



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д.19/15

Телефон / Факс: 644-51-47

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель генерального директора

Д.Г. Иванен

«___» _____ г.

ПРОГНОЗ

**развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге
(на 2-е полугодие 2020 года и 2021 год) и его влияния
на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга**



Заказчик	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Исполнитель	ГУП «ГУИОН»
Порядковый номер	31-0000111-2020
Дата составления	22.06.2020

Экземпляр 1 из 3

**Санкт-Петербург
2020**

СОДЕРЖАНИЕ

1	Введение	4
2	Динамика развития рынка аренды нежилых помещений	5
3	Анализ рынка встроенных помещений в 1-м квартале 2020 года	7
3.1	Анализ рынка встроенных помещений торгового назначения	12
3.2	Анализ рынка встроенных помещений офисного назначения	19
3.3	Анализ рынка встроенных помещений производственно-складского назначения	25
4	Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	34
4.1	Анализ сценарных условий и прогноза основных макроэкономических показателей экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга	34
4.1.1	Характеристика базового и целевого сценариев прогноза РФ	38
4.1.2	Характеристика консервативного сценария прогноза РФ	41
4.1.3	Характеристика сценариев прогноза Санкт-Петербурга	42
4.2	Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений (на 2-е полугодие 2020 года и 2021 год) и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	44
5	Заключение	48
	Приложение А	50
	Приложение Б	53
	Приложение В	54

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Главный специалист анализа рынка
недвижимости информационно-
аналитического управления
департамента оценки _____ Н.А. Бушалина
(аналитический обзор и прогноз
развития рынка аренды объектов
нежилого фонда и их динамики)

Главный специалист анализа рынка
недвижимости информационно-
аналитического управления
департамента оценки _____ Ю.А. Коваленко
(сбор рыночных данных,
формирование базы данных)

Главный специалист мониторинга
рынка недвижимости
информационно-аналитического
управления департамента оценки _____ М.В. Баум
(опрос операторов рынка
недвижимости)

СОГЛАСОВАНО:

И.о. руководителя информационно-
аналитического управления
департамента оценки,
главный оценщик _____ Е.С. Цымбал

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 2021 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» (ГУП «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 более 1 200 единиц);
- 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-е полугодие 2020 года и 2021 год.

2 Динамика развития рынка аренды нежилых помещений¹

ГУП «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-м квартале 2020 года ГУП «ГУИОН» провело очередной опрос (период с октября 2019 года по март 2020 года), в котором приняли участие 7 организаций:

- 1) ООО «БАЗИЛЕВС»;
- 2) ООО «Первое Ипотечное Агентство»;
- 3) ООО «Марис Пропертиз»;
- 4) ООО «Лондон Реал Инвест»;
- 5) Jones Lang LaSalle;
- 6) АО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург» (Knight Frank);
- 7) ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость».

По данным, полученным в ходе опроса риелторских организаций о состоянии рынка нежилых помещений, в марте 2020 года относительно марта 2019 года уровень цен сделок изменился следующим образом:

– снизился в среднем на 3% (с начала года снизился на 2,3%) в сегменте помещений торгового назначения (уровень цен предложения вырос на 8,6% относительно марта 2019 года и на 5,5% с начала года);

¹ 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 1,2% (с начала года снизился на 0,5%) в сегменте помещений офисного назначения (уровень цен предложения снизился на 0,1% относительно марта 2019 года и с начала года не изменился);

– снизился в среднем на 0,7% (с начала года снизился на 0,3%) в сегменте помещений производственно-складского назначения (уровень цен предложения снизился на 1,5% относительно марта 2019 года и на 0,6% с начала года).

Изменение активности спроса также продемонстрировало отрицательную динамику:

– снизился в среднем на 18,6% (с начала года снизился на 10,8%) в сегменте помещений торгового назначения;

– снизился в среднем на 0,6% (с начала года снизился на 0,5%) в сегменте помещений офисного назначения;

– снизился в среднем на 1,8% (с начала года снизился на 1,4%) в сегменте помещений производственно-складского назначения.

Уровень активности предложения встроенных помещений вырос во всех сегментах:

– в среднем на 25,9% (с начала года на 14%) в сегменте помещений торгового назначения;

– в среднем на 20,9% (с начала года на 10,3%) в сегменте помещений офисного назначения;

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

Цены сделок по аренде встроенных помещений по состоянию на конец октября 2020 года относительно марта 2020 года, по мнению участников опроса, изменятся следующим образом:

– снизятся в среднем на 2,8% (с начала года снизятся на 5,4%) в сегменте помещений торгового назначения;

– снизятся в среднем на 0,8% (с начала года снизятся на 1,5%) в сегменте помещений офисного назначения;

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

Графики, отражающие динамику спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей за период с августа 2008 года по март 2020 года представлены в приложении А (август 2008 года принят за 0%).

3 Анализ рынка встроенных помещений в 1-м квартале 2020 года²

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).³

Но ситуация существенно изменилась на фоне пандемии covid-19 и резкого падения мировых цен на нефть. 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. Часть собственников согласна на дисконт в размере 20%, но в большинстве случаев арендодатель и арендатор договариваются об отсрочке платежей с последующей компенсацией.

Наиболее пострадавшими от введенных ограничений стали стрит-ритейл (особенно несетевые компаний с большой кредитной нагрузкой) и общепит. Несмотря на то, что снижение покупательской активности произошло в марте (на центральных торговых коридорах города фиксировалось сокращение посещаемости на 40-60%) с введением ограничений, уже в феврале многие ритейлеры испытывали сложности с логистикой поставок импортных товаров и откладывали решения об открытии новых магазинов.

² Приведенные в анализе рынка встроенных помещений Санкт-Петербурга данные по уровню арендных ставок и цен получены аналитиками ГУП «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 emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.

³ www.nsp.ru/analytics/24997-magaziny-pervoi-neobhodimosti

В ближайшее время ожидается много закрытий ресторанов, кафе и баров. Месяцы вынужденного простоя не переживут некоторые частные учебные заведения (автошколы, языковые курсы, коммерческие детские сады и детские развивающие клубы), а также часть фитнес-клубов. Спад в сферах досуга и развлечений будет наблюдаться пару лет.

Кроме того, из-за запрета на въезд иностранных туристов и отмены крупных международных мероприятий (ПМЭФ, Чемпионат Европы 2020), которые должны были состояться летом, ожидается сокращение количества сувенирных магазинов.

Очевидным бенефициаром сложившейся ситуации стали аптеки (особенно после разрешения онлайн продаж лекарств), федеральные торговые сети, магазины продуктов и товаров первой необходимости, интернет-магазины (за месяцы самоизоляции потребительский спрос сместился в сторону онлайн заказов), алкомаркеты и службы доставки, которые существенно увеличили свои обороты во время режима самоизоляции.

Еще до пандемии специалисты оценивали ежегодный рост электронной коммерции в 10%, а в текущих условиях спрос на нее будет расти гораздо более быстрыми темпами, вытесняя традиционные способы продажи товаров и услуг. Например, ГК «Дикси» запустила онлайн-магазин на площадке маркетплейса⁴ Ozon, что позволило значительно расширить географию продаж даже там, где у сети нет собственных магазинов (в ближайшее время ритейлер планирует расширить предлагаемый онлайн ассортимент с 200 товарных наименований до нескольких тысяч).

Кроме того, под влиянием ситуации меняется ассортимент интернет-магазинов, которые стали продавать несвойственные для них товары. Так второй крупнейший интернет-магазин одежды и обуви в России Lamoda начал продавать продукты питания с длительным сроком хранения (макароны, крупы, специи, чай, кофе и т.п.).

Скорость восстановления сегмента встроенной торговой недвижимости будет зависеть от длительности принятых ограничительных мер и произойдет не ранее 4-го квартала 2020 года. Сдерживающими факторами будут выступать сохраняющиеся опасения посещения мест массового скопления людей, снижение реальных доходов населения и вероятный рост безработицы. При этом ожидаются структурные изменения рынка встроенной торговой недвижимости, а именно: смешанных форматов оффлайн и онлайн торговли и переход от фиксированной арендной ставки к проценту с оборота.

Сегмент встроенных помещений офисного назначения также подвергся негативному влиянию пандемии covid-19, поскольку для предотвращения случаев

⁴ Маркетплейс - платформа электронной коммерции (онлайн-магазин), предоставляющая информацию и обрабатывающая операции с товарами и услугами третьих лиц.

распространения вируса большинство офисных сотрудников были переведены на удаленную работу. Эксперты сходятся во мнении, что и после снятия ограничений работа в режиме удаленного доступа останется актуальной (представители банковского сектора предполагают, что теперь около 20% работы будет выполняться их сотрудниками дистанционно), поскольку это существенно снижает расходы компаний.⁵ Классические офисы также останутся востребованными, хотя большинство компаний оптимизирует занимаемые площади с упором на незакрепленные рабочие места. Наиболее пострадавшие от пандемии компании вынуждены будут сократить издержки на аренду офисов, уменьшив занимаемые площади или переехав в менее комфортабельные помещения.

Ситуацию на рынке офисных помещений усугубляет нестабильная экономическая ситуация, вызванная падением цен на нефть, в результате чего деловая активность в городе приостановилась, а компании вынуждены пересматривать планы развития и сокращать расходные части бюджетов.

Несмотря на это, высокий спрос прошлого года и дефицит ликвидного предложения (к текущему кризису рынок подошел в состоянии рекордно низкого уровня вакантности) способствовали росту ставок в 1-м квартале 2020 года.

До конца текущего года эксперты ожидают сокращение спроса на офисы (к середине года вакансии может увеличиться до 30%, а уровень поглощения сократиться до 50%), в результате чего арендные ставки перестанут расти, а в случае значительного оттока арендаторов будут корректироваться в сторону незначительного уменьшения. Восстановление рынка коммерческих помещений офисного назначения ожидается не раньше 2021-2022 гг., когда будет реализован отложенный спрос.

При этом спрос будет смещаться в сторону встроенных офисных площадей, поскольку ввод новых бизнес-центров с большой долей вероятности будет отложен, а объекты, находящиеся на стадии строительной готовности до 40%, будут временно законсервированы.

Основными арендаторами (на их долю приходится около трети арендуемых площадей) на рынке офисной недвижимости, как и прежде, выступают компании IT-отрасли, чему будут способствовать мировые тренды по увеличению информационного трафика и российские законодательные инициативы, направленные на хранение данных на отечественных серверах. Также сохранится спрос со стороны фармацевтических компаний, маркетплейсов и банков.

⁵ Например, в офисных зданиях и бизнес-центрах классов «А» и «В+» издержки на организацию и содержание одного рабочего места достигают 136 тыс. руб. в год.

Стоит отметить, что под влиянием продолжающихся санаций банки, которые до недавнего времени были одними из самых активных арендаторов встроенных помещений офисного назначения, сдают свои позиции. Часть из них закрылась и продолжает закрываться, другие пересмотрели планы открытия в сторону сокращения отделений, кто-то занял выжидательную позицию. Оставшиеся на своих местах банки ведут активные переговоры с собственниками помещений по пересмотру договоров аренды в сторону уменьшения арендной платы, а при невозможности договориться переезжают в другие помещения (освобождающиеся площади занимают ритейлы, но только в случае снижения арендной платы на 30-40%).⁶

Наиболее уверенно в подобных условиях будут чувствовать себя коворкинги,⁷ которые могут предложить бизнесу гибкие рабочие пространства за оптимальный бюджет. Если бизнес-процессы позволяют половине или $\frac{3}{4}$ сотрудников появляться в офисе один-два раза в неделю, то экономия на аренде может достигать 40-50%, поскольку арендуются не площади, а рабочие места. В перспективе 4-5 лет доля коворкингов и гибких офисов достигнет 20-25% от всего сегмента офисных помещений.⁸

В сегменте встроенных помещений производственно-складского назначения наметилась тенденция к росту 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.

Основной вклад в развитие складской недвижимости в настоящее время вносят торговые и дистрибуционные компании (онлайн ритейлеры, продовольственные сети, логистические и фармацевтические компании).

⁶ www.komned.ru/news.php?id=3136

⁷ 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, воркпейсы (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.).

⁸ www.nsp.ru/analytics/25243-covid-after-kak-koronavirus-izmenit-rynok-ofisov

Введенный 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 к собственникам за скидками, арендными каникулами и прочими мерами поддержки. Однако владельцы складских площадей неохотно идут на уступки.

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.

Стоит упомянуть, что на рынке коммерческой недвижимости кроме традиционных помещений торговой, офисной и производственно-складской функций использования встречаются так называемые помещения свободного назначения (ПСН). В законодательстве РФ такого термина нет (как и понятия 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 расширения возможностей 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.

