



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА (ГБУ «ГУИОН»)
191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д.19/15
Телефон: (812) 777-51-11, Факс: (812) 644-51-51

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель директора

Д.Г. Иванен

«___» _____ г.

ПРОГНОЗ

развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге
на период 2024-2026 годов



Заказчик

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Исполнитель

ГБУ «ГУИОН»

Дата составления

30.05.2024

Санкт-Петербург
2024

СОДЕРЖАНИЕ

1	Введение	4
2	Динамика развития рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга	5
2.1	Анализ рынка встроенных помещений торгового назначения в 1 квартале 2024 года	8
2.2	Анализ рынка встроенных помещений офисного назначения в 1 квартале 2024 года	13
2.3	Анализ рынка встроенных помещений производственно-складского назначения в 1 квартале 2024 года	18
3	Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	27
3.1	Анализ сценарных условий и прогноза основных макроэкономических показателей экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга	27
3.1.1	Характеристика текущего состояния мировой экономики	27
3.1.2	Характеристика текущего состояния и прогноза социально-экономического развития Российской Федерации	29
3.1.3	Характеристика сценариев прогноза социально-экономического развития Санкт-Петербурга	31
3.2	Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений на период 2024-2026 годов и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	34
4	Заключение	37
	Приложение А	38
	Приложение Б	39

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Аналитик 1 категории департамента _____ Н.А. Бушалина
оценки

СОГЛАСОВАНО:

Начальник департамента оценки _____ Т.Н. Лобочева

Заместитель начальника _____ Т.В. Юдина
департамента оценки

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 на плановый период 2024-2026 годов.

В данный прогноз включены результаты исследований, проведенных специалистами Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» (ГБУ «ГУИОН»):

- сбор и обработка рыночных данных по аренде объектов нежилого фонда в целях экономико-математического моделирования (в количестве 11899 единиц за период с 2014 года по 4 квартал 2023 года включительно);
- анализ динамики рынка аренды нежилых помещений;
- аналитический обзор рынков аренды и купли-продажи объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга.

Результаты проведенных исследований позволили спрогнозировать значения арендных ставок на плановый период 2024-2026 годов.

2 Динамика развития рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга¹

Общая характеристика, тенденции и прогнозы

В 1 квартале 2024 года участники рынка розничной торговли Санкт-Петербурга, особенно представители fashion-индустрии, проявили более высокую активность в открытии новых торговых объектов в сравнении с 2023 годом, что привело к сокращению вакантных площадей на главных торговых коридорах города почти до уровня 2019 года. При этом наблюдался точечный рост арендных ставок на наиболее востребованные объекты с точки зрения местоположения и интенсивности пешеходных потоков.

Сохраняется тенденция замещения международных брендов российскими игроками.

Продолжается тренд 2022-2023 гг. - деление торговых помещений на более мелкие части для конкретных арендаторов, заключающих долгосрочные договоры аренды (это влечет дополнительные расходы собственников по регистрации, а также по проектированию и согласованию новых отдельных входов). Кроме того, стало популярным размещение в одном месте однотипных торговых точек (алкомаркетов, пекарен и пунктов самовывоза).

Спрос смещается в сторону небольших помещений в спальных районах в формате шаговой доступности. В сфере общепита – это заведения со средним и ниже среднего ценовым диапазоном, что обусловлено снижением покупательской способности населения.

Кроме того, экспертами отмечается сокращение филиалов сетевых салонов связи, число которых за последние 2 года в центре города сократилось почти вдвое.

Сегмент встроенных офисных помещений за 2022-2023 гг. также претерпел вынужденные изменения. Под влиянием нестабильной геополитической и экономической ситуации ряд иностранных компаний прекратили свою деятельность в Санкт-Петербурге,

¹ Приведенные в анализе рынка встроенных помещений Санкт-Петербурга итоги экономико-математического моделирования (данные по уровню арендных ставок и цен) получены аналитиками ГБУ «ГУИОН» в результате приведения всех объектов базы к единым характеристикам (далее моделирование) путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов объектов (зона, этаж, состояние, вход, временной период и так далее). Таким образом, индекс стоимости (общерыночный показатель, описывающий тенденции рынка к изменению цен), построенный на приближенных зависимостях для каждого отдельного параметра на основании статистики за определенный период, позволил достичь большей точности расчетов и максимально исключил статистические погрешности, свойственные расчету средней величины, учитывая зависимость этих величин от времени.

