначения являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- степень проходимости места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входа(ов), включая количество и ориентация на улицу / во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- наличие витринных окон;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);

- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных торговых помещений можно разделить на 4 группы. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (таблица 3.1).

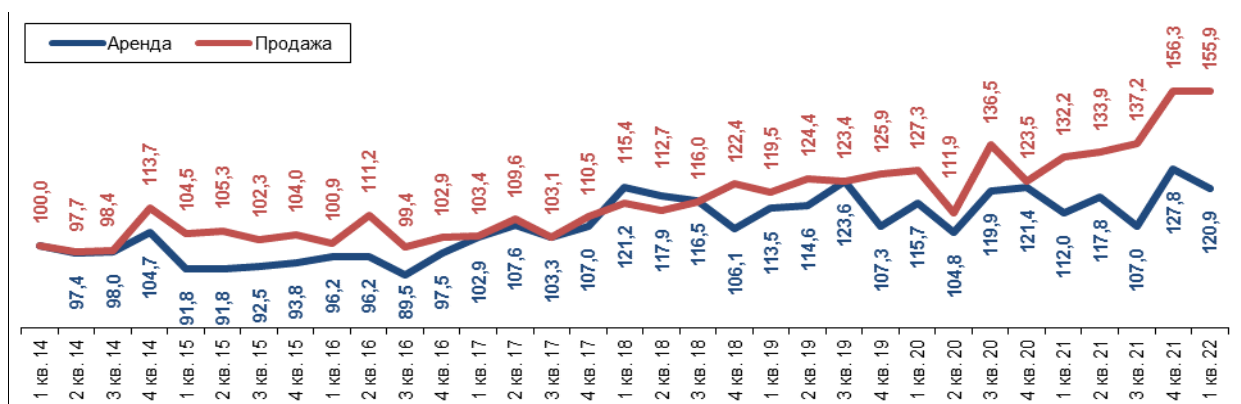
**Таблица 3.1** - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений торгового назначения

Фактор	Вес
Престижность местоположения, интенсивность пешеходных потоков	0,1-0,5
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения, обеспеченность помещения коммуникациями, наличие витринных окон	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Источник: ГБУ «ГУИОН»

### Арендные ставки и цены

В 1 квартале 2022 года относительно 4 квартала 2021 года уровень арендных ставок на рынке встроенных торговых помещений снизился на 5,5%, а уровень цен - на 0,2%. Относительно 1 квартала 2021 года арендные ставки и цены выросли на 7,9% и 18% соответственно (рисунок 3.1).



Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

**Рисунок 3.1.** Динамика арендных ставок и цен за встроенные торговые помещения (в рублях), %

В 1 квартале 2022 года арендные ставки за торговые площади находились в диапазоне от 576 до 3499 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 38-1006,4 тыс. руб./кв.м.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (1653 руб./кв.м в мес.) и ценам (254,2 тыс. руб./кв.м) стали центральные районы города.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 1487 руб./кв.м в мес., а средняя цена – 187,3 тыс. руб./кв.м.

Наименьшие средние арендные ставки (1017 руб./кв.м в мес.) и цены (116,3 тыс. руб./кв.м) зафиксированы в районах, находящихся на периферии (таблица 3.2).

**Таблица 3.2** - Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные торговые помещения в 1 квартале 2022 года

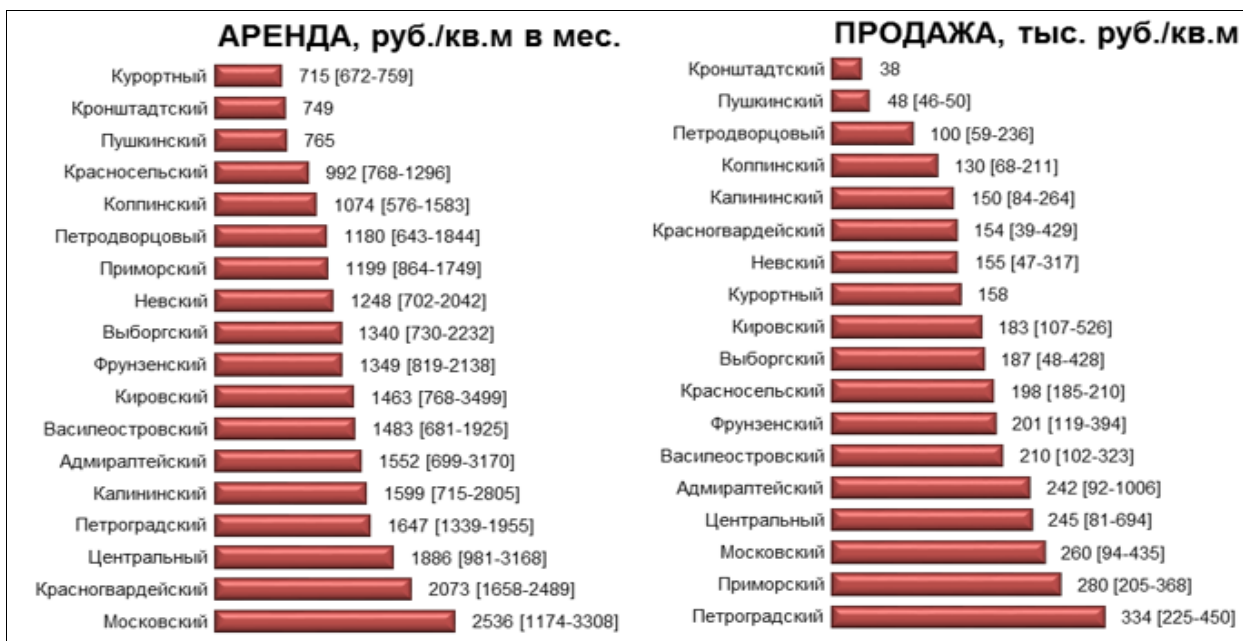
Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
<b>Центральные районы</b> (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1653	681-3170	254174	80605-1006356
<b>Районы, удаленные от центра</b> (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1487	702-3499	187342	38661-525869
<b>Периферийные районы</b> (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1017	576-1844	116320	38000-235927
* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена). Для нижней границы диапазона характерны следующие характеристики: подвал/цоколь, удовлетворительное/нормальное состояние, площадь 200 кв. м и более, зальная планировка, вход с неблагоустроенного двора, неудачная локация (удаленность от метро и т.п.).				

Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

Наиболее высокая средняя арендная ставка (2536 руб./кв.м в мес.) за встроенные помещения торгового назначения в 1 квартале 2022 года была зафиксирована в Московском районе, цена (334 руб./кв.м в мес.) – в Петроградском районе.

Наименьшая средняя стоимость аренды (715 руб./кв.м в мес.) наблюдалась в Курортном районе, цена (38 тыс. руб./кв.м) - в Кронштадтском районе (рисунок 3.2).



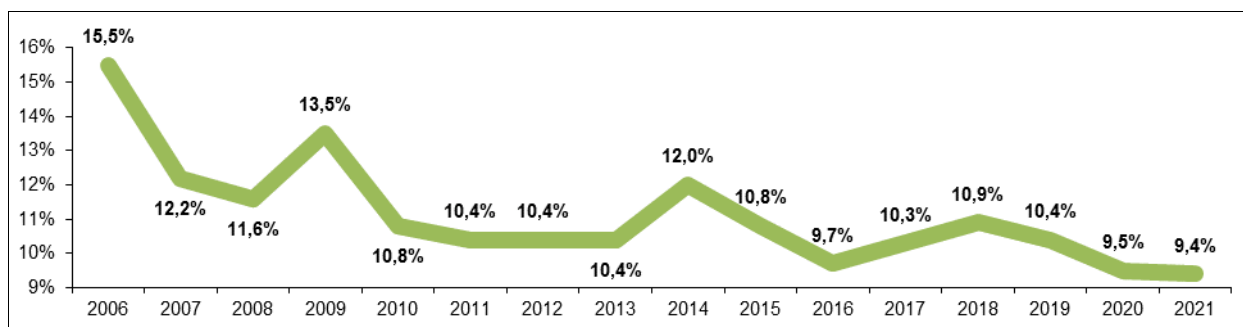


Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

**Рисунок 3.2. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 1 квартале 2022 года (по районам)**

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного торгового помещения в 1 квартале 2022 года в среднем составил 4% (3-8%) на рынке аренды и 5% (3-10%) на рынке купли-продажи.<sup>10</sup>

Коэффициент капитализации в среднем составил 9,4%, варьируясь в диапазоне от 6,6% до 11,2% (рисунок 3.3).



Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

**Рисунок 3.3. Динамика ставки капитализации встроенных торговых помещений, %**

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ставка капитализации в 1 квартале 2022 года торговых помещений и зданий составила в среднем 10% (9-12%). Интервал между нижним и средним значением характерен для объектов коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров

<sup>10</sup> Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» ([www.statrielt.ru/statistika-gynka](http://www.statrielt.ru/statistika-gynka)).

Московской и Ленинградской области, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города, соответственно, может отличаться в границах указанного диапазона применительно к отдельно взятому региону.

### **3.2 Анализ рынка встроенных помещений офисного назначения**

Встроенное помещение офисного назначения предназначено для создания офиса организации. Офисное помещение имеет характерные капитальные стены, которые отгораживают его от других пространств. Обязательным считается наличие коммуникаций прямо в здании (отопление, вода, санузел, слив).

#### **Предложение и спрос**

##### ***Предложение***

По данным ГУИОН,<sup>11</sup> подавляющее большинство сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2022 года находилось в нормальном (61%) и удовлетворительном (22%) состоянии.

Доля сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных офисных помещений, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) составила 43,8%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже 43,9% встроенных офисных помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составил около 12,3%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений офисного назначения площадью до 100 кв.м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 1 квартале 2022 года составила 32%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв.м составила 49%. Предложение помещений площадью 300-500 кв.м составило 11%, свыше 500 кв.м – 8%

##### ***Спрос<sup>12</sup>***

В 1 квартале 2022 года, объем сделок с офисными площадями почти не снизился: крупные компании продолжили переговорные процессы, а небольшие начали искать

---

<sup>11</sup> Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки встроенных помещений офисного назначения, которая включает 236 объектов, из них 100 объектов аренды общей площадью около 21,5 тыс. кв.м и 136 объектов продажи общей площадью почти 32,3 тыс. кв.м.

<sup>12</sup> [www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2022/1Q/2022.01\\_office.pdf](http://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/1Q/2022.01_office.pdf), [www.komned.ru/analit.php?id=649](http://www.komned.ru/analit.php?id=649), [www.komned.ru/news.php?id=5467](http://www.komned.ru/news.php?id=5467)

более выгодные арендные условия. Однако под влиянием нестабильной геополитической и экономической ситуации к концу года эксперты прогнозируют высвобождение порядка 70-150 тыс. кв.м офисных площадей. При этом уровень вакантности вырастет до 10%.