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,⁹ около 67% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2020 года, являлись специализированными торговыми помещениями (как правило, это магазины продовольственных и промышленных товаров), остальные имели многофункциональное назначение.

Подавляющее большинство сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2020 года находилось в нормальном (88%) и удовлетворительном (7%) состоянии.

В 1-м квартале 2020 года сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно (73% от общего

⁹ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки встроенных помещений торгового назначения, которая включает 415 объектов, из них 178 объектов аренды общей площадью 34,5 тыс. кв. м и 237 объектов продажи общей площадью 47,6 тыс. кв. м.

числа) располагались в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском).

В центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) предлагалось к аренде и продаже около 21% встроенных торговых помещений. В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил около 6%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений торгового назначения площадью от 100 до 300 кв. м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2020 года составила 42%. Доля предложения помещений площадью до 100 кв. м составила еще 41%, площадью от 300 до 500 кв. м - 11%, от 500 кв. м - 6%.

Спрос¹⁰

В 1-м квартале 2020 существенных изменений в структуре спроса на встроенную торговую недвижимость не произошло. На крупных периферийных магистралях и торговых улицах спальных районов продолжают лидировать продуктовые магазины, операторы общепита и салоны красоты (около 40% от общего числа арендаторов), в центральных районах - операторы общепита (28-76% в зависимости от локации).

В 1-м квартале 2020 года на центральных торговых магистралях появилось 47 новых арендаторов, 43% из которых представляли сегмент общественного питания (в основном это небольшие кофейни, а также магазины с кофе навынос). Наибольшую активность проявляют заведения общепита в формате fast-casual (англ. «быстрый и демократичный»). На втором месте (19%) по числу новых открытий магазины одежды и обуви, на третьем (17%) – продуктовые магазины и супермаркеты (активную экспансию продолжает продовольственная сеть «ВкусВилл», уверенно осваивающая различные районы города). Особо привлекательными направлениями для данных арендаторов являются улицы Белинского, Восстания, Жуковского и Некрасова. Далее следуют цветочные и сувенирные лавки (6%), банки и страховые компании (4%).

Крупные ритейлеры сохраняют интерес к открытию небольших магазинов формата «у дома» и продвижению онлайн-торговли (режим самоизоляции усилил эту тенденцию).

При этом со стороны потребителей растет 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.

¹⁰ Данные компании Colliers International (www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Street_Retail_Market_Report_StPeterburg_Q12020_RUS, www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/COVID19-Street-Retail-SPb), www.cre.ru/analytics/79994.

Квартальная ротация арендаторов в относительном выражении находилась на уровне 2,7% в основном за счет сегмента общепита. Ограниченный потребительский спрос, снижение реальных денежных доходов населения и экономическая неопределенность привели к активному закрытию fashion операторов. Если раньше на них приходилось не более 20% закрытий, то по итогам 1-го квартала 2020 года - уже 27%.

Структура закрытых магазинов, по данным компании JLL, на основных торговых магистралях Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2020 года выглядит следующим образом:

- 27% - магазины одежда, обуви и аксессуаров;
- 26% - рестораны и кафе;
- 15% - продуктовые магазины;
- по 9% - магазины товаров для дома и другие ритейлеры;
- 8% - сфера услуг;
- 6% - сфера красоты и здоровья.

Благодаря тому, что в первые два месяца текущего года активность арендаторов была высокой, увеличения доли свободных помещений на основных центральных магистралях по итогам квартала не произошло, напротив, она сократилась и составила, по разным оценкам, 7-9,3%, в том числе:

- 10,4-11,1% на Старо-Невском пр.;
- 8,8% на Большом пр. П.С.;
- 7,3% на ул. Рубинштейна;
- 5,6% на Большой Конюшенной ул.;
- 3,3% на Невском пр.

Подавляющее большинство занятых арендаторами встроенных торговых помещений имеют площадь не более 200 кв. м. В зависимости от типа арендатора в настоящее время востребованы следующие площади:

- 500-2000 кв. м - супермаркеты;
- 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);
- 200-300 кв. м – медцентры и стоматологические клиники;
- 100-300 кв. м - магазины формата «у дома» (с ежегодной индексацией арендной ставки в размере 5-8%);

- до 150 кв. м – узкоспециализированные магазины и лавки (мономагазины);
- 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.

Средний срок договор аренды торгового помещения, в настоящее время составляет 11 мес. для индивидуального предпринимателя и 7-10 лет для сетевого оператора. При этом наиболее крупные сетевые ритейлеры при подписании долгосрочных договоров аренды все чаще отказываются от оплаты арендодателю депозитных платежей.

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);
- проходимость места (интенсивность пешеходных и транспортных потоков);
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входов, в том числе 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);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ;
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);

- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания.

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).

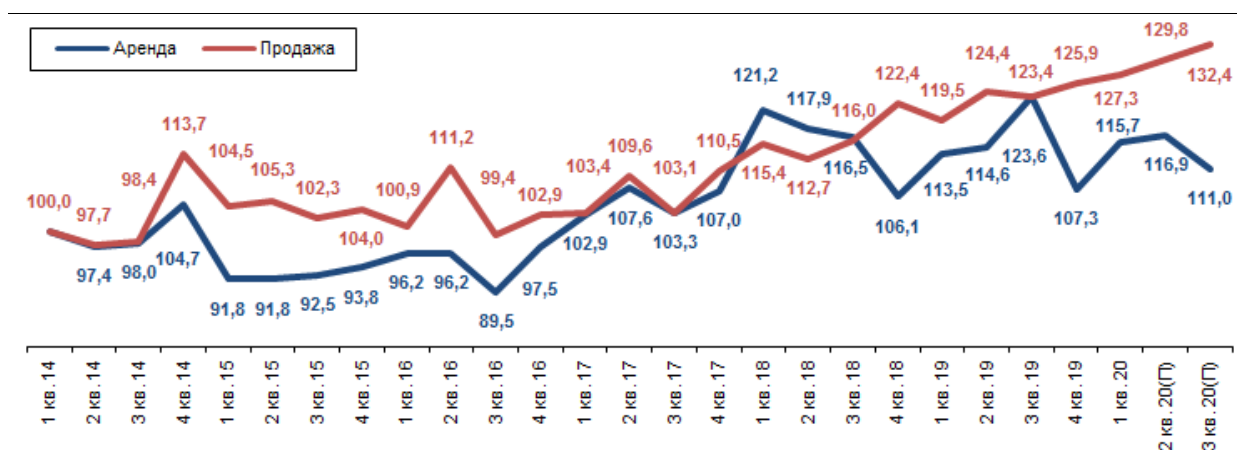
Таблица 3.1 - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений торгового назначения

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: ГУП «ГУИОН»

Арендные ставки и цены

По итогам 1-го квартала 2020 года уровень арендных ставок на рынке встроенных торговых помещений увеличился на 7,8%, уровень цен - на 1,1%. Во 2-м квартале 2020 года ожидается рост арендных ставок и цен не более чем на 2%, в 3-м квартале 2020 года цены, вероятно, вырастут еще на 2%, а арендные ставки снизятся на 5% (рисунок 3.1).



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

Рисунок 3.1. Динамика и прогноз арендных ставок и цен за встроенные торговые помещения до 3-го квартала 2020 года (в рублях), %

В 1-м квартале 2020 года арендные ставки за торговые площади находились в диапазоне от 477 до 4856 руб./кв. м в мес. Диапазон цен составил 31,1-528,8 тыс. руб./кв. м.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (1689 руб./кв. м в мес.) и ценам (183,3 тыс. руб./кв. м) стали центральные районы города.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 1423 руб./кв. м в мес., а средняя цена – 159 тыс. руб./кв. м.

Наименьшие средние арендные ставки (1409 руб./кв. м в мес.) и цены (147,5 тыс. руб./кв. м) зафиксированы в районах, находящихся на периферии (таблица 3.2).

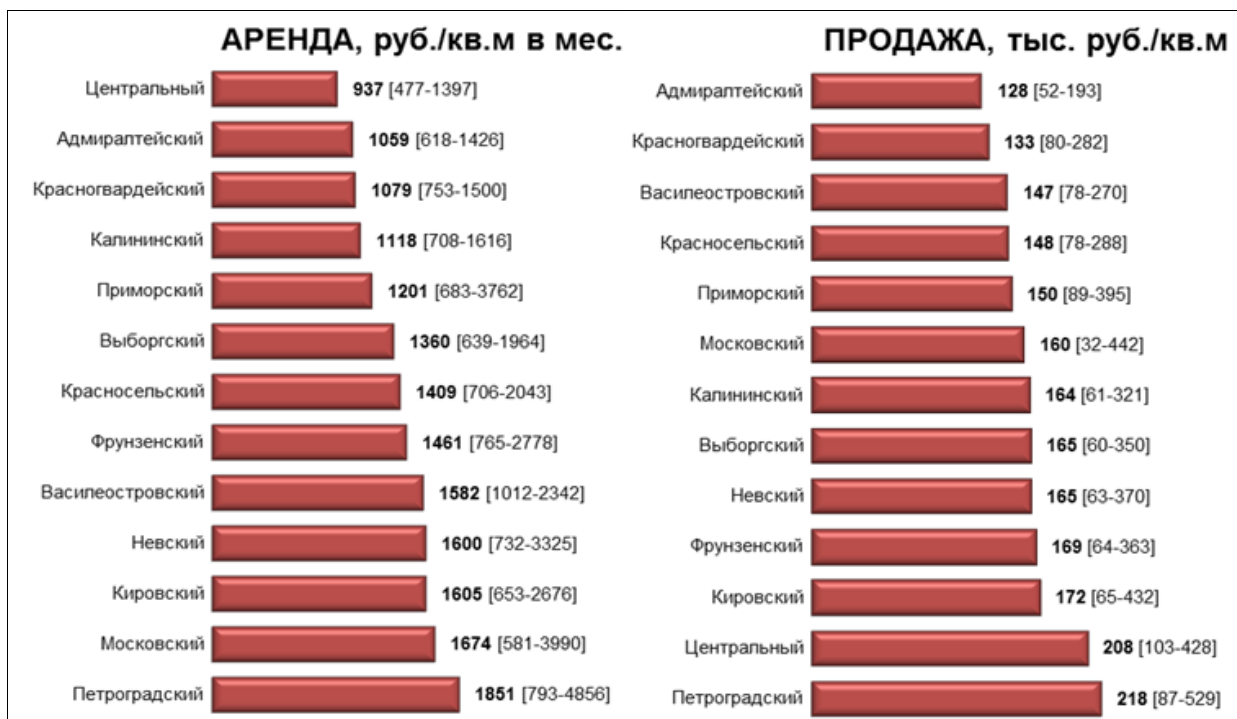
Таблица 3.2 - Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные торговые помещения в 1-м квартале 2020 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1689	477-4856	183297	52068-528750
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1423	581-3990	159005	31716-441697
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1409	706-2043	147538	78051-288113
* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1-й 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: ГУП «ГУИОН» (по данным порталов объявлений об аренде и продаже встроенных помещений *emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru* и др.)

Наиболее высокая средняя арендная ставка (1851 руб./кв. м в мес.) и цена (218 тыс. руб./кв. м) за встроенные помещения торгового назначения в 1-м квартале 2020 года были зафиксированы в Петроградском районе.

Наименьшая средняя стоимость аренды (937 руб./кв. м в мес.) наблюдалась в Центральном районе, цена (128 тыс. руб./кв. м) - в Адмиралтейском районе (рисунок 3.2).



Источник: ГУП «ГУИОН» (по данным порталов объявлений об аренде и продаже встроенных помещений *emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru* и др.)