База объектов для моделирования формируется как дополненная качественными характеристиками выборка из базы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений, размещенных на портале ЦИАН (spb.cian.ru).

что привело к росту вакантных площадей, снижению арендных ставок и росту цен на рынке встроенных офисных помещений.

При этом, в связи с уменьшением доходности ценных бумаг, инвесторы заинтересовались покупкой офисных объектов для собственных нужд. Если в 2022 году инвестиции в офисные площади Санкт-Петербурга составили 18,8 млрд. руб. из 104,9 млрд. руб., вложенных в недвижимость города², а в 2023 году они составили рекордные с 2019 года 19 млрд. руб. из 95 млрд. руб., то уже за 1 квартал 2024 года объем инвестиций в офисные объекты составил 8 млрд. руб. или 46% из 17 млрд. руб. вложений в недвижимость города (показатель на 41% ниже значения за аналогичный период 2023 года, но сопоставим с уровнем 2018-2019 гг.).³

В сегменте встроенных помещений производственно-складского назначения в 1 квартале 2024 года, как и в 2022-2023 гг., наблюдалось резкое, в 2,5 раза, сокращение спроса, основную долю которого в последнее время формировали торговые и дистрибуционные компании (онлайн ритейлеры, продовольственные сети, логистические и фармацевтические компании).

Прирост нового спекулятивного предложения на рынке производственно-складской недвижимости не привел к росту уровня вакантности, который все еще сохраняется на стабильно низком уровне, особенно в качественных складских объектах.

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

Арендные ставки и цены на складские помещения продолжили рост, периодически достигая рекордных показателей.

Кроме того, набирает обороты сегмент self-storage⁴ объектов – складов индивидуального хранения, представляющих собой совокупность мини-боксов (ячеек, комнат, мини-складов), сдаваемых в аренду на ограниченный срок (не менее месяца) и предназначенных для хранения личных вещей частных лиц (мебели, одежды, мототехники и т.д.) и собственности коммерческих организаций (офисной техники, архивов и т.п.).

В Санкт-Петербурге по итогам 2023 года сегмент таких складов увеличился на треть и в 1 квартале 2024 года составил 178 комплексов, расположенных вдоль КАД в зонах активной

² https://spb.vedomosti.ru/press_releases/2023/10/23/obem-investitsii-v-nedvizhimost-sankt-peterburga-za-9-mesyatsev-na-20-vishe-chem-za-ves-prediduschii-god?ysclid=lowpzz0myt133284183

³ <https://www.dp.ru/a/2024/04/10/obem-investicij-v-nedvizhimost?ysclid=lv3gm7gju3506938441>

⁴ Англ. «self» - самостоятельный и «storage» - хранение.

массовой жилой застройки, в спальнях районах, а также в бывших промышленных зданиях.⁵ Аренда складов индивидуального хранения популярна как у горожан, которым нужен склад на время ремонта или для сезонного хранения вещей, так и среди владельцев интернет-магазинов.

Несмотря на постепенное восстановление рынка встроенных нежилых помещений Санкт-Петербурга, продолжившееся в 1 квартале 2024 года, эксперты предполагают, что полный возврат к докризисным показателям в ближайшее время скорее всего не произойдет даже при отсутствии новых негативных экономических и геополитических факторов. В краткосрочной перспективе основным негативным фактором, влияющим на дальнейшее развития всех сегментов рынка встроенных помещений, будет продолжающееся снижение потребительского спроса.

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

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

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

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

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

⁵ <https://78.ru/news/2024-03-18/v-peterburge-na-tret-uvelichilsya-rinok-skladov-dlya-chastnikov>

пожарной сигнализацией, надземной и подземной парковкой);

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

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

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

2.1 Анализ рынка встроенных помещений торгового назначения в 1 квартале 2024 года

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

Предложение и спрос

Предложение

По данным ГУИОН,⁶ в 1 квартале 2024 года сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском). Их доля составила 50,8%. В центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) предлагалось к аренде и продаже около 37,6% встроенных торговых помещений.

⁶ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе базы данных объявлений о сдаче в аренду и продаже встроенных помещений торгового назначения в 1 квартале 2024 года, которая включает 1282 объекта общей площадью 249,9 тыс. кв.м.