В настоящее время спрос на встроенные офисные помещения в Санкт-Петербурге, как и прежде, формируют в основном российские компании. Лидирующие позиции среди них все еще занимают организации IT-отрасли, доля которых в общем объеме сделок 4 года подряд не опускалась ниже 30%. Это может измениться к концу года из-за намерений ряда IT-компаний прекратить работу в России. Большую часть высвободившихся после их ухода офисных площадей (порядка 100 тыс. кв.м) предположительно займут компании нефтегазового сектора, в том числе ПАО «Газпром».

IT-компании как правило арендуют офисы площадью более 1000 кв.м (около 37% из них занимают помещения площадью более 2000 кв.м). Предпочтения при этом отдаются помещениям, расположенным в Московском, Петроградском, Приморском и Василеостровском районах.

Вторыми по активности арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора (чуть меньше трети сделок). Они формируют спрос на крупные офисные блоки площадью от 1 тыс. кв.м.

Интерес прочих потенциальных арендаторов ориентирован на помещения небольшой площади. Самым востребованным форматом при этом являются офисы площадью 100-250 кв.м.

У операторов банковского сектора спросом пользуются помещения площадью 40-100 кв.м для размещения отделений и площадью от 400 кв.м для размещения центральных офисов. При этом банки в силу специфики своей деятельности предпочитают помещения, ранее занимаемые организацией такого же профиля, что позволяет сократить время и расходы на оборудование помещения для своих нужд.

Одним из основных критериев при выборе офисных помещений остается цена аренды, а точнее соотношение цена/качество офиса.

Несмотря на то, что арендаторы обычно ориентированы на поиск помещения с чистой отделкой, все чаще встречаются предложения офисных помещений в формате «shell&core» (это состояние помещения «под отделку», которое предполагает наличие бетонных полов и стен, стеклопакетов, отопления, подведенных вертикальных коммуникаций – системы кондиционирования, вентиляции и электроснабжения). Подобные офисы рассматривают компании, заинтересованные в долгосрочной (минимум на 5-7 лет) аренде офисных помещений и имеющие свой корпоративный стиль

оформления офисов, тем более что часть расходов на чистовую отделку и создание уникального интерьера по договоренности с арендодателем учитывается в счет арендных платежей.

Представители малого бизнеса, которым не всегда требуется наличие постоянного офиса, арендующие конторы на условиях краткосрочной аренды, более мобильны и готовы переехать в другое здание с целью снижения затрат на аренду. Такие арендаторы формируют спрос на коворкинги (фиксированные и нефиксированные рабочие места и кабинеты, предоставляемые на условиях почасовой и суточной аренды), большая часть которых расположена в центральных районах города.

### **Ценовые характеристики**

#### ***Ценообразующие факторы***

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений офисного назначения являются:

– престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и деловых центров, благоустроенность и однородность социальной среды окружения);

– транспортная доступность;

– условия парковки;

– состояние здания;

– характеристика входов, в том числе количество и ориентация на улицу / во двор;

– этаж расположения помещения;

– площадь помещения;

– коэффициент полезных площадей;

– высота потолков в помещении;

– состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);

– система доступа к помещению (свободная/ограниченная);

– система доступа на территорию;

– элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.).

По степени влияния на ценовые показатели встроенных офисных помещений ценообразующие факторы можно разделить на 5 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (таблица 3.3).

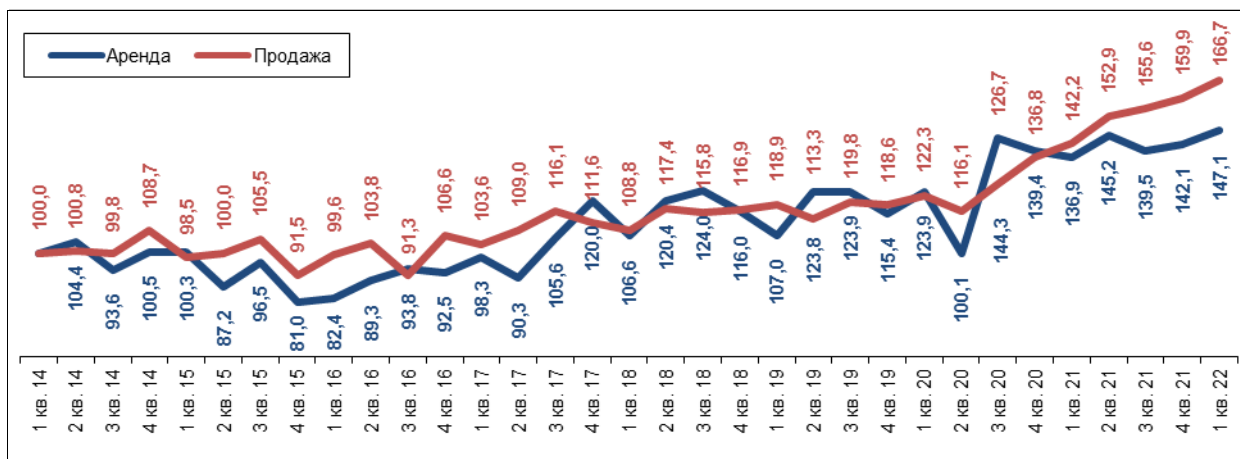
**Таблица 3.3** - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений офисного назначения

Фактор	Вес
Престижность местоположения, транспортная доступность	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Источник: ГБУ «ГУИОН»

### Арендные ставки и цены

В 1 квартале 2022 года относительно 4 квартала 2021 года уровень арендных ставок на рынке встроенных офисных помещений вырос на 3,5%, а уровень цен - на 4,3%. Относительно 1 квартала 2021 года арендные ставки и цены выросли на 7,5% и 17,2% соответственно (рисунок 3.4).



Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

**Рисунок 3.4.** Динамика арендных ставок и цен за встроенные офисные помещения (в рублях), %

В 1 квартале 2022 года арендные ставки за офисные площади находились в диапазоне от 475 до 2864 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 37,6-520,3 тыс. руб./кв.м.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (1259 руб./кв.м в мес.) и ценам (183,9 тыс. руб./кв.м) стали центральные районы города.

В удаленных от центра города районах средняя арендная ставка составила 1067 руб./кв.м в мес., средняя цена – 150,7 тыс. руб./кв.м.

Наименьшая средняя цена (928 тыс. руб./кв.м) и цена (105,5 тыс. руб./кв.м) зафиксированы в районах, находящихся на периферии (таблица 3.4).

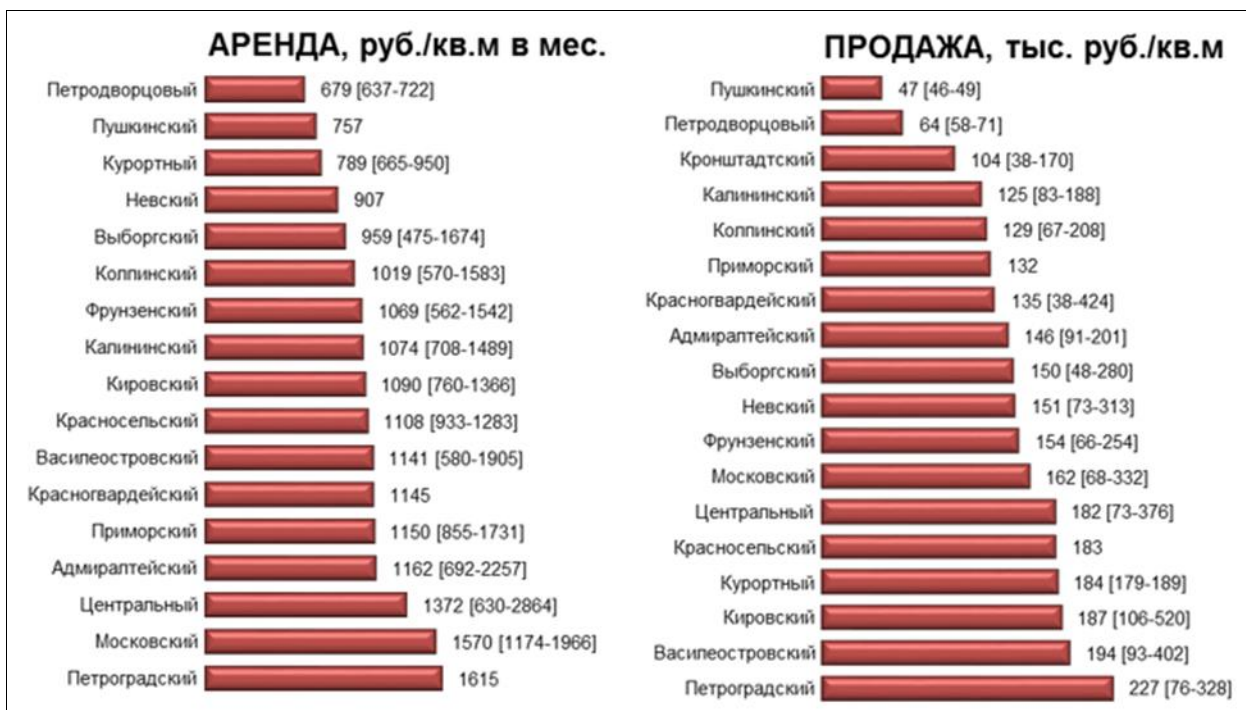
**Таблица 3.4** - Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные офисные помещения в 1 квартале 2022 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
<b>Центральные районы</b> (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1259	580-2864	183856	73285-401709
<b>Районы, удаленные от центра</b> (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1067	475-1966	150683	38254-520334
<b>Периферийные районы</b> (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	928	570-1583	105484	37600-208468
* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь до 150 кв. м, расположение вблизи станций метрополитена). Для нижней границы диапазона характерны следующие характеристики объектов: подвал или этаж выше 2-го, удовлетворительное состояние здания, вход со двора (часто неблагоустроенного), неудачная локация (значительная удаленность от метро и т.п.).				

Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты моделирования)

Наиболее высокие средняя арендная ставка (1615 руб./кв.м в мес.) и цена (227 тыс. руб./кв.м) за встроенные помещения офисного назначения в 1 квартале 2022 года были зафиксированы в Петроградском районе.

Наименьшая средняя стоимость аренды (679 руб./кв.м в мес.) наблюдались в Петродворцовом районе, цена (47 тыс. руб./кв.м) – в Пушкинском районе (рисунок 3.2).