Рисунок 3.2. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 1-м квартале 2020 года (по районам)

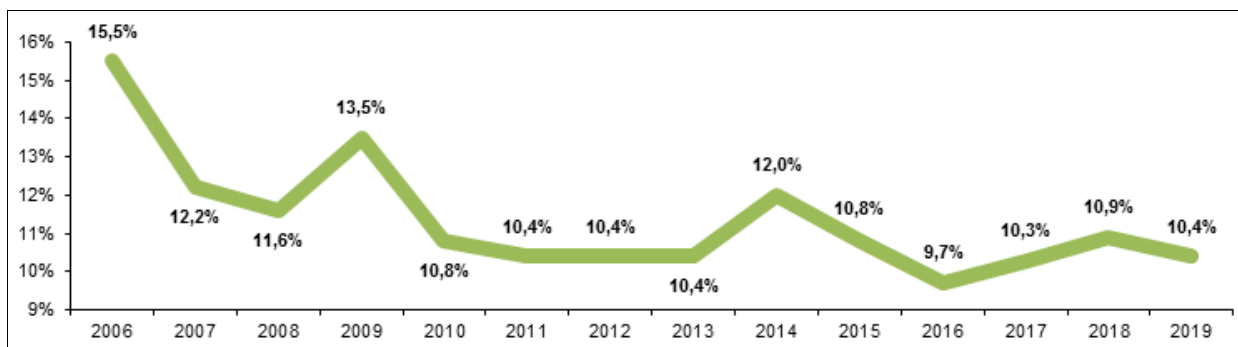
На основных торговых коридорах города в 1-м квартале 2020 года арендные ставки и цены находились в следующих границах:

- Невский пр. – 427,7-428 тыс. руб./кв. м;
- Большой пр. П.С. – 1439-3563 руб./кв. м в мес. и 298,7-528,8 тыс. руб./кв. м;
- 7-я линия В.О. – 1012 руб./кв. м в мес. и 141-142,7 тыс. руб./кв. м;
- Ленинский пр. – 1389-1900 руб./кв. м в мес. и 78,1-288,1 тыс. руб./кв. м;
- Московский пр. – 877-3034 руб./кв. м в мес. и 79,1-441,7 тыс. руб./кв. м;
- пр. Энгельса – 1544-1855 руб./кв. м в мес. и 228,6-323,7 тыс. руб./кв. м.

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного торгового помещения в 1-м квартале 2020 года в среднем составил 5 (2-9)% на рынке аренды и 6 (3-10)% на рынке купли-продажи.¹¹

Коэффициент капитализации в среднем составил 10,4%, варьируясь в диапазоне от 7,3% до 12,5% (рисунок 3.3).

¹¹ Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (www.statrielt.ru/statistika-gynka).



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

Рисунок 3.3. Динамика ставки капитализации встроенных торговых помещений, %

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,¹² всего около 30% встроенных офисных помещений, которые были представлены на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2020 года, являлись специализированными помещениями. Остальная часть предложения была представлена помещениями многофункционального назначения. В основном к ним относятся офисы, находящиеся при салонах красоты, мини-отелях и гостиницах, магазинах и объектах сферы услуг, а также офисы-склады.

Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2020 года находилось в нормальном (93%) и удовлетворительном (5%) состоянии.

Доля сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных офисных помещений, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) составила лишь 23%.

¹² Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки встроенных помещений офисного назначения, которая включает 161 объект, из них 59 объектов аренды, общей площадью 11,1 тыс. кв. м и 102 объекта продажи, общей площадью 20,3 тыс. кв. м.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже 72% встроенных офисных помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составил не более 5%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений офисного назначения площадью до 100 кв. м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2020 года составила 52%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв. м составила еще 34%. Предложение помещений площадью 300-500 кв. м и свыше 500 кв. м – составило по 7%.

Спрос¹³

В настоящее время спрос на встроенные офисные помещения в Санкт-Петербурге формируют в основном российские компании. Лидирующие позиции среди них занимают организации IT-отрасли, доля которых в общем объеме сделок 4 года подряд не опускается ниже 30%.

Наиболее активно среди компаний IT-отрасли экспансию проводят разработчики программного обеспечения, облачных хранилищ, компании из сферы телекоммуникаций и IT для финансового сектора, например: JetBrains, EPAM Systems, АО «СберТех», ГК «Tele2», Wrike, Mail.ru Group, Huawei, ООО «ИТСК» (дочернее предприятие ПАО «Газпром нефть»), ООО НКО «Яндекс.Деньги».

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.

Интерес прочих потенциальных арендаторов ориентирован на помещения небольшой площади. Самым востребованным форматом при этом являются офисы площадью до 150 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.

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

¹³ www.komned.ru/news.php?id=3136, www.komned.ru/analit.php?id=649.

«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.

Что касается банковского сектора, то такие арендаторы в силу специфики своей деятельности предпочитают помещения, ранее занимаемые организацией того же профиля (это позволяет сократить время и расходы на оборудование помещения для своих нужд).

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).

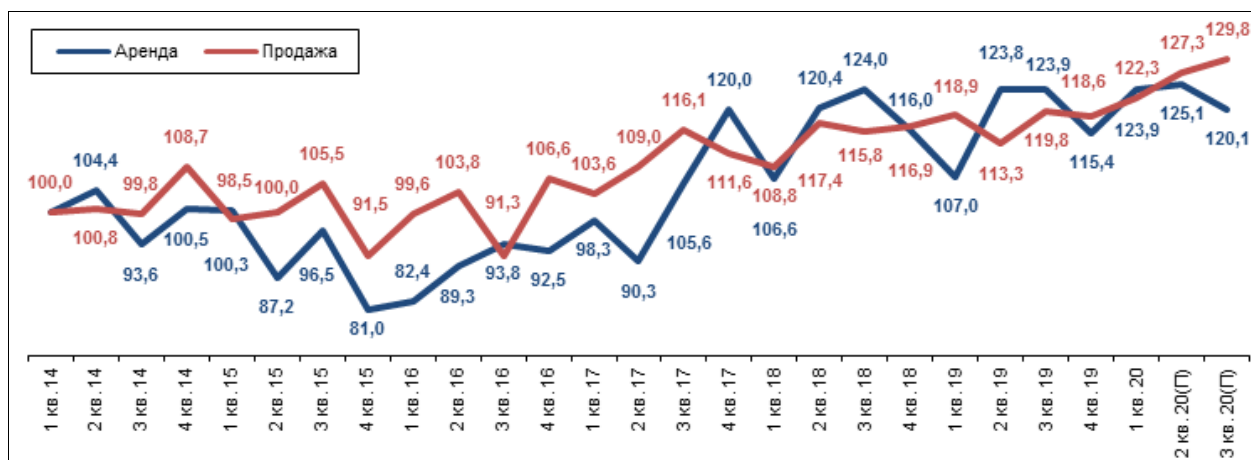
Таблица 3.3 - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений офисного назначения

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: ГУП «ГУИОН»

Арендные ставки и цены

По итогам 1-го квартала 2020 года уровень арендных ставок на рынке встроенных офисных помещений вырос на 7,3%, а уровень цен вырос на 3,2%. Во 2-м квартале 2020 года ожидается рост арендных ставок на 1% и рост цен на 4%. В 3-м квартале 2020 года наиболее вероятен рост цен на 2%, уровень арендных ставок, напротив, снизится на 4% (рисунок 3.4).



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

Рисунок 3.4. Динамика и прогноз арендных ставок и цен за встроенные офисные помещения до 3-го квартала 2020 года (в рублях), %

В 1-м квартале 2020 года арендные ставки за офисные площади находились в диапазоне от 500 до 1423 руб./кв. м в мес. Диапазон цен составил 27,8-192,7 тыс. руб./кв. м.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (891 руб./кв. м в мес.) и ценам (107,5 тыс. руб./кв. м) стали центральные районы города.

Средняя арендная ставка в периферийных районах города составила 866 руб./кв. м в мес., средняя цена в удаленных от центра города районах – 89 тыс. руб./кв. м.

Наименьшая средняя арендная ставка (822 руб./кв. м в мес.) зафиксирована в удаленных от центра города районах, наименьшая средняя цена (86 тыс. руб./кв. м) – в районах, находящихся на периферии (таблица 3.4).

Таблица 3.4 - Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные офисные помещения в 1-м квартале 2020 года

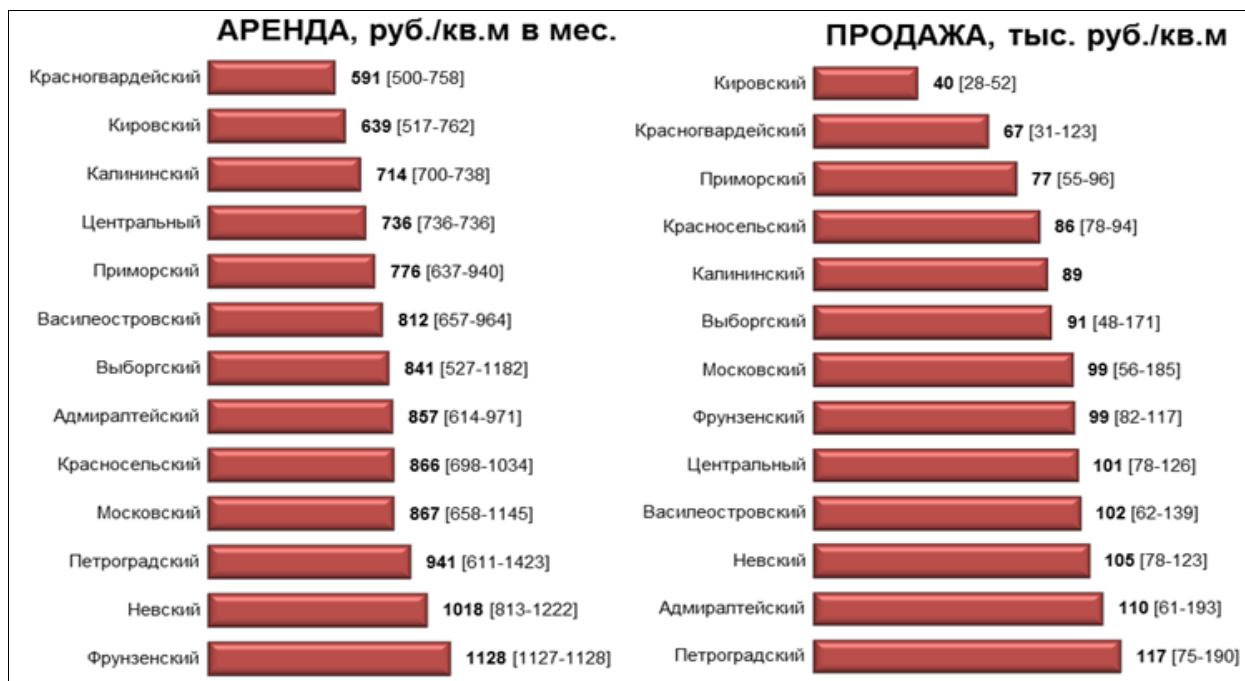
Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	891	611-1423	107501	61400-192679
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	822	500-1222	88956	27840-185039
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	866	698-1034	86025	78051-94000

* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1-й 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: ГУП «ГУИОН» (по данным порталов объявлений об аренде и продаже встроенных помещений *emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru* и др.)

Наиболее высокая средняя арендная ставка (1128 руб./кв. м в мес.) за встроенные помещения офисного назначения в 1-м квартале 2020 года была зафиксирована во Фрунзенском районе, цена (117 тыс. руб.) – в Петроградском районе.

Наименьшая средняя стоимость аренды (491 руб./кв. м в мес.) наблюдалась в Красногвардейском районе, цена (40 тыс. руб./кв. м) - в Кировском районе (рисунок 3.2).

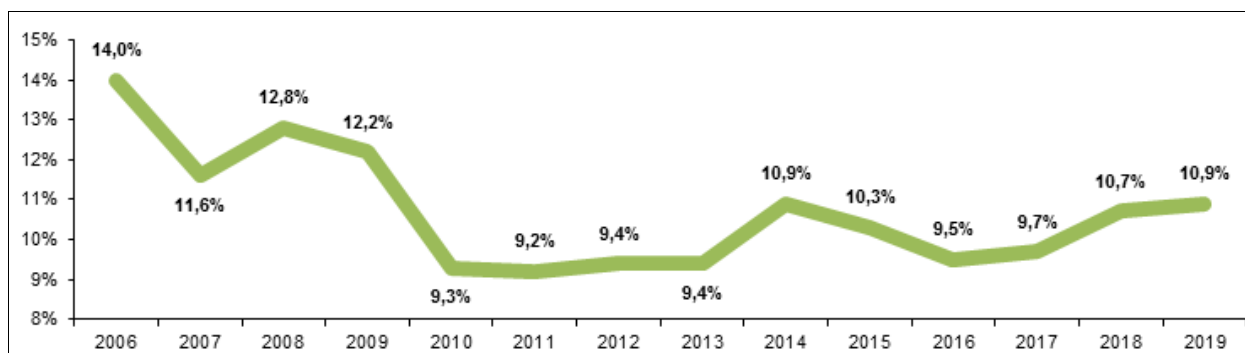


Источник: ГУП «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

Рисунок 3.5. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные офисные помещения в 1-м квартале 2020 года (по районам)

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного офисного помещения в 1-м квартале 2020 года в среднем составил 6 (3-10)% на рынке аренды и купли-продажи.¹⁴

Коэффициент капитализации в среднем составил 10,9%, варьируясь в диапазоне от 7,7% до 13,1% (рисунок 3.6).