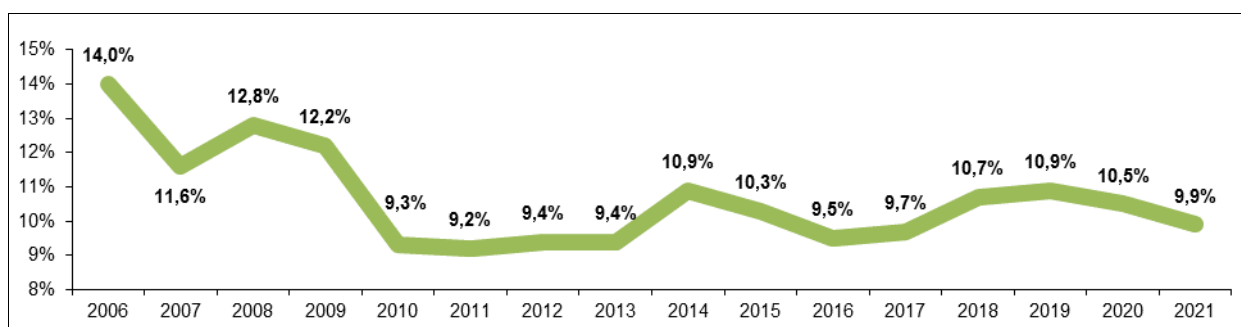


Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

**Рисунок 3.5. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные офисные помещения в 1 квартале 2022 года (по районам)**

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного офисного помещения в 1 квартале 2022 года в среднем составил 5% (3-10%) на рынке аренды и 6% (4-11%) на рынке купли-продажи.<sup>13</sup>

Коэффициент капитализации в среднем составил 9,9%, варьируясь в диапазоне от 6,9% до 11,9% (рисунок 3.6).



Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

**Рисунок 3.6. Динамика ставки капитализации встроенных офисных помещений, %**

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ставка капитализации в 1 квартале 2022 года офисных помещений и зданий составила в среднем

<sup>13</sup> Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» ([www.statrielt.ru/statistika-rynka](http://www.statrielt.ru/statistika-rynka)).

13% (11-16%). Интервал между нижним и средним значением характерен для объектов коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской обл., городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города, соответственно, может отличаться в границах указанного диапазона применительно к отдельно взятому региону.

### **3.3 Анализ рынка встроенных помещений производственно-складского назначения**

#### **Предложение и спрос**

##### ***Предложение***

По данным ГУИОН,<sup>14</sup> сдаваемые в аренду и выставленные на продажу в 1 квартале 2022 года встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга находились в нормальном (61%) и удовлетворительном (29%) состоянии.

Доля предложения встроенных производственно-складских помещений, расположенных в центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном), в 1 квартале 2022 года составила 10,9%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже около 83,5% производственно-складских помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составил около 5,6%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений производственно-складского назначения площадью до 100 кв.м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 1 квартале 2022 года составила 23%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв.м составила 48%. Предложение помещений площадью 300-500 кв.м составило 19%, свыше 500 кв.м – 10%.

##### ***Спрос***

За последние пару лет выросла потребность в небольших помещениях для размещения производств, однако текущего объема спроса все еще недостаточно для появления качественного предложения такого формата.

Наиболее активными арендаторами являются логистические компании и дистрибьюторы, занимающиеся поставками продуктов питания, фармацевтической

---

<sup>14</sup> Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки встроенных помещений производственно-складского назначения, которая включает 31 объект, из них 14 объектов аренды общей площадью 4926 кв.м и 17 объектов продажи общей площадью 3911 кв.м.



продукции, инженерного оборудования и строительных товаров.

Структура спроса на производственно-складские встроенные помещения во многом определяется профилем арендаторов. Например, логистическим операторам необходимы помещения больших площадей, а для продовольственных, строительных, фармацевтических компаний и операторов одежды и обуви – помещения площадью до 350 кв.м. При этом арендаторам интересны качественные площади с необходимыми коммуникациями и полной отделкой. Повышенный интерес вызывают складские помещения, которые можно быстро и с минимальными затратами преобразовать в площади другого назначения, что обеспечивает дополнительные конкурентные преимущества и увеличивает круг потенциальных клиентов.

Что касается географии спроса, то большинство малых и средних компаний воспринимают удаленность от центра города негативно и стремятся размещать производства в так называемом «сером поясе» (Мебельная и Софийская ул., ул. Маршала Говорова, территории завода «Ильич» у ст. м. «Черная речка», Свердловская наб., наб. Обводного кан., пр. Обуховской обороны, Парашютная ул. и т.п.).

### **Ценовые характеристики**

#### ***Ценообразующие факторы***

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений производственно-складского назначения являются:

- транспортная доступность;
- условия подъезда грузового транспорта;
- состояние здания;
- характеристика входов, включая их количество и тип (ориентация с улицы или со двора, вход через проходную);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, и т.д.);
- условия осуществления погрузо-разгрузочных работ;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных производственно-складских помещений можно разделить на 6 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (таблица 3.5).

**Таблица 3.5** - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений производственно-складского назначения

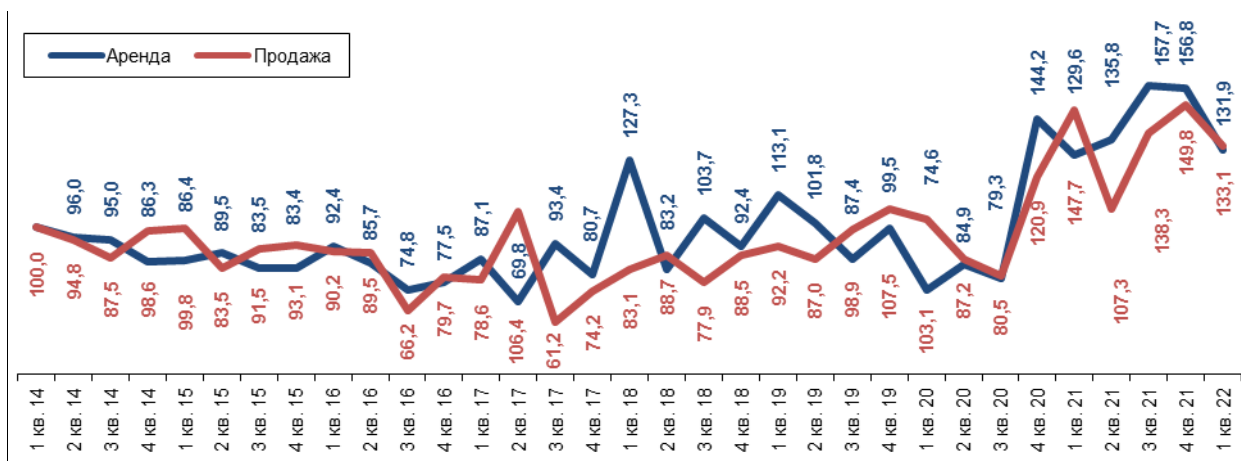
Фактор	Вес
Условия подъезда грузового транспорта, транспортная доступность	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения	0,1-0,35
Состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,25
Условия осуществления погрузо-разгрузочных работ	0,05-0,45
Состояние здания, высота потолков в помещении, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Коэффициент полезных площадей	0,05-0,25

Источник: ГБУ «ГУИОН»

### Арендные ставки и цены

В 1 квартале 2022 года относительно 4 квартала 2021 года уровень арендных ставок на рынке встроенных производственно-складских помещений снизился на 15,9%, а уровень цен - на 11,1%.

Относительно 1 квартала 2021 года арендные ставки выросли на 1,8%, цены снизились на 9,9% соответственно (рисунок 3.7).



Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

**Рисунок 3.7.** Динамика арендных ставок и цен за встроенные производственно-складские помещения (в рублях), %

В 1 квартале 2022 года арендные ставки за производственно-складские площади находились в диапазоне от 300 до 1286 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 10,6-218,5 тыс. руб./кв.м.

Лидером по наибольшей средней арендной ставке (836 руб./кв.м в мес.) и цене (182 тыс. руб./кв.м) стали по центральные районы.

Средняя арендная ставка в районах, находящихся на периферии, составила 497 руб./кв.м в мес., средняя цена в удаленных от центра города районах – 67,2 тыс. руб./кв.м.

Наименьшая средняя цена (16,9 тыс. руб./кв.м) зафиксирована в периферийных районах (таблица 3.6).

**Таблица 3.6** - Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные производственно-складские помещения в 1 квартале 2022 года

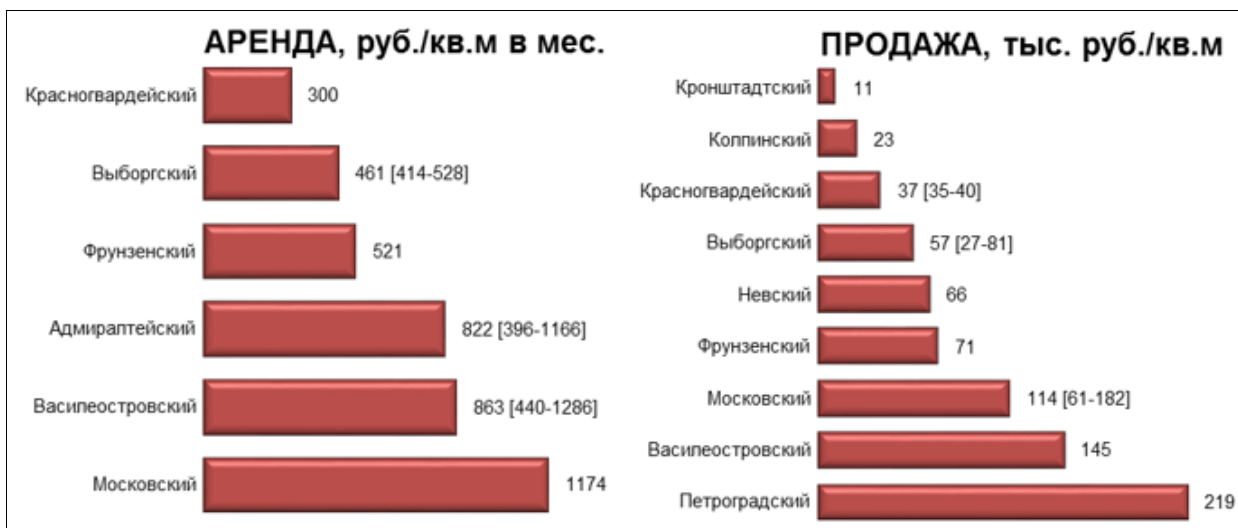
Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
<b>Центральные районы</b> (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	836	396-1286	181981	145452-218509
<b>Районы, удаленные от центра</b> (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	497	300-1174	67155	27168-182169
<b>Периферийные районы</b> (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	-	-	16934	10637-23232

\* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, нормальное состояние помещения, отдельный вход с улицы или со двора, транспортная доступность. Для нижней границы диапазона характерны следующие характеристики объектов: подвал или этаж выше 2-го без лифта, удовлетворительное состояние помещения и здания, общий вход со двора или через проходную, частичное отсутствие коммуникаций, неудачная локация (значительная удаленность от основных магистралей и т.п.).

Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

Наиболее высокая средняя арендная ставка (1174 руб./кв.м в мес.) за встроенные помещения производственно-складского назначения в 1 квартале 2022 года была зафиксирована в Московском районе, цена (219 тыс. руб./кв.м) – в Петроградском районе.

Наименьшая средняя стоимость аренды (300 руб./кв.м в мес.) наблюдалась в Красногвардейском районе, цена (11 тыс. руб./кв.м) – в Кронштадтском районе (рисунок 3.8).

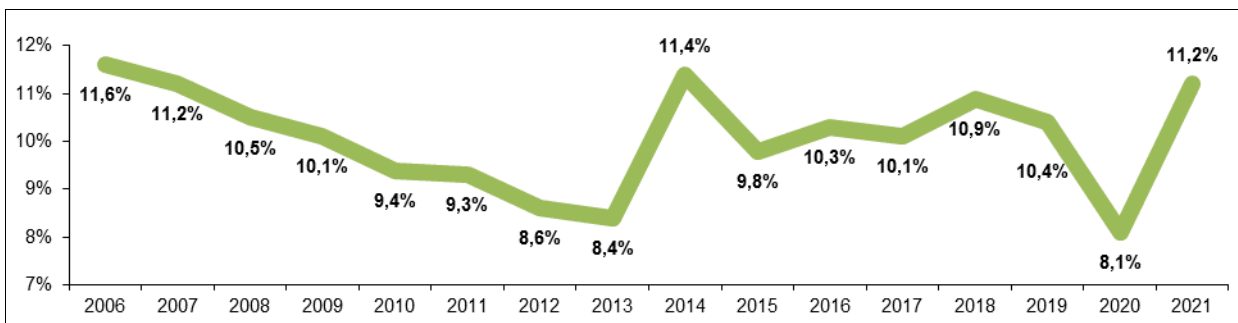


Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

**Рисунок 3.8. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные производственно-складские помещения в 1 квартале 2022 года (по районам)**

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного складского помещения в 1 квартале 2022 года в среднем составил 4% (3-8%) на рынке аренды и 5% (4-8%) на рынке купли-продажи, встроенного производственного помещения – 12% (9-21%) на рынке аренды и 15% (9-30%) на рынке купли-продажи.<sup>15</sup>

Коэффициент капитализации в среднем составил 11,2%, варьируясь в диапазоне от 7,9% до 13,5% (рисунок 3.9).



Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

**Рисунок 3.9. Динамика ставки капитализации встроенных производственно-складских помещений, %**

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ставка капитализации в 1 квартале 2022 года складских помещений и зданий составила в среднем 13% (11-16%), производственных – 19% (15-24%). Интервал между нижним и средним значением характерен для объектов коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-

<sup>15</sup> Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» ([www.statrielt.ru/statistika-gynka](http://www.statrielt.ru/statistika-gynka)).

Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской обл., городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города, соответственно, может отличаться в границах указанного диапазона применительно к отдельно взятому региону.

### **Операционные расходы**

Операционные расходы включают в себя эксплуатационные расходы и затраты, связанные с владением имуществом. Их размер может составлять 15-50% от стоимости аренды в зависимости от характеристик того или иного помещения, а также от параметров хозяйственной деятельности арендатора/покупателя.

Основные статьи операционных расходов для встроенных помещений следующие:

- страхование имущества (ответственности арендатора перед третьими лицами);
- налог на имущество;
- отчисления на капитальный ремонт (11,06-12 руб./кв.м общей площади помещений в месяц<sup>16</sup>) и эксплуатацию инженерного оборудования;
- страхование от потерь при простое (недозагрузке) помещений и потерь от недосбора арендной платы.

Как правило, вышеперечисленные статьи операционных расходов при сдаче в аренду встроенных помещений нежилого фонда включаются арендодателем в ставку арендной платы и отдельно в договоре не выделяются.

Процент недозагрузки помещений и потерь от недосбора арендной платы рассчитывается по формуле:<sup>17</sup>

$$K_{нд} = K_n \times \frac{n_c}{n_a},$$

где:

$K_{нд}$  – коэффициент недоиспользования (недозагрузки) помещений, %;

$K_n$  - коэффициент оборачиваемости арендных площадей (доля арендных площадей, на которых в течение года происходит ротация арендаторов), %;

$n_c$  - средний период в течение года, необходимый для поиска новых арендаторов после ухода старых, мес.;

$n_a$  - общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.

Под эксплуатационными расходами, как правило, понимаются расходы, связанные с использованием имущества. В сегменте встроенных помещений - это в основном

---

<sup>16</sup> Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 20.12.20 №1141 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2021 году».

<sup>17</sup> [www.dpo-group.ru/business/report7-4.asp](http://www.dpo-group.ru/business/report7-4.asp)

платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), которые могут составлять до 80-90% от суммы эксплуатационных расходов и чаще всего оплачиваются арендатором отдельно.<sup>18</sup> В большинстве случаев для данного сегмента рынка недвижимости эксплуатационные расходы представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

Тарифы на коммунальные услуги, в том числе для прочих потребителей, устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (таблица 3.7).

**Таблица 3.7** - Тарифы на коммунальные услуги для прочих потребителей с 01.07.2021

Наименование коммунальной услуги	Тариф (без НДС)
Холодное водоснабжение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в том числе:	
– питьевая вода, руб./куб.м,	37,19
– техническая холодная вода, руб./куб.м	6,71
Водоотведение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), руб./куб.м	43,58
Отопление и горячее водоснабжение (ГУП «ГЭК СПб»), руб./Гкал	1633,3-2539,73
Электроснабжение (единые/котловые тарифы), в том числе:	
– одноставочный тариф, руб./МВтч,	1540,22-4092,82
– двуставочный тариф (содержание электрических сетей), тыс. руб./МВт в мес.,	917,35-1402,49
– двуставочный тариф (оплата технологического расхода/потерь в электрических сетях в зависимости от диапазона напряжения), руб./МВтч	68,81-668,04
Предельные единые тарифы на услугу регионального оператора по обращению с ТКО на территории СПб в зоне деятельности регионального оператора №1 / №2	3731,66 / 3735,35

*Источники: ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» ([www.vodokanal.spb.ru/dlya\\_abonentov/tarify1](http://www.vodokanal.spb.ru/dlya_abonentov/tarify1)), распоряжения Комитета по тарифам СПб от 18.12.20 №271-п и №257-п, от 29.12.20 №287-п ([www.tarifspb.ru/documents/acts/?&page=1](http://www.tarifspb.ru/documents/acts/?&page=1))*

В 1 квартале 2022 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

- для торговых помещений – 122,6-153,3 руб./кв.м;
- для офисных помещений – 61,3-92 руб./кв.м;
- для складских помещений – 30,7-45,9 руб./кв.м;
- для ПСН – 107,2-122,6 руб./кв.м.

<sup>18</sup> Данные ЗАО "Агентство Бекар".

## **Выводы**

Срок экспозиции на рынке встроенных помещений в среднем составляет:

- 2 мес. для наиболее ликвидных объектов;
- 3-4 мес. для объектов средней ликвидности;
- 5-6 мес. для менее ликвидных объектов (при значительных инвестициях – до 1 года и более).

Доля вакантных торговых площадей по итогам 1 квартала 2022 года составила 9,7-10,2%.

Арендные ставки и цены за встроенные помещения в 1 квартале 2022 года относительно 4 квартала 2021 года изменились следующим образом:

- снизились на 5,5% и на 0,2% в сегменте торговых помещений;
- выросли на 3,5% и 4,3% в сегменте офисных помещений;
- снизились на 15,9% и на 11,1% в сегменте производственно-складских помещений.

Диапазон арендных ставок и цен за встроенные помещения в 1 квартале 2022 года составил:

- 576-3499 руб./кв.м в мес. и 38-1006,4 тыс. руб./кв.м в сегменте торговых помещений;
- 475-2864 руб./кв.м в мес. и 37,6-520,3 тыс. руб./кв.м в сегменте офисных помещений;
- 300-1286 руб./кв.м в мес. и 10,6-218,5 руб./кв.м в сегменте производственно-складских помещений.

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного помещения в 1 квартале 2022 года в среднем составил:

- 4% (3-8%) и 5% (3-10%) в сегменте торговых помещений;
- 5% (3-10%) и 6% (4-11%) в сегменте офисных помещений;
- 4% (3-8%) и 5% (4-8%) в сегменте складских помещений;
- 12% (9-21%) и 15% (9-30%) в сегменте производственных помещений.

Коэффициент капитализации по данным ГБУ «ГУИОН» составил:

- 9,4% (6,6-11,2%) в сегменте торговых помещений;
- 9,9% (6,9-11,9%) в сегменте офисных помещений;
- 11,2% (7,9-13,5%) в сегменте производственно-складских помещений.

Коэффициент капитализации по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» составил:

- 10% (9-12%) в сегменте торговых помещений;
- 13% (11-16%) в сегменте офисных помещений;
- 13% (13-16%) в сегменте складских помещений;
- 19% (15-24%) в сегменте производственных помещений.



## **4 Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга**

### **4.1 Анализ сценарных условий и прогноза основных макроэкономических показателей экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга<sup>19</sup>**

Поскольку рынок аренды нежилых помещений напрямую и косвенно зависит от состояния экономики страны, то при разработке прогноза необходимо учитывать ряд макроэкономических показателей, отражающих изменение внутренних и внешних экономических условий, в том числе: объема и динамики производства ВВП, объема инвестиций, сальдо внешнеторгового баланса, курсов основных валют по отношению к рублю, уровня цен на российскую экспортную марку нефти «Юралс» на мировых рынках, уровня занятости и благосостояния населения, динамики инфляции и т.п.

#### **4.1.1 Характеристика текущего состояния мировой экономики<sup>20</sup>**

Мировая экономика, не успевшая полностью восстановиться после спада, связанного с пандемией 2020-2021 гг., в начале 2022 года столкнулась с новыми проблемами из-за событий на Украине: масштабным гуманитарным кризисом в Европе, перебоями в поставках энергоносителей и продовольствия в страны ЕС, а также ростом цен на продовольствие и сырьевые товары во всем мире (это в свою очередь приводит к ужесточению кредитно-денежной политики государств).

Геополитическая неопределенность, вызванная военным конфликтом и торгово-финансовым санкционным давлением на Россию, негативно повлияла на степень делового доверия и инвестиции в производственный сектор, ухудшила экономические перспективы ряда стран в краткосрочном плане.

В 2022 году, по разным оценкам, рост мировой экономики составит 2,9-4,1% (в том числе: 4,5% - в Китае, 2,6-2,9% - в США, -10,4% - в России), в 2023 году – 2,7-3,1% против ожидавшихся ранее 3,5% (в том числе: 3,7% - в Китае, 1,5-1,8% - в США, 1,5% - в России).