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

Рисунок 3.6. Динамика ставки капитализации встроенных офисных помещений, %

¹⁴ Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (www.statrielt.ru/statistika-rynka).

3.3 Анализ рынка встроенных помещений производственно-складского назначения

Предложение и спрос

Предложение

По данным ГУИОН,¹⁵ лишь 3% встроенных производственно-складских помещений, которые были представлены на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2020 года, являлись специализированными помещениями. Остальные помещения (индустриальные объекты, находящиеся при магазинах, мастерских и в административных зданиях) имели многофункциональное назначение.

Стоит отметить, что подавляющее сдаваемые в аренду и выставленные на продажу в 1-м квартале 2020 года встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга находились в нормальном (76%) и удовлетворительном (24%) состоянии.

Доля предложения встроенных производственно-складских помещений, расположенных в центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном), в 1-м квартале 2020 года составила всего 4,5%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже около 94,5% производственно-складских помещений.

В остальных районах объем предложения встроенных производственно-складских площадей составил всего 1%.

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 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

¹⁵ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки встроенных помещений производственно-складского назначения, которая включает 38 объектов, из них 5 объектов аренды общей площадью 3 тыс. кв. м и 33 объекта продажи общей площадью 11,8 тыс. кв. м.

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

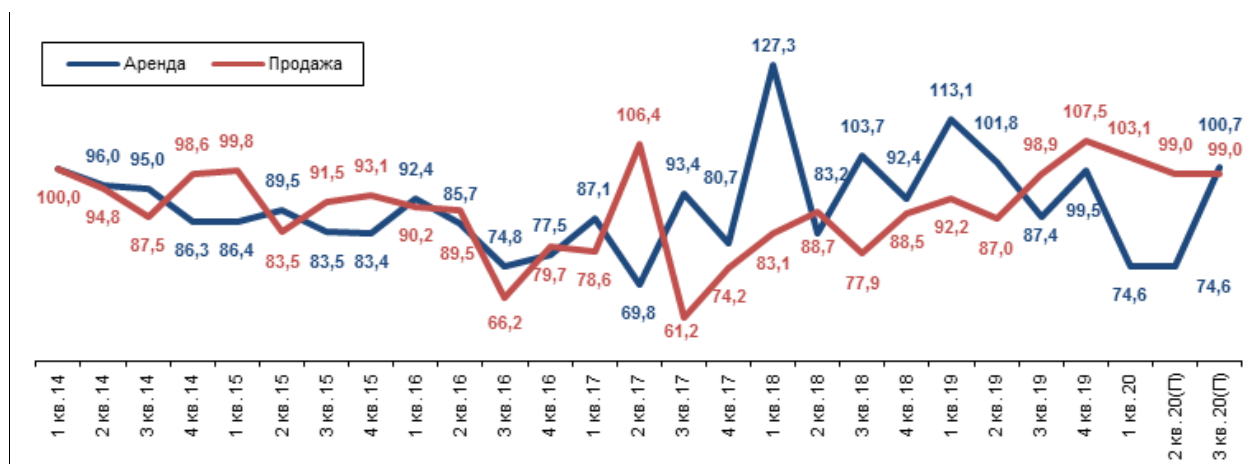
Фактор	Вес
Условия подъезда грузового транспорта, транспортная доступность	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения	0,1-0,35
Состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,25
Условия осуществления погрузо-разгрузочных работ	0,05-0,45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

Источник: ГУП «ГУИОН»

Арендные ставки и цены

По итогам 1-го квартала 2020 года уровень арендных ставок на рынке встроенных производственно-складских помещений снизился на 25%, а уровень цен - на 4%.

Во 2-м квартале 2020 года ожидается снижение цен еще на 4%, арендные ставки, вероятнее всего, не изменятся. В 3-м квартале 2020 года возможен рост арендных ставок на 35%, цены сохранятся на том же уровне (рисунок 3.7).



Источник: ГУП «ГУИОН» (по данным порталов объявлений об аренде и продаже встроенных помещений *emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru* и др.)

Рисунок 3.7. Динамика и прогноз арендных ставок и цен за встроенные производственно-складские помещения до 3-го квартала 2020 года (в рублях), %

В 1-м квартале 2020 года арендные ставки за производственно-складские площади находились в диапазоне от 303 до 466 руб./кв. м в мес. Диапазон цен составил 11,4-115 тыс. руб./кв. м.

Лидером по наибольшей средней арендной ставке (366 руб./кв. м в мес.) и цене (63,2 тыс. руб./кв. м) стали центральные районы города.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 361 руб./кв. м в мес., средняя цена – 42,2 тыс. руб./кв. м.

Наименьшая средняя цена (32,8 тыс. руб./кв. м) зафиксирована в районах, находящихся на периферии. Предложение аренды производственно-складских помещений в данных районах в 1-м квартале 2020 года отсутствовало (таблица 3.6).

Таблица 3.6 - Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные производственно-складские помещения в 1-м квартале 2020 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	366	-	63176	32705-115033
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	361	303-466	42203	11396-73333
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	-	-	32811	29205-39249

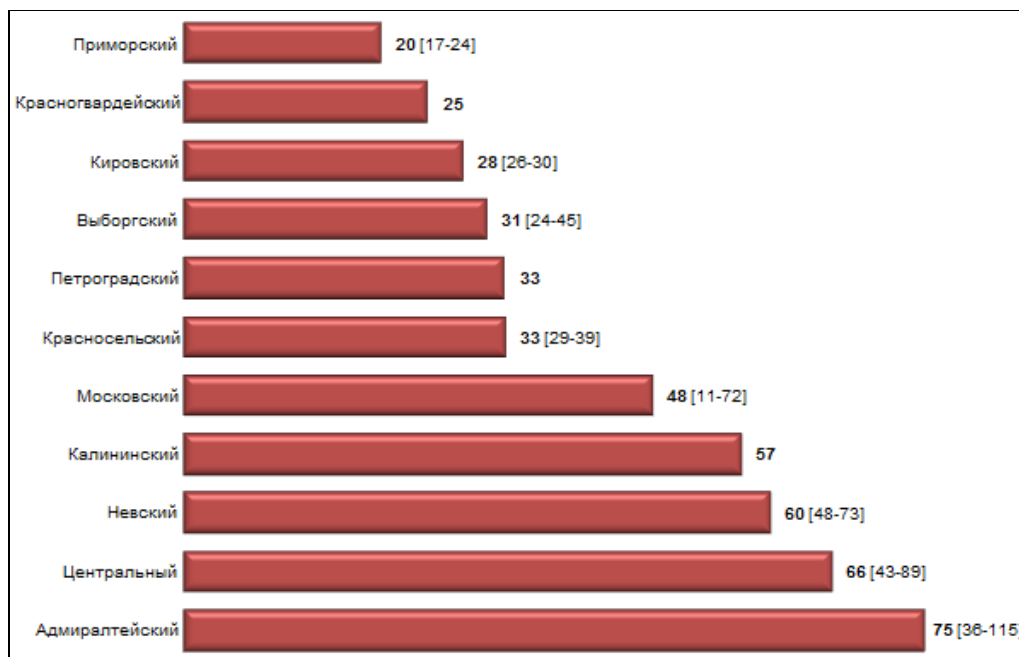
* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1-й этаж, нормальное состояние помещения, отдельный вход с улицы или со двора, транспортная доступность. Для нижней границы диапазона характерны следующие характеристики объектов: подвал или этаж выше 2-го без лифта, удовлетворительное 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: ГУП «ГУИОН» (по данным порталов объявлений об аренде и продаже встроенных помещений *emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru* и др.)

В 1-м квартале 2020 года предложение аренды встроенных помещений производственно-складского назначения было крайне мало. Единичные помещения предлагались в Московском, Центральном и Кировском районах. Средняя арендная ставка по этим объектам составила 386 руб./кв. м в мес.

Наиболее высокая средняя цена (75 тыс. руб./кв. м) за встроенные помещения производственно-складского назначения в 1-м квартале 2020 года была зафиксирована в Адмиралтейском районе.

Наименьшая средняя цена (20 тыс. руб./кв. м) наблюдалась в Приморском районе (рисунок 3.8).

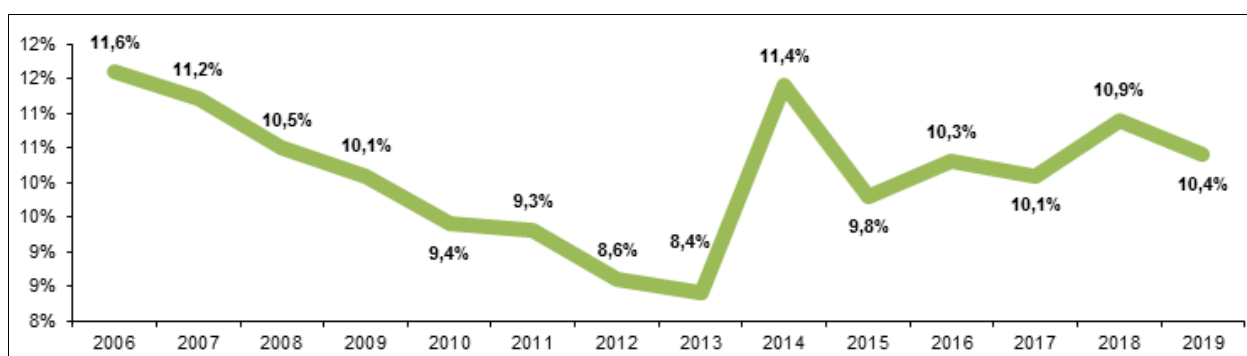


Источник: ГУП «ГУИОН» (по данным порталов объявлений об аренде и продаже встроенных помещений *emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru* и др.)

Рисунок 3.8. Средние цены (диапазоны) на встроенные производственно-складские помещения в 1-м квартале 2020 года (по районам), тыс. руб./кв. м

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного складского помещения в 1-м квартале 2020 года в среднем составил 6 (3-10)% на рынке аренды и 7 (3-12)% на рынке купли-продажи, встроенного производственного помещения – 10 (5-18)% на рынке аренды и 12 (7-19)% на рынке купли-продажи.¹⁶

Коэффициент капитализации в среднем составил 10,4%, варьируясь в диапазоне от 7,3% до 12,5% (рисунок 3.9).



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

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

¹⁶ Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (www.statrielt.ru/statistika-rynka).

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 (8-9 руб./кв. м общей площади помещений в месяц¹⁷) 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:¹⁸

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

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 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.¹⁹ Стоит отметить, что в большинстве случаев для данного сегмента рынка недвижимости эксплуатационные

¹⁷ Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 20.12.19 №939 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2020 году».

¹⁸ www.dpo-group.ru/business/report7-4.asp

¹⁹ Данные ЗАО «Агентство Бекар».

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 01.01.19

Наименование коммунальной услуги	Тариф (без НДС)
Холодное водоснабжение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в том числе:	
– питьевая вода, руб./куб.м,	35,64
– техническая холодная вода, руб./куб.м	6,43
Водоотведение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), руб./куб.м	41,77
Отопление и горячее водоснабжение (зависит от поставщика услуги), руб./Гкал:	407,98-2840,61
Электроснабжение (единые/котловые тарифы), в том числе:	
– одноставочный тариф, руб./МВтч,	1427,86-3764,6
– двуставочный тариф (содержание электрических сетей), тыс. руб./МВт в мес.,	899,54-1375,26
– двуставочный тариф (оплата технологического расхода/потерь в электрических сетях в зависимости от диапазона напряжения), руб./МВтч	65,49-642,38
Предельные единые тарифы на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Санкт-Петербурга в зоне деятельности регионального оператора №1 / №2	3508,86 / 3536,41

Источники: ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (www.vodokanal.spb.ru/dlya_abonentov/tarify1), распоряжения Комитета по тарифам СПб от 28.09.18 №118-р и 119-р, от 18.12.19 №226-р, от 30.12.19 №282-р (www.tarifspb.ru/documents/acts/?&page=1)

В 1-м квартале 2020 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

- для торговых помещений – 110,6-138,3 руб./кв. м;
- для офисных помещений – 55,3-83 руб./кв. м;
- для складских помещений – 27,7-41,4 руб./кв. м.

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-го квартала 2020 года составила, по разным оценкам, 7-9,3% (от 3,3% до 11,1%).

Окупаемость приобретения встроенного торгового помещения составляет: около 10 лет в спальных районах города, 11-12 лет в центральных районах (за исключением Невского пр.), от 15 лет на Невском пр.