При этом глобальная инфляция в 2022 году достигнет 6,7% (вдвое выше среднего показателя за период 2010-2020 гг., который составлял 2,9%).

---

<sup>19</sup> [www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya](http://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya)

<sup>20</sup> [www.interfax-ru.turbopages.org/interfax.ru/s/business/841674](http://www.interfax-ru.turbopages.org/interfax.ru/s/business/841674), [www.turbo.ria.ru/20220414/ekonomika-1783569993.html](http://www.turbo.ria.ru/20220414/ekonomika-1783569993.html), [www.interfax.ru/business/846123](http://www.interfax.ru/business/846123), [www.tass.ru/ekonomika/14633583](http://www.tass.ru/ekonomika/14633583)

#### 4.1.2 Характеристика текущего состояния и прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

В сентябре 2021 года Минэкономразвития России разработало сценарные условия и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023-2024 гг. (далее по тексту – сценарные условия, прогноз).

В мае 2022 года в данный документ были внесены корректировки в связи с существенным изменением внешних и внутренних условия развития российской экономики. Перспективы экономического развития Российской Федерации в кратко- и среднесрочной перспективе в настоящий момент характеризуется повышенной степенью неопределенности и может быть скорректирована в августе 2022 года.

Сценарные условия разработаны в двух вариантах - базовом и консервативном.

**Базовый вариант** основывается на том, что в ближайшие месяцы ситуация в реальном секторе экономики будет определяться, в первую очередь, внешнеторговым балансом. Вследствие санкционных ограничений, добровольного отказа ряда иностранных партнеров от сотрудничества с Россией, сжатия внутреннего спроса и перебоев в логистике в 2022 году будет наблюдаться сокращение импорта на 26,5% (на 16,9% в 2025 году относительно 2021 года), в том числе: нефтегазового – на 8,4% (на 10,3% к 2025 году), ненефтегазового – на 19,9% (на 8,6% в 2025 году относительно 2021 года). Экспорт товаров в реальном выражении экспорт так же снизится в 2022 году на 14,2% (на 9,5% в 2025 году относительно 2021 года), однако сальдо торгового баланса останется положительным на уровне до \$230,4 млрд.

В рамках базового варианта до конца текущего года ожидается постепенное снижение цены на нефть марки «Urals» до уровня 73-74 \$/барр. или 80,1 \$/барр. в среднегодовом измерении (к 2025 году – 61,2 \$/барр.). Цены на другие сырьевые товары также сохранятся на повышенном уровне до конца года, а товары российского экспорта будут по-прежнему торговаться с дисконтом к мировым ценам.

Курс рубля в 2022 году ожидается на уровне 73,5-76,7 руб./\$ (далее предполагается ослабление курса рубля в номинальном выражении темпом около 2% в год), инфляция – 17,5% (6,1% в 2023 году, 4% в 2024 году). Кроме того, ожидается снижение реальных располагаемых доходов населения (на 6,8%), увеличение безработицы (до 6,7% в среднем за год), сокращение оборота розничной торговли (на 8,7%), платных услуг населению (на 7,9%), а также сокращение на 19,4% инвестиций в основной капитал (-7,3% к 2025 году).

ВВП по итогам 2022 года снизится на 7,8% (основной негативный вклад в это внесет сокращающийся внутренний потребительский и инвестиционный спрос). В 2023 году ожидается сокращение ВВП на 0,7%, а в 2024-2025 гг. – рост на 2,6-3,2%.

Кроме того, в базовый вариант заложена проактивная экономическая политика, которая предполагает:

- эффективную реализацию комплекса мер по поддержке экономики, включая программы льготного кредитования;
- активное снижение ключевой ставки Банком России вслед за инфляцией;
- достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень бюджетных расходов.

**Консервативный вариант** отличается от базового двумя предпосылками: во-первых, предполагается более глубокий спад российской экономики в 2022 году (-8,8%) в условиях более жесткого применения санкционного режима и более медленной перестройки производственно-логистических цепочек; во-вторых, прогнозируется более существенное снижение цен на товары российского экспорта.

В консервативном варианте мировые цены на нефть марки «Urals» к 2025 году снизятся до уровня 57 \$/барр., в связи с чем курс рубля ослабнет до уровня 85,3-86 руб./\$.

Ослабление валютного курса и более серьезные перебои с импортными поставками приведут к более глубокому спаду потребительского спроса, что скажется на более низкой, чем в базовом варианте, инфляции в 2022-2024 гг.: 16,5%, 5,4%, 3,7% на конец года соответственно.

Снижение ВВП в 2023 году составит 2,9%, в 2025 году – на 7% ниже уровня 2021 года. Определяющим фактором будет выступать структурное снижение доходов и потребительского спроса, а также более глубокое падение экспорта и инвестиций.

#### **4.1.3 Характеристика сценариев прогноза социально-экономического развития Санкт-Петербурга**

Прогноз социально-экономического развития сформирован Комитетом по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.05.2011 №555 «О мерах по разработке прогноза социально-экономического развития Санкт-Петербурга» (с изм. и доп. от 20.01.2020) и нормативно-методическими материалами, направленными письмом Министерства экономического развития Российской Федерации, при участии исполнительных органов государственной власти города.

При разработке прогноза учитывались:

- сценарные условия и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года (по консервативному и базовому вариантам);
- прогноз социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов, разработанный в июле 2021 года;
- приоритеты и целевые индикаторы социально-экономического развития, сформулированные в Указах Президента Российской Федерации от 07.05.12, 07.05.18, 21.07.20 и 04.02.21;
- приоритеты и целевые показатели, определенные Стратегией социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года, утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №771-164 (с изм. от 26.11.20);
- итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за 2019-2020 годы и январь-сентябрь 2021 года.

Прогноз разработан в трех вариантах: консервативный, базовый и целевой.

**Консервативный вариант** предполагает инерционное развитие Санкт-Петербурга в условиях внешнеэкономической нестабильности и низких темпов восстановления российской экономики в связи с последствиями неблагоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации, вызванной распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем, ожидается, что экономика Санкт-Петербурга будет развиваться темпами выше общероссийских (индекс физического объема ВРП составит в среднем около 103,1% ежегодно), в том числе благодаря своей диверсифицированной структуре.

На рост ВРП (основного показателя, стабильная положительная динамика развития которого характеризует экономику города как устойчивую к внешним воздействиям, в том числе за счет ее диверсифицированной структуры) будет оказывать влияние деятельность в сегменте операций с недвижимым имуществом, сфере услуг и торговли (розничной торговли, общественного питания, социального обеспечения, предоставления государственных услуг и т.д.).

В прогнозном периоде существенный вклад в экономический рост будет вносить промышленность, преимущественно благодаря росту традиционных для Санкт-Петербурга видов обрабатывающих производств. Ожидается сдержанный прирост инвестиций в основной капитал, которому в том числе будет способствовать реализация стабильной и предсказуемой политики Правительства Санкт-Петербурга по улучшению делового климата и созданию комфортных условий ведения бизнеса.

**Базовый вариант** предполагает инерционное развитие экономики Санкт-Петербурга в условиях стабилизации санитарно-эпидемиологической ситуации и снятия ограничительных мер по противодействию распространения covid-19.

В прогнозном периоде по данному варианту среднегодовые темпы роста ВРП Санкт-Петербурга оцениваются в среднем на уровне 3,3% ежегодно. Благодаря значительной концентрации, высокому потенциалу развития и государственной поддержке Правительством Санкт-Петербурга высокотехнологичных отраслей, в прогнозном периоде ожидается приток инвестиций, обеспеченный в том числе восстановлением внутрисоссийского инвестиционного спроса. Восстановлению экономики также будет способствовать относительно высокий уровень цифровизации экономики города, увеличение количества субъектов малого и среднего предпринимательства, которые являются более гибкими к быстроменяющимся условиям, а также привлекательность рынка труда и уровня качества жизни города по сравнению с другими регионами Российской Федерации.

**Целевой вариант** предполагает экономическое развитие Санкт-Петербурга в условиях отсутствия эпидемиологической угрозы, наиболее благоприятных внешнеэкономических условиях и основан на предположении о наиболее успешном использовании конкурентных преимуществ Санкт-Петербурга, инструментов ускорения социально-экономического роста путем реализации Правительством Санкт-Петербурга мер поддержки и стимулирования развития приоритетных отраслей, технологий и территорий, а также реализации планов мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики Санкт-Петербурга.

Во всех трех вариантах экономического развития Санкт-Петербурга в прогнозном периоде предполагается продолжение реализации Правительством Российской Федерации и Банком России денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования, обеспечивающего нахождение инфляции вблизи уровня 4%.

В 2022-2024 гг. по базовому варианту прогноза, среднегодовой рост промышленного производства ожидается на уровне 3,3-3,8%, по консервативному - 1,6-2,7%, по целевому – 3,79-4,78%.

Среднегодовой рост оборота общественного питания на среднесрочный период 2022-2024 годов в консервативном варианте прогноза составит 3%, в базовом варианте - 8,3%, а в целевом варианте - 12,8%. Среднегодовой рост оборота розничной торговли прогнозируется на уровне лишь в 2,3%.

Сдержанный рост экспорта в прогнозном периоде (в среднем на 0,6% в год до \$24,6 млрд. в 2024 году по консервативному варианту, на 4,1% до \$27,2 млрд. по базовому варианту, на 7% до \$29,6 млрд. по целевому варианту) обусловлен сохранением действий финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики и ответных мер на протяжении всего прогнозного периода. Кроме того, в консервативном варианте прогноза отражены риски замедления развития мировой экономики, связанные с распространением covid-19 в следствии появления новых штаммов вируса и низких темпов вакцинации.

Ежегодный темп роста импортных поставок в среднем составит 1% по консервативному варианту прогноза (к 2024 году достигнет уровня \$23,7 млрд.), 3,4% по базовому варианту прогноза (\$25,4 млрд.), 5,8% по целевому варианту прогноза (\$27,2 млрд.). Основным фактором роста объема импорта станет рост поставок товаров инвестиционного назначения.

Таким образом, с учетом динамики экспорта и импорта ежегодный темп роста объема внешнеторгового оборота Санкт-Петербурга в 2022-2024 гг. в среднем составит 0,8% по консервативному варианту прогноза (к 2024 году достигнет уровня \$48,3 млрд.), 3,7% по базовому варианту прогноза (\$52,6 млрд.), 6,4% по целевому варианту прогноза (\$56,8 млрд.).

В 2022-2024 годах ожидается сохранение тенденции роста инвестиционной активности, в том числе за счет реализации организациями своих инвестиционных планов, сроки которых в 2020 году были перенесены на последующие годы в связи со сложной экономической ситуацией. Кроме того, росту инвестиционной активности будут способствовать такие инструменты поддержки, как региональный инвестиционный проект, совершенствование действующего законодательства в части упрощения предоставления земельных участков, а также запуск механизма соглашений о защите и поощрении капиталовложений.

Так, по консервативному и базовому вариантам прогноза среднегодовой прирост индекса физического объема инвестиций в основной капитал будет варьироваться от 1,5% до 4,8%, что позволит к 2024 году увеличить объем инвестиций в основной капитал до 1046,9 млрд. руб. по консервативному варианту прогноза и до 1148,2 млрд. руб. по базовому варианту прогноза. В рамках целевого варианта прогноза, предполагающего ускоренный рост вложений в основной капитал, среднегодовой прирост индекса физического объема инвестиций в основной капитал составит 14,8%, а инвестиции к 2024 году вырастут до уровня 1502,1 млрд. руб.

В структуре инвестиций при целевом варианте прогноза к концу прогнозного периода наибольшую долю будут сохранять вложения в промышленность (21,3%), операции с недвижимым имуществом (15%), транспортировку и хранение (22,6%).

К основным проблемам, сдерживающим развитие промышленности и инвестиций, следовательно, и социально-экономическое развитие Санкт-Петербурга, относятся:

- технологическое отставание в ряде секторов промышленного комплекса за счет внешних ограничений возможности приобретения иностранных технологий и оборудования;
- низкая производительность труда, связанная с внутрипроизводственной логистикой;
- недостаточная связь науки и производства в части обмена информацией об инновационных технологиях и разработках;
- высокая стоимость привлечения заемных средств для модернизации производства;
- увеличение стоимости обслуживания установленного импортного технологического оборудования;
- дефицит квалифицированных кадров, прежде всего, рабочих специальностей;
- излишняя зарегулированность финансово-хозяйственной деятельности предприятий оборонно-промышленного комплекса, сдерживающая возможности запуска новой гражданской продукции и расширение портфеля заказов;
- ограничения на фондовых рынках и санкционная политика;
- ограничения в градостроительной сфере, связанные с обеспечением сохранности объектов культурного наследия, сохранением исторического центра, зон зеленых насаждений;
- постоянные изменения в федеральном и региональном законодательстве;
- ограниченное предложение земельных участков с инженерной подготовкой.

С большой долей уверенности можно утверждать, что в сложившейся геополитической и экономической ситуации выполнение базового (без существенных корректировок), а тем более целевого сценария социально-экономического развития Санкт-Петербурга маловероятно. Скорее всего экономическое развитие города в ближайшие 2-3 года будет осуществляться по консервативному сценарию.

Основные параметры наиболее вероятных в сложившейся ситуации сценарных условий прогноза (базового и консервативного) социально-экономического развития РФ и Санкт-Петербурга на плановый период 2022-2023 гг. представлены в приложении Б.

## **4.2 Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений (на 2 полугодие 2022 года и 2023 год) и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга**

Санкт-Петербург осуществляет ряд общегосударственных федеральных функций, являясь важным деловым центром, где расположены головные офисы и штаб-квартиры огромного числа российских и международных компаний, в связи с чем особое значение для экономики города имеет деятельность, связанная с содержанием, сдачей в аренду и обслуживанием помещений коммерческого и иного использования.

Большая часть валовой добавленной стоимости создается в секторе услуг. А отрасль «управление недвижимостью» является ядром сектора коммерческо-деловой деятельности. Она характеризуется высокой инвестиционной емкостью. Наиболее ликвидным товаром на рынке аренды недвижимости являются встроенные помещения.

Увеличение размера арендных ставок за помещения нежилого фонда и, как следствие, рост дохода от сдачи их в аренду оказывает в целом положительное влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга в виде дополнительных доходов в казну города по следующим направлениям:

- рост налоговых поступлений с доходов организаций и физических лиц, являющихся собственниками коммерческой недвижимости (один из основных источников налоговых доходов Санкт-Петербурга);

- увеличение арендных платежей по инвестиционным договорам, заключаемым в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.07.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» (с изм. от 18.10.2019 в ред., действующей с 01.01.2020).

Дополнительным фактором, положительно влияющим на пополнение бюджета города стало введение Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.10.2020 №870 «О внесении изменений в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 №1379» индексов ежегодного пересчета арендной платы за объекты нежилого фонда, собственником которых является Санкт-Петербург, в размере 1,04 в 2022-2023 гг.

Прогноз развития рынка аренды встроено-пристроенных помещений на 2 полугодие 2022 года и 2023 год сформирован на основе динамики относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда, полученных в ходе проводимых ГБУ «ГУИОН» опросов риелторских организаций (с корректировкой на фактическую



динамику рынка с 1 квартала 2010 года по 1 квартал 2022 года), а также представленного выше базового сценария прогноза основных макроэкономических показателей экономического развития Российской Федерации.

Анализ результатов опросов риелторских организаций о состоянии рынка аренды нежилых помещений демонстрирует снижение ставок во всех сегментах рынка (1 квартал 2022 года относительно 1 квартала 2021 года):

- снижение на 3,9% в сегменте торговых помещений;
- снижение на 4,2% в сегменте офисных помещений;
- снижение на 6,2% в сегменте производственно-складских помещений.

В среднегодовом выражении (январь-октябрь 2022 года к январю-декабрю 2021 года) эксперты прогнозируют следующие изменения уровня арендных ставок:

- снижение на 0,4% в сегменте торговых помещений;
- снижение на 2,7% в сегменте офисных помещений;
- снижение на 4,6% в сегменте производственно-складских помещений.

С учетом результатов экономико-математического моделирования, выполняемого специалистами ГБУ «ГУИОН» с 2009 года, можно предположить, что при условии выполнения параметров базового сценария социально-экономического прогноза Российской Федерации во 2 полугодии 2022 года арендные ставки за встроенные помещения в Санкт-Петербурге будут демонстрировать рост не более 1-1,6% в квартал.

По итогам 2022 года рост уровня арендных ставок, вероятнее всего, составит в среднем около 0,4% (+4,2% в сегменте торговых помещений, +5,7% в сегменте офисных помещений, -8,8% в сегменте производственно-складских помещений).

В 2023 году, по мере восстановления рынка недвижимости и предполагаемого урегулирования геополитических конфликтов, будет наблюдаться тенденция к росту (в квартальном выражении): 1-1,1% в сегменте торговых помещений, 0,6-2% в сегменте производственно-складских помещений. Исключение составит офисный сегмент, на который повлияет снижение деловой активности и уход с рынка города ряда компаний.

В среднегодовом выражении в 2023 году можно ожидать рост уровня арендных ставок за встроенные помещения на 3,6% (+3,5% в сегменте торговых помещений, +4,2% в сегменте офисных помещений, +3,1% в сегменте производственно-складских помещений).

Расчетные прогнозные значения изменения арендных ставок за встроено-пристроенные помещения на период до 2023 года представлены ниже (таблица 4.1).

**Таблица 4.1** - Прогноз арендных ставок встроенно-пристроенных помещений Санкт-Петербурга при номинации в рублях

Период	Изменение за период по функции использования помещения, ±								
	торговая			офисная			производственно-складская		
	к пред. периоду	к соответ. периоду пред. года	к 4 кварт. 2021	к пред. периоду	к соответ. периоду пред. года	к 4 кварт. 2021	к пред. периоду	к соответ. периоду пред. года	к 4 кварт. 2021
1 квартал 2022 года	-5,5%	7,9%	-5,5%	3,5%	7,5%	3,5%	-15,9%	1,8%	-15,9%
2 квартал 2022 года	-0,7%	1,9%	-6,1%	0,5%	1,8%	4,0%	0,1%	-2,7%	-15,8%
3 квартал 2022 года	0,9%	13,2%	-5,3%	0,9%	7,0%	5,0%	0,2%	-16,1%	-15,6%
4 квартал 2022 года	0,9%	-4,4%	-4,4%	1,6%	6,7%	6,7%	0,3%	-15,4%	-15,4%
<b>2022 год к 2020 году</b>	<b>4,2%</b>		-	<b>5,7%</b>		-	<b>-8,8%</b>		-
1 квартал 2023 года	1,0%	2,1%	1,0%	2,5%	5,6%	2,5%	0,6%	1,2%	0,6%
2 квартал 2023 года	1,0%	3,9%	2,0%	0,2%	5,3%	2,7%	1,0%	2,1%	1,6%
3 квартал 2023 года	1,0%	4,0%	3,1%	-0,1%	4,2%	2,5%	1,7%	3,7%	3,4%
4 квартал 2023 года	1,1%	4,2%	4,2%	-0,5%	2,0%	2,0%	2,0%	6,1%	6,1%
<b>2023 год к 2022 году</b>	<b>3,5%</b>		-	<b>4,2%</b>		-	<b>3,1%</b>		-

*Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования и опросов риелторских организаций о состоянии рынка аренды нежилых помещений)*

Прогнозируемый рост уровня арендных ставок по итогам 2022-2023 гг. (в среднем за два года он предположительно составит 4%), в сочетании с достаточно благоприятным прогнозом социально-экономического развития Санкт-Петербурга, окажет положительное влияние на формирование городского бюджета.

По мнению вице-губернатора Санкт-Петербурга г-на Корабельникова, несмотря на санкционное давление и благодаря увеличению налоговых поступлений (налога на прибыль организаций, НДФЛ, налогов на совокупный доход), по итогам 2022 года бюджет города вероятнее всего будет профицитным (в ноябре 2021 года в законе о городском бюджете закладывался дефицит в размере 80,7 млрд. руб.).<sup>21</sup> При этом корректировку бюджета власти города решили пока не проводить, анализируя риски, связанные с возможным сокращением доходов, и пересматривая приоритеты в расходах.

Динамика арендных ставок за помещения нежилого фонда Санкт-Петербурга за 2010-2022 гг., а также прогноз ставок аренды на 2 полугодие 2022 года и 2023 год, представлены в представлении В.

<sup>21</sup> [www.vedomosti-spb.ru/economics/news/2022/06/15/926710-korabelnikov-peterburgskii-byudzheta-v-2022-g-mozhet-bit-vnov-profitsitnim](http://www.vedomosti-spb.ru/economics/news/2022/06/15/926710-korabelnikov-peterburgskii-byudzheta-v-2022-g-mozhet-bit-vnov-profitsitnim), [www.dp.ru/a/2022/03/25/Vlasti\\_Peterburga\\_otkazal](http://www.dp.ru/a/2022/03/25/Vlasti_Peterburga_otkazal)

## **5 Заключение**

Траектория социально-экономического развития Санкт-Петербурга в кратко- и среднесрочной перспективе характеризуется высокой степенью неопределенности, связанной не только с геополитическими, экономическими, но и эпидемиологическими факторами (отдельные отрасли экономики города до сих пор не оправились от последствий распространения covid-19 в 2020-2021 гг.).