Арендные ставки и цены за встроенные помещения в 1-м квартале 2020 года изменились следующим образом:

- выросли на 7,8% и 1,1% в сегменте торговых помещений;
- выросли на 7,3% и 3,2% в сегменте офисных помещений;
- снизились на 25% и 4% в сегменте производственно-складских помещений.

По итогам 2-го квартала 2020 года ожидается следующее изменение арендных ставок и цен:

- рост на 1% и 2% в сегменте торговых помещений;
- рост на 1% и 4% в сегменте офисных помещений;
- снижение на 4% (арендные ставки, вероятнее всего, не изменятся) в сегменте производственно-складских помещений.

По итогам 3-го квартала 2020 года ожидается следующее изменение арендных ставок и цен:

- снижение на 5% и рост на 2% в сегменте торговых помещений;
- снижение на 4% и рост на 4% в сегменте офисных помещений;
- рост на 35% (цены, вероятнее всего, не изменятся) в сегменте производственно-складских помещений.

Диапазон арендных ставок и цен за встроенные помещения в 1-м квартале 2020 года составил:

- 477-4856 руб./кв. м в мес. и 31,1-528,8 тыс. руб./кв. м в сегменте торговых помещений;
- 500-1423 руб./кв. м в мес. и 27,8-192,7 тыс. руб./кв. м в сегменте офисных помещений;

– 303-466 руб./кв. м в мес. и 11,4-115 руб./кв. м в сегменте производственно-складских помещений.

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного помещения в 1-м квартале 2020 года в среднем составил:

- 5 (2-9)% и 6 (3-10)% в сегменте торговых помещений;
- 6 (3-10)% в сегменте офисных помещений;
- 6 (3-10)% и 7 (3-12)% в сегменте складских помещений;
- 10 (5-18)% и 12 (7-19)% в сегменте производственных помещений.

Коэффициент капитализации составил:

- 10,4 (7,3-12,5)% в сегменте торговых помещений;
- 10,9 (7,7-13,1)% в сегменте офисных помещений;
- 10,4 (7,3-12,5)% в сегменте производственно-складских 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-Петербурга²⁰

Поскольку рынок аренды нежилых помещений напрямую и (или) косвенно зависит от состояния экономики страны, то при разработке прогноза необходимо учитывать ряд макроэкономических показателей, отражающих изменения внутренних и внешних экономических условий, основными из которых являются: объем и динамика производства ВВП, объем инвестиций, сальдо внешнеторгового баланса, курсы основных мировых валют по отношению к рублю, уровень цен на российскую экспортную марку нефти «Юралс» на мировых рынках, уровень занятости и благосостояния населения, динамику инфляции и т. п.

В 2019 году под влиянием торговых противоречий между крупнейшими экономиками мира, следствием которых стала низкая инвестиционная активность (основное препятствие расширению производственного потенциала) и падение внешнего спроса на потребительские товары длительного пользования, мировой экономический рост продолжил замедляться, опустившись ниже отметки в 3%. Тем не менее, в 1 квартале текущего года эксперты и экономисты все еще делали оптимистические прогнозы по росту мирового ВВП на уровне 2,5-2,7% к 2024 году.

В феврале 2020 года Министерство экономического развития РФ внесло поправки в Прогноз социально-экономического развития РФ до 2024 года, сохранив без изменений основные параметры на 2021-2022 годы. Изменения затронули в основном прогнозные показатели на текущий год. Так, прогноз роста ВВП РФ был увеличен до 1,9% (вместо прежних 1,7%), роста реальных располагаемых доходов населения до 1,9% (ранее прогнозировался рост на 1,5%). Кроме того, почти вдвое повышен прогноз по росту оборота розничной торговли - до 1,3% против 0,6%.²¹

Однако в официальной версии прогноза (приложение Б), размещенном на сайте Минэкономразвития РФ, данные изменения пока не отражены, а министр экономического развития Максим Решетников 9 апреля 2020 года сделал заявление о переносе сроков разработки нового прогноза экономического развития страны.

²⁰ www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya

²¹ www.ria.ru/20200219/1564974797.html

Но уже в начале апреля стало очевидно, что из-за нарастающего экономического кризиса, вызванного ухудшением эпидемиологической обстановки и резким падением мировых цен на нефть, российской экономике вслед за мировой не удастся избежать рецессии в ближайшие 2 года.

В марте рейтинговое агентство «Fitch» скорректировало оценку прироста мирового ВВП с 2,5% до 1,3%, а 2 апреля пересмотрело прогноз в сторону падения ВВП на 1,9% (в 2009 году снижение мирового ВВП составило 0,7%). Большое влияние на это оказало снижение индекса производства Китая более чем на 15% (в период мирового кризиса 2008-2009 гг. наблюдался рост на 9,4-9,7%). Замедление мирового роста будет оказывать сдерживающее влияние на уровень цен на нефть, особенно на фоне наращивания предложения со стороны США и ряда других стран.

По мнению экспертов,²² в России в 2020 году рост промышленного производство замедлится на 1%, а снижение объема ВВП составит от 0,8% до 5,6% в зависимости от мер государственной поддержки (в рекомендуемом размере до 1,4 трлн. руб.), направленной на стимулирование конечного потребления, и от продолжительности ограничительных мер.

Существуют и более пессимистичные прогнозы рейтингового агентства «Score Ratings» и международной консалтинговой компании «McKinsey & Company», согласно которым ВВП России в 2020 году сократится на 8,8-11,3%.

При этом прогнозы на 2021 год существенно рознятся. Специалисты Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП) настаивают на снижении ВВП на 1-2%, а Международный валютный фонд (МВФ) и Институт экспертизы ВЭБа, напротив, ожидают рост ВВП России на 3,5-4,8%.

В настоящее время под угрозой банкротства находятся около 28% торговых, транспортных и строительных компаний, а также компаний, работающих в сфере услуг и недвижимости. По мнению предпринимателей, избежать банкротства им помогут только налоговые и неналоговые меры государственной поддержки на срок до 6 месяцев, а именно: отмена начисления и отсрочки по уплате ранее начисленного НДС, отмена начисления страховых взносов и НДФЛ из фонда оплаты труда, отмена начисления налога на прибыль, ЕНВД и налогов по УСН и патентной системе, отмена начисления налога на

²² www.spb.kp.ru/daily/27113/4191796, www.rg.ru/2020/03/22/ekonomisty-ran-dali-prognoz-na-2020-god.html, www.svpressa.ru/economy/article/262543, www.svpressa.ru/economy/article/262455, www.kommersant.ru/doc/4211117, www.tass.ru/ekonomika/8198089, www.finance.rambler.ru/markets/43372271-ekonomicheskij-prognoz-na-2020-god-chego-zhdai-a-chego-opasatsya/?updated, www.mk.ru/economics/2020/04/14/mvf-sprognoziroval-rezkoe-padenie-vvp-rossii-v-2020-godu.html?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews

имущество и земельного налога, субсидия на выплату заработных плат работникам, предоставление каникул по выплате процентов и погашению основного долга по кредитным договорам, субсидирование затрат на аренду, единовременная финансовая помощь наиболее пострадавшим компаниям за счет бюджета или специальных фондов.

Большинство компаний ожидает в текущем году падение потребительского спроса на товары, работы и услуги в среднем на 19%, а также снижение выручки и прибыли на 20-22%. Это в свою очередь может привести к вынужденному сокращению численности персонала на 13% и снижению среднего уровня зарплат на 14%, что также негативно скажется на уровне потребительского спроса.

Кроме того, по итогам 2020 года экспертами прогнозируются:

- отток капитала в среднем на \$28 млрд. из-за роста выплат по внешнему корпоративному долгу и осложнению его рефинансирования;
- восстановление уровня цен на нефть марки «Urals» до отметки не ниже 34-40-\$/барр. (45-50 \$/барр. в 2021 году, 53 \$/барр. в 2024 году), несмотря на превышение спроса предложением на 20%;
- сокращение инвестиций в основной капитал компаний на 6-6,4%;
- сокращение экспорта на 2%, импорта – на 8%;
- курса рубля на уровне 75-85 руб./USD (в 2021 году – 66-68 руб./USD);
- сокращение объема выездного туризма на 27 млрд. руб.;
- рост уровня безработицы до 4,9-7% к экономически активному населению;
- снижение реальных доходов населения на 6,5-17,5%;
- рост инфляции до 4,5%;
- дефицит консолидированного и федерального бюджетов в размере 3,5% и 2% ВВП соответственно.

Оглядываясь на события 2008-2009 и 2014-2015 гг., эксперты приходят к выводу, что текущая экономическая ситуация при всей своей схожести существенно отличается. Два предшествующих экономических кризиса были обусловлены предварительным перегревом цен на недвижимость.

Кризис 2008 года, как часть мирового финансово-экономического кризиса, спровоцированный чрезмерными заимствованиями частного сектора в условиях глубокого тройного шока (со стороны условий внешней торговли, оттока капитала и ужесточения условий внешних заимствований), вызвал обвал цен в отечественной экономике. Размер внешнего долга российских компаний на начало октября 2008 года достигал \$527 млрд. и был сопоставим с объемом всех золото-валютных резервов России. Еще одним фактором

для развития негативного сценария стало резкое падение цен на нефть (с октября стоимость нефти марки «Urals» упала ниже уровня, взятого за основу бездефицитного бюджета на 2009 год).

Локальный валютный кризис 2014-2015 гг. был вызван стремительным снижением мировых цен на нефть (ее экспорт составлял 64-71% всего экспорта товаров из России и 61% доходной части федерального бюджета), а также введением экономических санкций в отношении России в связи с событиями на Украине. Эти факторы привели к резкому ослаблению российского рубля по отношению к иностранным валютам (например, курс USD вырос в 2,2 раза с 32,6587 на 01.01.14 до 72,8827 на 31.12.15), а затем к росту инфляции, снижению реальных доходов населения (как следствие этого сокращению потребительского спроса и росту уровня бедности).

Разворачивающийся кризис 2020 года (некоторые экономисты предпочитают употреблять термин рецессия) отличает, прежде всего, отсутствие валютной закредитованности ключевых публичных компаний благодаря введенным ранее антироссийским санкциям, а также превышение резервов государства его долговых обязательств (по состоянию на март 2020 года Фонд национального благосостояния составляет более 8,2 трлн. руб. против 2,1 трлн. руб. в конце 2008 года и 4 трлн. руб. в конце 2014 года, еще 41,7 трлн. руб. приходится на долю международных резервов Центробанка). Внешний долг России (обязательства в иностранной валюте) в настоящее время составляет чуть больше 10,3 трлн. руб.

Кроме того, федеральный бюджет в настоящее время является профицитным (при этом доля нефтегазовых доходов в доходной части бюджета сократилась до 40,8%), фондовые индексы слабо связаны с настроениями потребителей, а в структуре экспорта растет объем несырьевой неэнергетической составляющей (в 2019 году она выросла с 34,3% до 36,5%). Положительно скажется и тот факт, что из всех затронутых кризисом крупных экономик, Россия наименее интегрирована в глобальные производственные цепочки, которые оказались нарушенными из-за мировой пандемии covid-19.

По мнению экспертов, текущий кризис в первую очередь скажется на реальных доходах населения и снижении покупательского спроса (усугубит ситуацию рост задолженности по ЖКХ, по ипотечным и потребительским кредитам). Сопоставимое с предыдущими кризисами падение цен на нефть и последующее снижение курса рубля (хоть и в меньшем размере), а также финансовые потери из-за введения режима самоизоляции, неизбежно приведут к спаду экономической активности и росту безработицы.

По прогнозам вирусологов, пандемия коронавируса в Санкт-Петербурге и связанные с ней ограничительные меры (полностью или частично) могут продлиться вплоть до конца лета текущего года, в связи с чем Правительство Санкт-Петербурга утвердило план первоочередных мероприятий для обеспечения поддержки граждан и бизнеса, среди которых:

- снижение на 2020 год ставки налога по УСН (с 7% до 5% по «доходам – расходам», с 6% до 3% по «доходам»);
- снижение на 50% налога на имущество организаций за 2020 год для гостиничного бизнеса;
- отмена обязанности по уплате в 2020 году авансовых платежей по налогу на имущество организаций, земельному и транспортному налогам для субъектов малого и среднего предпринимательства для отдельных отраслей;
- освобождения и отсрочки по арендным платежам арендаторам земельных участков и объектов нежилого фонда, находящихся в городской собственности;
- временный мораторий на налоговые проверки и обследования;
- содействие сбыту социально-значимой продукции.

Все это без сомнения негативным образом скажется на рынке недвижимости Санкт-Петербурга в текущем году, однако уже в 2021 году можно ожидать плавное восстановление рыночных показателей.