Несмотря на наблюдающиеся в текущем году негативные тенденции в социально-экономическом развитии России и Санкт-Петербурга, связанные с влиянием антироссийских санкций, укрепление рубля и рост цен на экспортные российские товары, включая газ и нефть, позволяет предположить, что ситуация стабилизируется к концу 2023 года. Однако полный возврат на докризисный уровень в краткосрочной перспективе вероятнее всего не произойдет.

Таким образом, в случае более благоприятного развития экономики России (выполнения базового сценария) в Санкт-Петербурге по итогам 2022 года будет наблюдаться незначительный рост уровня арендных ставок (на 0,4%), а в 2023 году, по мере восстановления рынка недвижимости и предполагаемого урегулирования геополитических конфликтов, рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга продолжит умеренный рост (в среднем на 3,6% по итогам года), который будет поддерживаться спросом со стороны отечественных компаний (в основном занимающихся IT-технологиями и электронной коммерцией).

Рост арендных ставок за встроенные помещения в 2022-2023 гг. предположительно составит:

- 4,2% и 3,5% в сегменте торговых помещений;
- 5,7% и 4,2% в сегменте офисных помещений;
- 3,1% в сегменте производственно-складских помещений в 2023 году (по итогам 2022 года ожидается снижение уровня арендных ставок на 8,8%).

Таким образом, для помещений, аналогичных объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, рост уровня арендной платы за 2022 год в среднем составит 0,4%, за 2023 год – 3,6%.

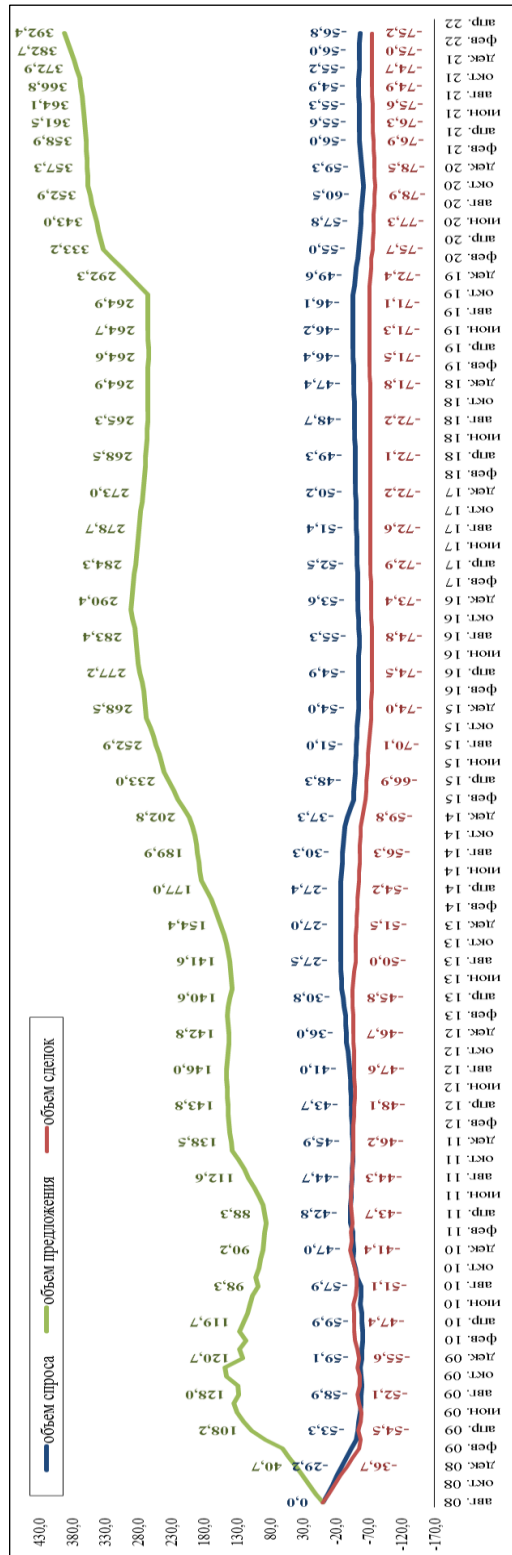
На основании вышеизложенного, индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, на 2022-2023 гг. вероятнее всего не превысит 1,04. При этом прогнозирование

изменения индекса в 2023 году и на более дальнюю перспективу требует дополнительного исследования и уточнения, по совокупности следующих оснований:

– с 2013 года ГБУ «ГУИОН» не располагает информацией о количестве договоров, отражающих структуру объектов нежилого фонда, собственником которых является Санкт-Петербург, по функциональному назначению;

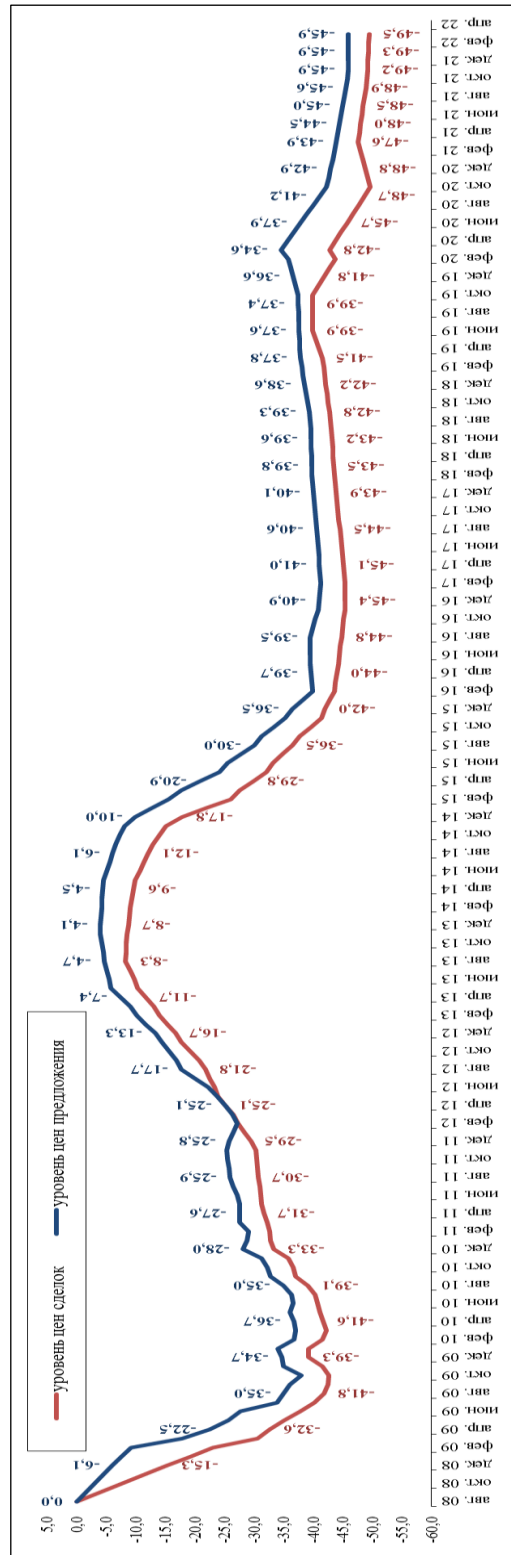
– предсказать последствия сложившейся экономической ситуации, обусловленной негативным влиянием вновь вводимых антироссийских санкций, в настоящее время не представляется возможным.

**Графики динамики спроса, предложения, сделок и уровня цен на рынке встроенных помещений за период с августа 2008 года по 1 квартал 2022 года**



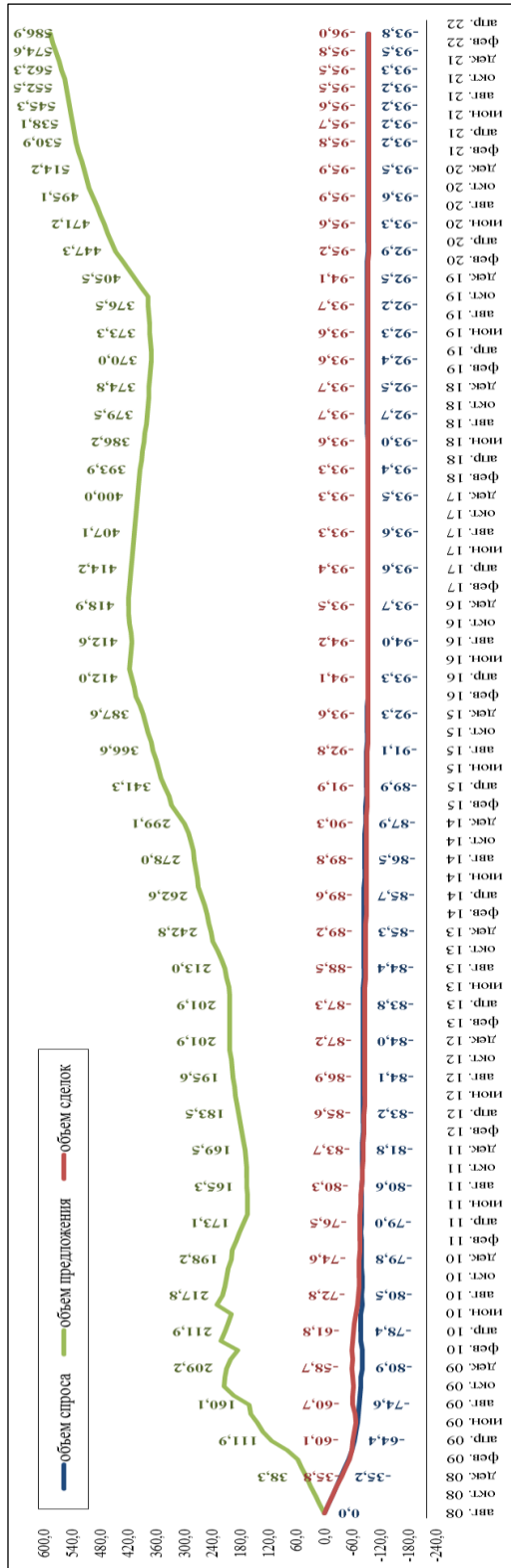
Источник: ГБУ «ГУИОН»

Рисунок А.1. Графики изменения уровня спроса и предложения аренды торговых помещений, %