4.1.1 Характеристика базового и целевого сценариев прогноза РФ

Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития в трех сценариях – базовом, целевом и консервативном.

Базовый и целевой сценарии основаны на одних и тех же внешнеэкономических предпосылках, которые предполагают:

- дальнейшее замедление мирового экономического роста с 2,9% в 2019 году до 2,7 % в 2024 году;
- ускорение темпов роста ВВП РФ с 2021 года до уровня чуть больше 3%;
- крайне умеренный рост цен на основные товары российского экспорта;
- повышение инвестиционной активности;
- ежегодный рост доходов населения на 2,2-2,4% за счет создания новых рабочих мест и повышения производительности труда;

– успешную реализацию структурных мер экономической политики (Указ Президента РФ от 07.05.2018 №204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»).

Ключевое отличие базового и целевого сценариев состоит в предположении о скорости и эффективности реализации структурных мер государственной политики, а также в скорости адаптации к ухудшившимся в текущем году внешнеэкономическим условиям. Целевой сценарий предполагает более оптимистичный прогноз (рост ВВП в 2020 году составит 2% за счет повышения инвестиционного спроса до 5,8% и роста объемов товарного экспорта на 6,1% в реальном выражении, инфляция восстановится до уровня 4%), в то время как базовый сценарий основан на более умеренных прогнозах (рост ВВП в 2020 году – 1,7%, рост инвестиционного спроса до 5%, роста объемов товарного экспорта на 3,3%, инфляция сохранится на уровне 3%).

В базовый сценарий прогноза, предполагающий стабильное развитие российской экономики, закладывается предпосылка о замедлении темпов роста портфеля потребительских кредитов и одновременном росте других видов кредита, а также снижении нормы сбережения по другим каналам (в основном за счет скорости накопления депозитов населением). В дальнейшем прогнозируется выход потребительского кредитования на темпы роста, близкие к темпу роста доходов населения.

В 2021-2024 гг. прогнозируется ежегодное ускорение темпа роста ВВП до уровня около 3%, основанное на опережающем росте инвестиций в основной капитал, повышении конкурентоспособности российской экономики и реализации внешнеэкономического потенциала.

Структура использования ВВП претерпит существенные изменения в течение 2020-2024 гг. Ограниченный внешний спрос снизит объемы экспорта энергетических товаров, что будет способствовать активному развитию несырьевых отраслей обрабатывающей промышленности и поддерживать темпы роста экспорта в прогнозном периоде. При этом доля импорта тоже возрастет за счет увеличения импорта товаров инвестиционного назначения, но в пределах 0,7%.

Влияние на торговый оборот также окажет увеличение доли импорта услуг, что является общемировым трендом, обеспеченным научно-техническим прогрессом и глобализацией. А драйверами экономического роста в 2021-2024 годах станут экспортно ориентированные отрасли обрабатывающей промышленности (химический комплекс, пищевая промышленность, машиностроение, в которых темпы роста повысятся до 3-3,6% против 1,4-1,6% в 2018-2019 гг.), строительный (прогнозируемый на 2021-2024 гг. темп

роста - в среднем 4,8%) и транспортный сектора, а также сектора недвижимости (3,9%) и профессиональных услуг (6,7-6,9%).

После периода усиления рубля валютный курс вернулся к своим фундаментальным значениям. В прогнозируемом периоде ожидается сохранение низкой зависимости курса рубля к USD от динамики цен на нефть благодаря последовательной реализации макроэкономической политики в рамках бюджетного правила. При этом фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов и экономический рост), будут оставаться благоприятными. Таким образом, реальный валютный курс в прогнозном периоде будет оставаться достаточно стабильным, а в номинальном выражении будет ослабляться умеренными темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами - торговыми партнерами.

Опережающий рост инвестиций ожидается в сфере транспорта (за исключением трубопроводного), в сфере операций с недвижимым имуществом, в обрабатывающей промышленности, а также в области информации и связи. В разрезе источников финансирования инвестиций ожидается замещение собственных средств (прибыль, средства вышестоящих организаций, поступления от эмиссии акций и т.д.) организаций заемными, в результате чего доля первых снизится с 71% в 2018 году до 64% в 2024 году.

Рынок труда в ближайший год останется подвержен негативному влиянию демографических тенденций, связанных со снижением численности населения в возрасте 15-64 лет, и будет характеризоваться негативной динамикой численности рабочей силы, обусловленной снижением как численности занятых, так и численности безработных. Но уже через 2 года численность рабочей силы будет постепенно возрастать до 76,3 млн. чел. в 2022 году и до 77,2 млн. чел. в 2024 году. Численность занятых будет пропорционально расти и к 2024 году составит 73,9 млн. чел.

Доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума снизится с 12,5 % в 2019 году до 9,4% к 2022 году и до 6,6% к 2024 году, что благоприятно отразится на потребительском спросе населения: в 2020 году рост объема оборота розничной торговли может замедлиться до 0,6 % с 1,3 % в 2019 году, а в 2021-2024 гг. на фоне восстановления потребительского спроса рост показателя будет прогнозируется на уровне 2,2-2,7% (в целом за 2019-2024 гг. оборот розничной торговли предположительно вырастет на 12,5%).

Главным риском прогноза социально-экономического развития на период 2021-2024 гг. является рецессия в мировой экономике (снижение темпов роста мирового ВВП ниже уровня 2%).

Дополнительным риском для базового сценария прогноза социально-экономического развития России, является медленная реализация структурных мер экономической политики. В таком случае произойдет консервация существующих проблем и институциональных характеристик российской экономики, и потенциальные темпы экономического роста сохранятся в диапазоне 1,5-2%. Модернизация системы государственного управления, которая предполагает широкое распространение проектных принципов управления и цифровизацию процессов принятия и поддержки принятия решений, в перспективе должна существенно снизить вероятность реализации такого риска.

4.1.2 Характеристика консервативного сценария прогноза РФ

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о реализации риска более существенного, чем ожидается в базовом сценарии. Ключевое его отличие от базового и целевого сценариев заключается в ожидании более негативного развития внешнеэкономической ситуации на фоне дальнейшей эскалации торговых конфликтов между крупнейшими экономиками мира. В рамках выполнения данного сценария предполагается дальнейшее замедление темпов мирового экономического роста до уровня чуть выше 2% к 2021 году и неблагоприятная конъюнктура мировых товарных рынков.

Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних экономических параметров на колебания внешнеэкономической конъюнктуры, в результате чего рост ВВП РФ замедлится до 1,1% в 2020 году (в случае, если мировой экономический рост замедлится до 2%, а цены на нефть останутся на уровне около 40-45 \$/барр.), а инфляция останется вблизи целевого уровня (3,2% в 2020 году с последующим возвращением к 4% в 2021-2024 гг.). В дальнейшем, по мере реализации структурных мер, ожидается ускорение роста, но более умеренным, чем в базовом сценарии, темпами - до 2,5 % к 2024 году.

Согласно консервативному сценарию ожидается установление цены на нефть на уровне 42,5 \$/барр. в 2020 году с последующим ростом до 45,9 \$/барр. к 2024 году. При этом ожидается сдержанный рост объемов добычи нефти (лишь на 0,4% в 2022 году относительно 2018 года), который в 2024 году составит 556 млн. тонн.

Добыча природного газа в 2024 году увеличится относительно 2018 года на 9,3% и составит 795,1 млрд. куб. м.

Валютный курс в 2020 году продемонстрирует ослабление на 5-7%, а в дальнейшем, как и в базовом сценарии, будет ослабляться темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами – торговыми партнерами.

Негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

4.1.3 Характеристика сценариев прогноза Санкт-Петербурга

Прогноз социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года, уточненный в январе 2020 года, разработан в трех вариантах: базовый, базовый плюс и целевой.

Базовый вариант предполагает инерционное развитие Санкт-Петербурга в условиях сохранения негативного тренда развития макроэкономических показателей. Согласно данному сценарию прогнозируется умеренное восстановление роста экономики Санкт-Петербурга (около 3-3,5% в год) на фоне роста производительности труда в среднем на 2,6% ежегодно. Предполагается, что по данному варианту существенный вклад в ВРП будет продолжать вносить промышленность, преимущественно за счет традиционных для Санкт-Петербурга видов обрабатывающих производств.

Вариант базовый плюс на момент корректировки (до введения ограничительных мер, связанных с распространением covid-19, и резким падением цен на нефть) рассматривался в качестве наиболее вероятного и предполагал инерционное развитие в условиях существенного улучшения макроэкономической ситуации, укрепления курса национальной валюты, ускоренного роста экспортной деятельности и увеличения производительности труда за счет трансфера технологий и реализации политики импортозамещения. Предполагалось, что адаптация продовольственного рынка к ограничениям импортных поставок позволит замедлиться инфляционным процессам в экономике города до уровня не более 5,5% в год, что в свою очередь будет способствовать росту инвестиционных вложений и потребительского спроса. Среднегодовые темпы роста ВРП Санкт-Петербурга в прогнозном периоде по данному варианту оцениваются в среднем на уровне 3,5%.

Целевой вариант долгосрочного прогноза социально-экономического развития Санкт-Петербурга основан на предположении о наиболее успешном использовании конкурентных преимуществ города и инструментов ускорения социально-экономического

роста путем реализации Правительством Санкт-Петербурга мер поддержки и стимулирования экономики, разработанных для развития приоритетных отраслей, технологий и территорий.

Предполагалось, что в условиях целевого варианта стабильный рост инвестиций в основной капитал позволит получить максимальный эффект от развития приоритетных отраслей экономики, снизить долю традиционной для Санкт-Петербурга промышленности и достичь к концу прогнозного периода доли продукции высокотехнологичных и наукоемких отраслей в размере 45% от ВРП. Эффективная реализация мер поддержки отраслей с высокой добавленной стоимостью (высокотехнологичные промышленные производства, сфера информационных технологий, научные исследования и разработки, туризм) обеспечит на протяжении всего прогнозного периода стабильно высокий рост экономики (4% в 2020 году и далее 5% ежегодно) и производительности труда (до 4,4% к 2035 году).

С большой долей уверенности можно утверждать, что в сложившейся экономической и эпидемиологической ситуации выполнение целевого сценария социально-экономического развития Санкт-Петербурга маловероятно.

Основные параметры наиболее вероятных в сложившейся ситуации сценарных условий прогноза (базового и базового плюс) социально-экономического развития РФ и Санкт-Петербурга на плановый период 2020-2021 гг. представлены в приложении Б.

4.2 Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений (на 2-е полугодие 2020 года и 2021 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 Санкт-Петербурге в секторе услуг, управление недвижимостью является ядром сектора коммерческо-деловой деятельности. Отрасль «управление недвижимостью» характеризуется высокой инвестиционной емкостью, а 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 г. № 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 Постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 17.12.2018 №947 и от 27.12.2019 №1004 «О внесении изменений в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 №1379» индексов пересчета арендной платы за объекты нежилого фонда, собственником которых является Санкт-Петербург, в размере 1,24 в 2019 и 2020 гг. по отношению к ставке арендной платы, действующей в 2018 и 2019 гг. соответственно.

Прогноз развития рынка аренды встроенно-пристроенных помещений на 2-е полугодие 2020 года и 2021 год сформирован на основе динамики относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда, полученных в ходе проводимых ГУП «ГУИОН» опросов риелторских организаций (с корректировкой на фактическую динамику рынка с 1-го квартала 2010 года по 1-й квартал 2020 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, в большей степени это касается торговых помещений (1-й квартал 2020 года относительно 1-го квартала 2019 года):

- снижение на 4% в сегменте торговых помещений;
- снижение на 2% в сегменте офисных помещений;
- снижение на 1% в сегменте производственно-складских помещений.

В среднегодовом выражении (январь-октябрь 2020 года к январю-декабрю 2019 года) эксперты прогнозируют следующие изменения уровня арендных ставок:

- снижение на 7% в сегменте торговых помещений;
- снижение на 2% в сегменте офисных помещений;
- снижение на 5% в сегменте производственно-складских помещений.

С учетом результатов экономико-математического моделирования, выполняемого специалистами ГУП «ГУИОН» с 2009 года, можно предположить, что при условии выполнения параметров базового сценария социально-экономического прогноза Российской Федерации во 2-м квартале 2020 года арендные ставки за встроенные торговые и офисные помещения в Санкт-Петербурге продолжат инерционный рост, но уже более скромными темпами - не более 1% (в сегменте производственно-складской недвижимости, вероятнее всего, арендные ставки не изменятся). В 3-м квартале 2020 года, после снятия всех ограничительных противоэпидемиологических мер, можно ожидать снижения уровня арендных ставок (за исключением сегмента производственно-складских встроенных помещений), чему будет способствовать банкротство части компаний (в основном непродовольственных ритейлеров, объектов общепита и сферы услуг).