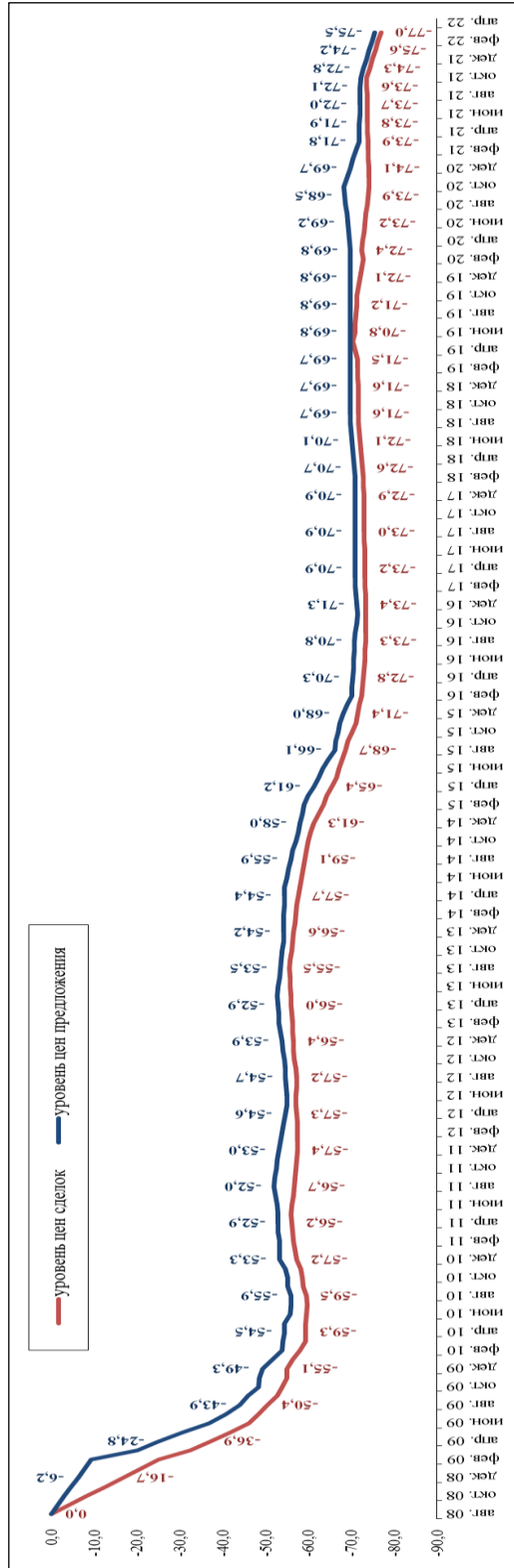
Источник: ГБУ «ГУИОН»

Рисунок А.2. Графики изменения уровня цен аренды торговых помещений, %



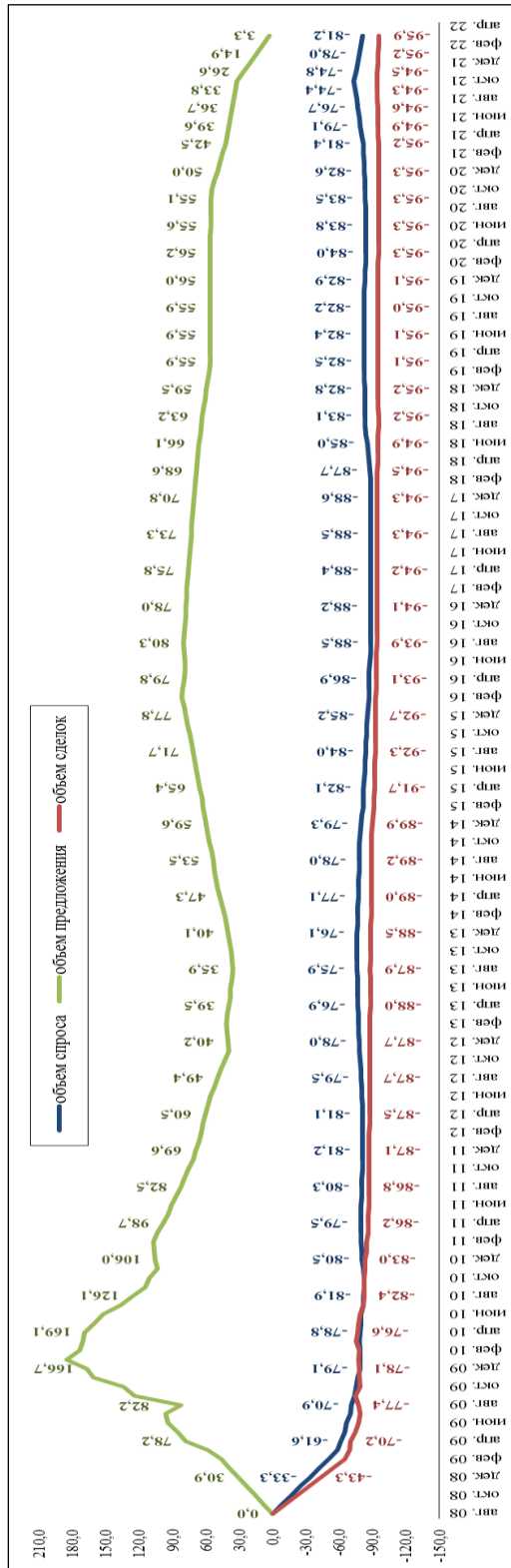
Источник: ТГУ «ГУИОН»

Рисунок А.3. Графики изменения уровня спроса и предложения аренды офисных помещений, %



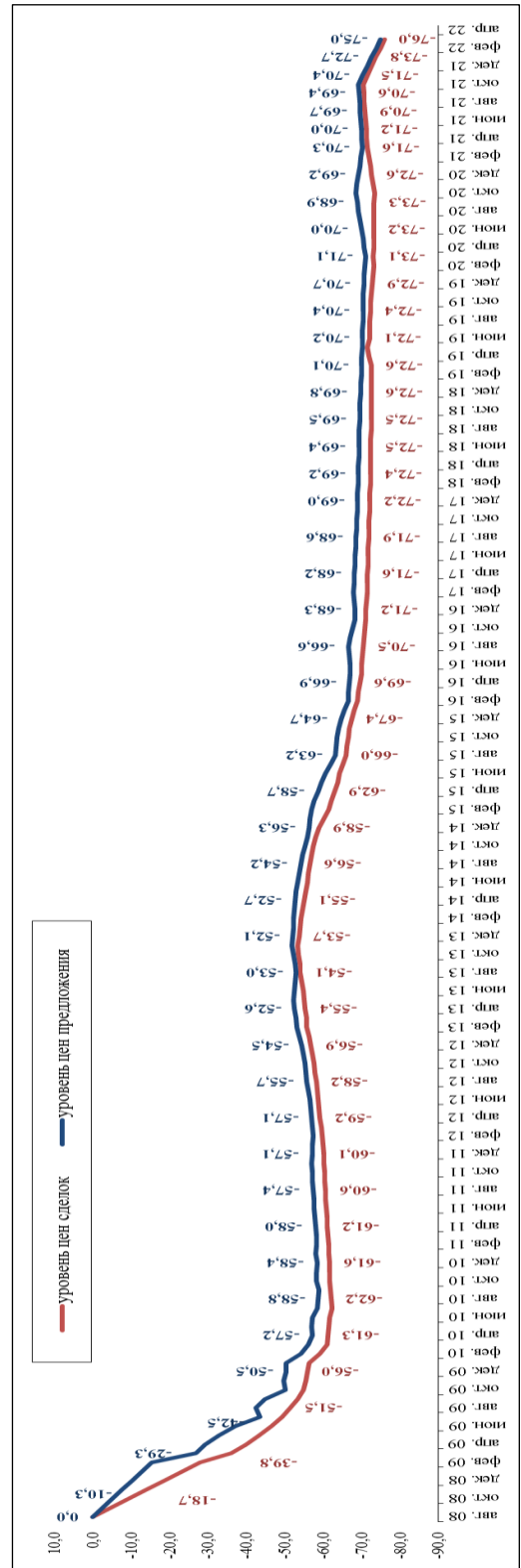
Источник: ТГУ «ГУИОН»

Рисунок А.4. Графики изменения уровня цен аренды офисных помещений, %



Источник: ГБУ «ГУИОН»

Рисунок А.5. Графики изменения уровня спроса и предложения аренды промышленно-складских помещений, помещений, %



Источник: ГБУ «ГУИОН»

Рисунок А.6. Графики изменения уровня цен предложения аренды промышленно-складских помещений, помещений, %

**Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития РФ и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе на плановый период 2022-2023 гг.**

Показатели	Прирост в % к предыдущему году						
	факт			прогноз			
				базовый сценарий		консервативный сценарий	
	2008 год	2014 год	2021 год	2022 год	2023 год	2022 год	2023 год
ВВП (Российская Федерация)	5,6	0,6	+4,7	-7,8	-0,7	-8,8	-2,9
ВРП (Санкт-Петербург)	9,3	1,0	+4,8	3,46	3,28	3,26	3,08
Цена (мировая) на нефть марки «Urals», \$/барр.	94,4	97,6	69,1	80,1	71,4	78,6	65,8
Среднегодовой курс валюты, руб./USD	24,8740	38,6025	73,6685	76,7000	77,0000	78,0000	81,2000
Инвестиции в основной капитал, в т. ч.:							
Российская Федерация	9,8	3,4	7,7	-19,4	0,3	-25,8	-2,2
Санкт-Петербург	20,9	10,1	+0,3	4,12	4,91	1,35	1,25
Промышленное производство, в т. ч.:							
Российская Федерация	0,6	1,7	5,3	-4,2	0,4	-7,5	-2,7
Санкт-Петербург	3,6	-6,4	7,5	3,26	3,49	1,63	2,45
Оборот розничной торговли, в т. ч.:							
Российская Федерация	13,7	2,7	7,3	-8,7	2,5	-9,6	0,3
Санкт-Петербург	13,4	2,5	-1,2	3,38	3,23	1,78	2,22
Инфляция, в т. ч.:							
Российская Федерация	13,3	11,4	8,4	17,5	6,1	16,5	5,4
Санкт-Петербург	14,9	8,3	8,7	3,97	4,11	4,16	4,3
Производительность труда, в т. ч.:							
Российская Федерация	4,8	0,7	-1,2	2,6	2,6	2,4	2,4
Санкт-Петербург	9,3	0,4	2,7	2,85	2,9	2,8	2,83
Реальные денежные доходы населения, в т. ч.:							
Российская Федерация	3,8	-0,7	3,0	-6,8	1,3	-7,4	-1,1
Санкт-Петербург	-11,1	2,9	+7,9	2,49	2,73	1,63	1,89
Уровень безработицы к экономически активному населению в %, в т.ч.:							
Российская Федерация	6,2	5,2	4,8	6,7	6,6	7,0	6,8
Санкт-Петербург	2,0	1,4	2,17	2,3	2,0	2,6	2,3

Источник: Министерство экономического развития РФ (Прогноз социально-экономического развития РФ до 2024 года), Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга (Прогноз социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2035 года в ред. от 20.01.2020, Прогноз социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов), база данных Росстата ЕМИСС, ЦБ РФ



Динамика арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения с 2010 года и по 1 квартал 2022 года и прогноз на 2022-2023 гг., %