В целом по итогам 2020 года снижение уровня арендных ставок, вероятнее всего, составит в среднем 2,2% (-0,7% в сегменте торговых помещений, +3,8% в сегменте офисных помещений, -9,5% в сегменте производственно-складских помещений).

Начиная с 2021 года, по мере восстановления рынка недвижимости, будет наблюдаться тенденция к незначительному росту (в среднем около 0,7-1,1% в квартальном выражении).

В среднегодовом выражении можно ожидать рост уровня арендных ставок в 2021 году на 9,5% (+0,3% в сегменте торговых помещений, -0,7% в сегменте офисных помещений, +29% в сегменте производственно-складских помещений).

Расчетные прогнозные значения изменения арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения на период до 2021 года представлены ниже (таблица 4.1).

Таблица 4.1 - Прогноз арендных ставок встроенно-пристроенных помещений Санкт-Петербурга при номинации в рублях по отношению к 4-му кварталу 2019 года

Период	Изменение к 4 кварталу 2019 года по функции использования помещения, %		
	торговая	офисная	производственно-складская
1-й квартал 2020 года	7,8	7,3	-25,0
2-й квартал 2020 года	8,9	8,4	-25,0
3-й квартал 2020 года	3,4	4,1	1,2
4-й квартал 2020 года	4,8	2,9	14,2
2020 год к 2019 году	-0,7	3,8	-9,5
1-й квартал 2021 года	5,1	3,5	16,5
2-й квартал 2021 года	6,0	4,5	17,4
3-й квартал 2021 года	7,0	5,4	18,2
4-й квартал 2021 года (к 4-му кварталу 2020 года)	7,9 (3,0)	6,3 (3,3)	19,1 (4,3)
2021 год к 2020 году	0,3	-0,7	29

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

Учитывая умеренный прогноз роста уровня арендных ставок по итогам 2020-2021 гг. (в среднем за два года он предположительно составит 3,7%), в сочетании с достаточно благоприятным прогнозом социально-экономического развития России в сложившихся условиях (сокращения объемов экспорта нефти и мировых цен на нее, существенного роста импорта товаров), негативного эффекта для социально-экономического положения Санкт-Петербурга от роста арендных ставок на рынке нежилых помещений не прогнозируется.

Тем не менее, в текущем году снижение уровня арендных ставок в сегменте встроенных помещений в среднем на 2,2% внесет свой негативный вклад в снижение

доходной части городского бюджета, которая с апреля по середину июня, по официальным данным, уже снизилась на 30,5 млрд. руб.

Расходы бюджета значительно выросли за счет принятых городом комплексных мер по мобилизации системы здравоохранения, поддержке наиболее пострадавших отраслей экономики (снижения налоговых ставок, отмены авансовых платежей по региональным налогам, отмены арендной платы за 2-й квартал 2020 года и предоставления отсрочки по аренде за 2-й и 3-й кварталы 2020 года для малых и средних предприятий и социально ориентированных НКО, предоставления Фонду содействия кредитованию малого и среднего бизнеса дополнительно 3 млрд. руб. на поддержку предпринимателей, докапитализации на 1 млрд. руб. Фонда развития промышленности Санкт-Петербурга) и социальной поддержке горожан.

В результате проведенной корректировки бюджета на 2020 год прогноз по доходам уже снижен на 101,2 млрд. руб., а дефицит увеличен более чем в 2 раза до 111,1 млрд. руб.²³

Динамика арендных ставок за помещения нежилого фонда Санкт-Петербурга за 2010-2020 гг., а также прогноз ставок аренды на 2-е полугодие 2020 года и 2021 год, представлены в представлении в приложении В.

²³ www.tass.ru/ekonomika/8738153

5 Заключение

Несмотря на негативные тенденции в социально-экономическом развитии России и Санкт-Петербурга в частности, наблюдавшиеся в 2018-2019 гг. и начале текущего года, усугубленные распространением covid-19 и резким падением мировых цен на нефть в 1 квартале 2020 года, по мнению экспертов Минэкономразвития РФ и Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга, ситуация стабилизируется в течение ближайших 1,5 лет.

Таким образом, в случае благоприятного развития экономики России (выполнения базового сценария) по итогам 2020 года будет наблюдаться снижение уровня арендных ставок (исключение составит сегмент офисных помещений в связи с максимальным за последние 5 лет дефицитом офисных площадей), но уже в 2021 году рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга продолжит умеренный рост (в среднем около 0,7-1,1% в квартал), который будет поддерживаться спросом со стороны отечественных компаний (в основном занимающихся IT-технологиями и электронной коммерцией).

Изменение арендных ставок за встроенные помещения в 2020-2021 гг. предположительно составит:

- снижение на 0,7% и рост на 0,3% в сегменте торговых помещений;
- рост на 3,8% и снижение на 0,7% в сегменте офисных помещений;
- снижение на 9,5% и рост на 29% в сегменте производственно-складских помещений.

Таким образом, для помещений, аналогичных объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, снижение уровня арендной платы за 2020 год в среднем составит 2,2%.

В тоже время средний рост ставки арендной платы таких объектов по мере восстановления рынка недвижимости на уровне 9,5% (согласно графика, отраженного в Приложении В) в течение 2021 года не представляется объективным по совокупности следующих оснований:

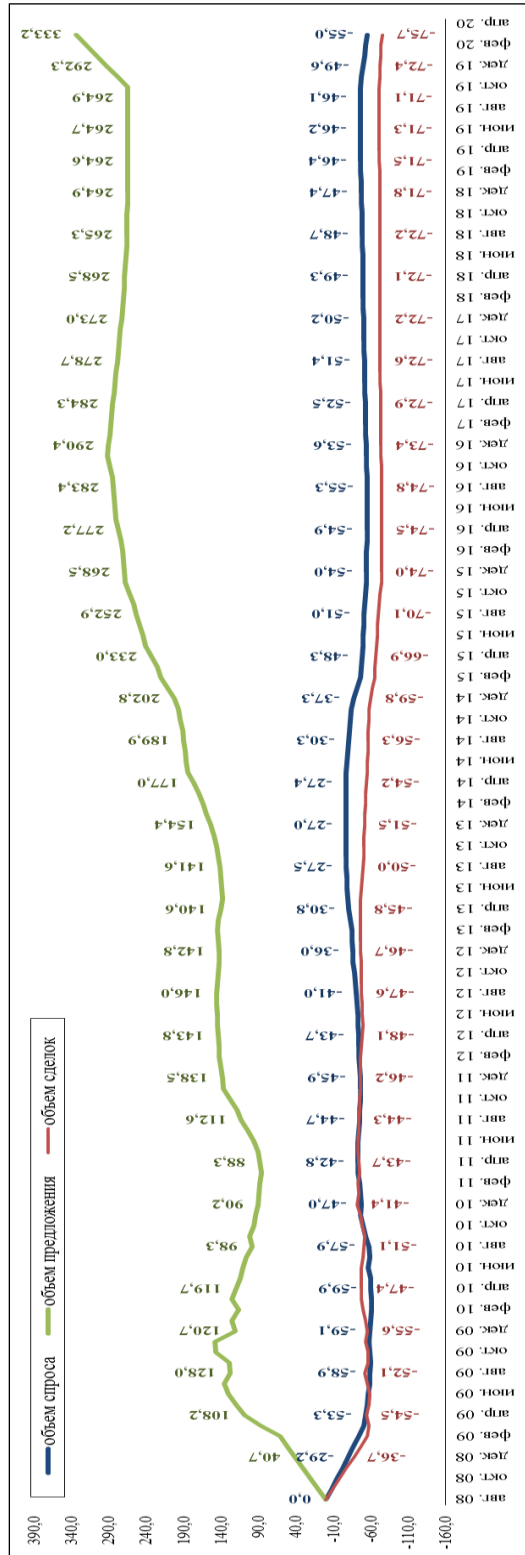
- недостаточно репрезентативная выборка аналогов;
- существенное отклонение арендных ставок в различных сегментах коммерческой недвижимости (где основной рост ожидается по производственно-складским объектам);
- отсутствие информации о количестве договоров, отражающих структуру объектов нежилого фонда, собственником которых является Санкт-Петербург, по

функциональному назначению (данной информацией ГУП «ГУИОН» не располагает с 2013 года);

– предсказать последствия сложившейся экономической ситуации, обусловленной влиянием пандемии covid-19, в настоящее время не представляется возможным. Изменения рынка возможно будет реально ощутить (оценить) не ранее, чем в первом полугодии 2021 года.

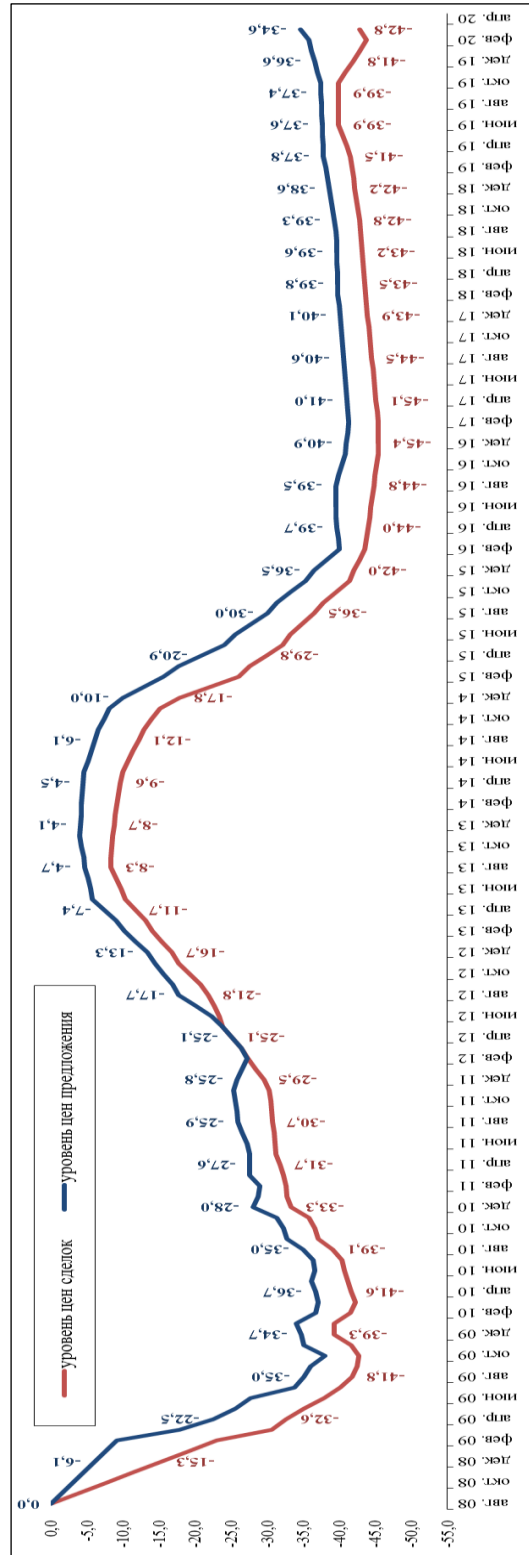
На основании вышеизложенного, индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, на 2021 год составит 1,0. Дальнейшее прогнозирование изменения индекса в 2022 году и далее с учетом существующей экономической ситуации требует дополнительного исследования и уточнения.

Графики динамики спроса, предложения, сделок и уровня цен на рынке встроенных помещений за период с августа 2008 года по 1-й квартал 2020 года



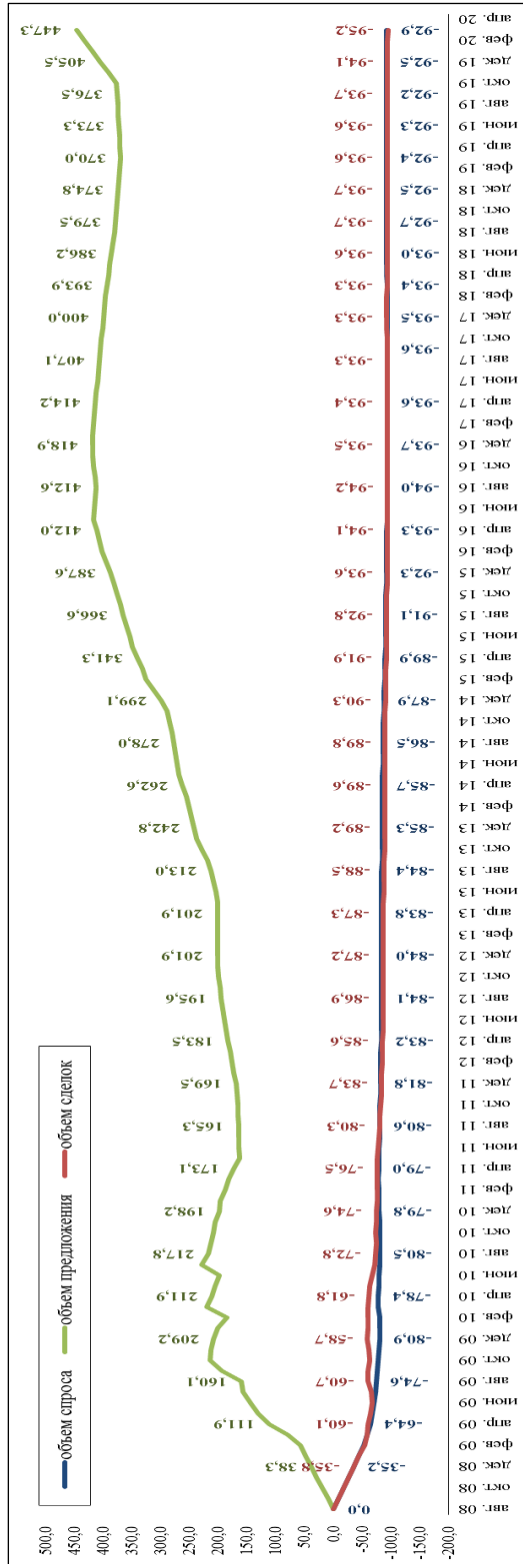
Источник: ГУП «ГУИОН»

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



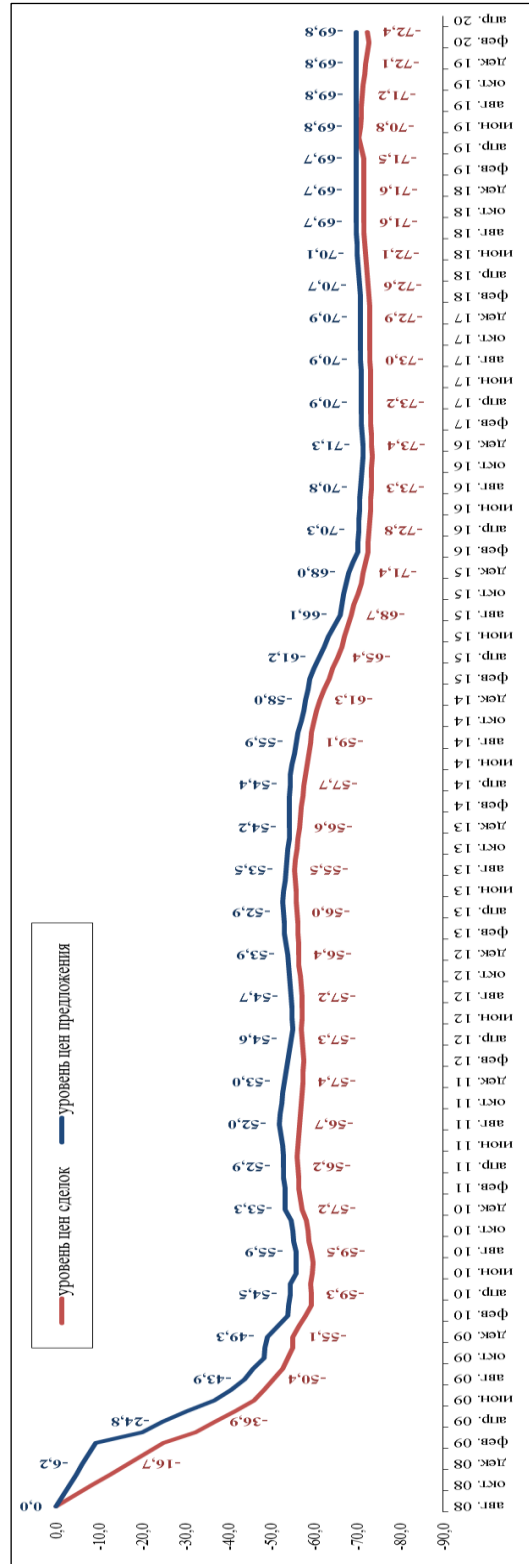
Источник: ГУП «ГУИОН»

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



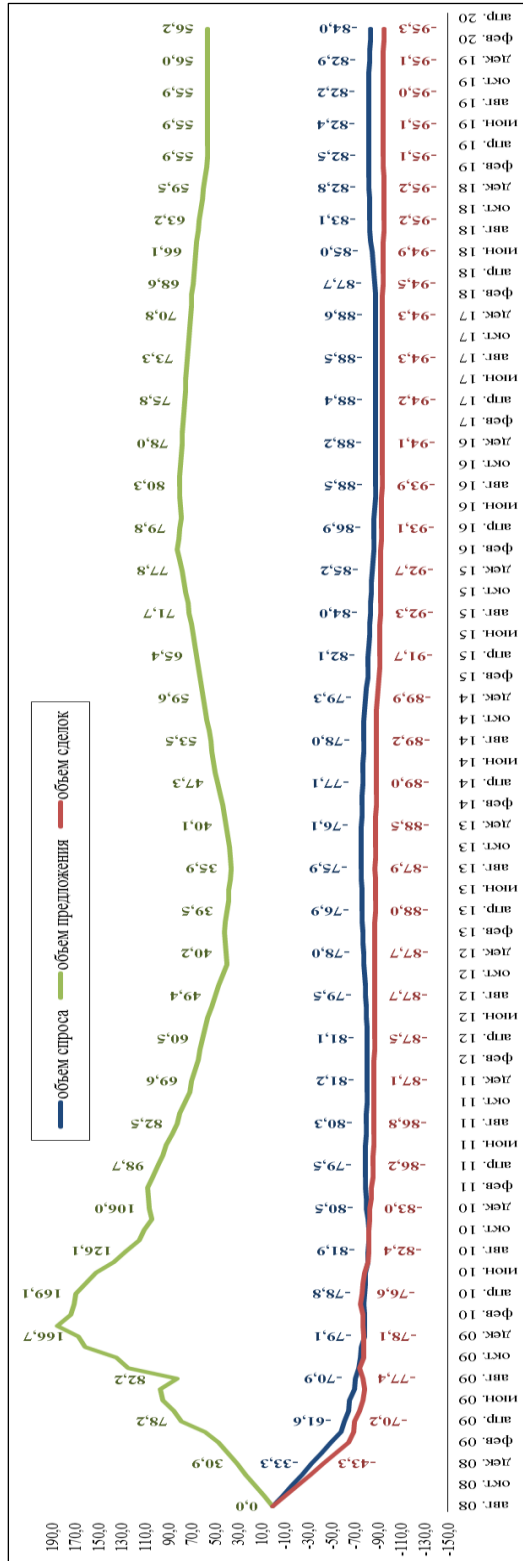
Источник: ГУП «ГНИОН»

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



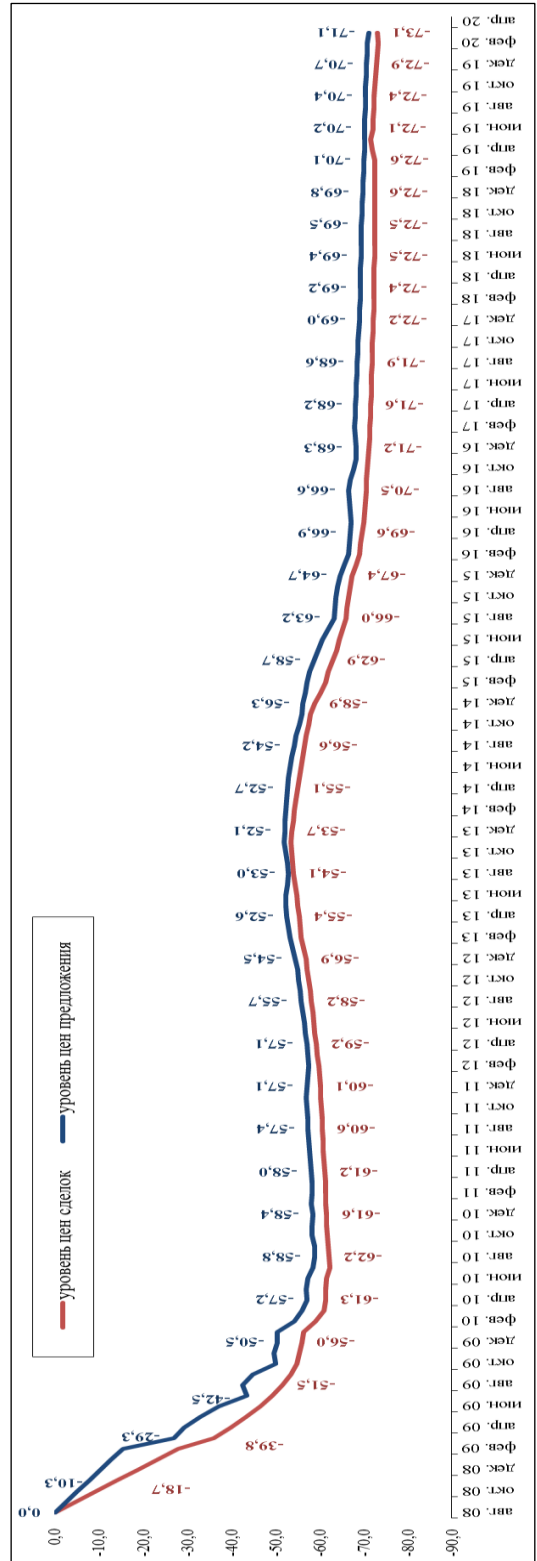
Источник: ГУП «ГНИОН»

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



Источник: ГУП «ГУИОН»

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



Источник: ГУП «ГУИОН»

Рисунок А.6. Графики изменения уровня цен 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 2020-2021 гг.

Показатели	Прирост в % к предыдущему году						
	факт			прогноз			
				базовый сценарий		консервативный сценарий	
	2008 год	2014 год	2019 год	2020 год	2021 год	2020 год	2021 год
ВВП (Российская Федерация)	5,6	0,6	1,3	1,7	3,1	1,1	1,9
ВРП (Санкт-Петербург)	9,3	1,0	2,2	3,37	3,49	2,35	2,48
Цена (мировая) на нефть марки «Urals», \$/барр.	94,4	97,6	62,2	57,0	56,0	42,5	43,3
Среднегодовой курс USD, руб./\$	24,8740	38,6025	64,6184	65,7000	66,1000	68,7000	69,3000
Инвестиции в основной капитал, в т. ч.:							
Российская Федерация	9,8	3,4	2,0	5,0	6,5	3,6	3,4
Санкт-Петербург	20,9	10,1	4,1	3,58	3,46	3,97	3,79
Промышленное производство, в т. ч.:							
Российская Федерация	0,6	1,7	2,3	2,4	2,6	1,7	1,8
Санкт-Петербург	3,6	-6,4	2,7	4,0	3,91	2,91	2,82
Оборот розничной торговли, в т. ч.:							
Российская Федерация	13,7	2,7	1,6	0,6	2,2	0,5	1,4
Санкт-Петербург	13,4	2,5	0,5	2,54	2,67	1,78	1,92
Инфляция, в т. ч.:							
Российская Федерация	13,3	11,4	3,0	3,0	4,0	3,2	4,0
Санкт-Петербург	14,9	8,3	3,0	5,26	5,07	5,86	5,58
Производительность труда, в т. ч.:							
Российская Федерация	4,8	0,7	1,9	1,7	2,5	1,1	1,4
Санкт-Петербург	9,3	0,4	2,0	2,6	2,6	2,1	2,1
Реальные денежные доходы населения, в т. ч.:							
Российская Федерация	3,8	-0,7	0,1	1,5	2,2	1,1	1,4
Санкт-Петербург	-11,1	2,9	0,8	3,49	3,71	1,5	1,71
Уровень безработицы к экономически активному населению в %, в т.ч.:							
Российская Федерация	6,2	5,2	4,6	4,5	4,5	4,6	4,6
Санкт-Петербург	2,0	1,4	0,5	2,0	2,01	2,0	2,01

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, Уточненный прогноз социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2020 год и плановый период 2021 и 2022 годов), база данных Росстата ЕМИСС, ЦБ РФ

Динамика арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения с 2010 года и по 1-й квартал 2020 года и прогноз на 2020-2021 гг., %