В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил порядка 11,6%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений торгового назначения на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 1 квартале 2024 года площадью до 100 кв.м составила 47%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв.м составила еще 41%. Предложение помещений площадью от 300 до 500 кв.м составило 6%, от 500 кв.м – 6%.

Спрос⁷

По итогам 1 квартала 2024 года на крупных магистралях и торговых улицах города открылось или готовилось к открытию около 23 торговых объекта против 24 закрытых. В структуре открытий преобладали магазины одежды и обуви (50% от общего числа).

По итогам 1 квартала 2024 года доля свободных помещений на торговых магистралях Санкт-Петербурга увеличилась на 8,3% по сравнению с 2023 годом и составила около 5,2% (в том числе: на Старо-Невском пр. – 9%, на Большой Морской ул. – 6,5%, на Невском пр. – 3,6%, на Большой Конюшенной ул. – 4,6%, на Большом пр. П.С. – 4%, на ул. Рубинштейна – 5,3%). Ротация при этом составила всего 2%.

В 1 квартале 2024 года, как и в 2023 году, наиболее востребованными были встроенные помещения площадью до 100 кв.м с эффективными планировочными решениями, наименьшим спросом пользуются помещения площадью свыше 500 кв.м.

В зависимости от типа арендатора востребованы следующие площади:

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

⁷ <https://www.malls.ru/rus/news/tsentralnye-ulitsy-sankt-peterburga-zapolnili-arendatorami-posle-ukhoda-zarubezhnykh-brendov.shtml?ysclid=lv0yndzem919048300>

ассортиментом услуг арендуют площади более 250 кв.м);

- 50-80 кв.м – пункты выдачи интернет-магазинов.

При этом крупные ритейлеры сохраняют интерес к открытию небольших магазинов формата «у дома» и продвижению онлайн-торговли.

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

Ценовые характеристики

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений торгового назначения являются:

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

- степень проходимости места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.;

- условия парковки;

- состояние здания;

- характеристика входа(ов), включая количество и ориентация на улицу / во двор;

- этаж расположения помещения;

- площадь помещения;

- наличие витринных окон;

- коэффициент полезных площадей;

- высота потолков в помещении;

- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);

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

- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ;

- система доступа к помещению (свободная/ограниченная) и на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных торговых помещений можно разделить на 4 группы. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (таблица 2.1).

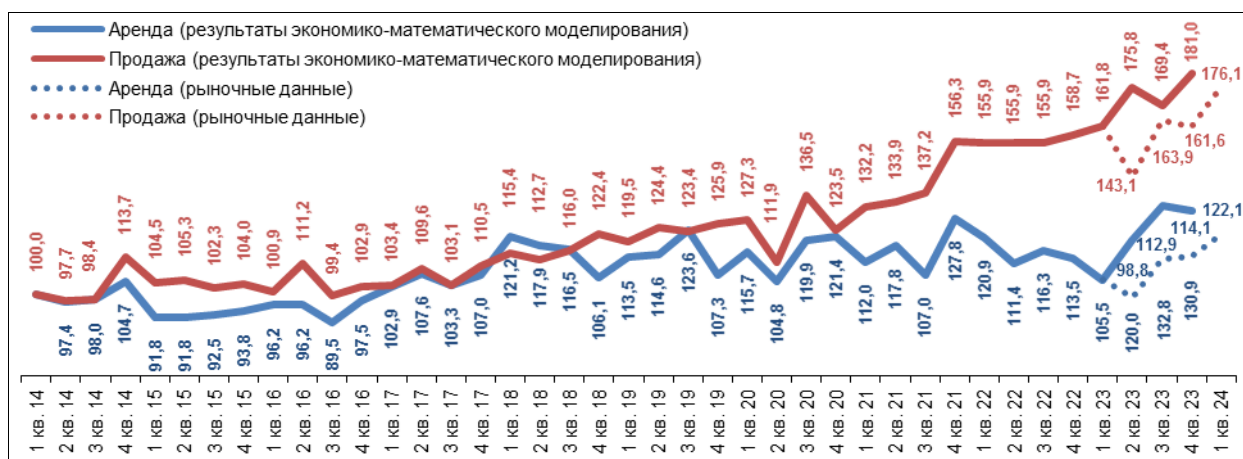
Таблица 2.1 - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений торгового назначения

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

Источник: ГБУ «ГУИОН»

Арендные ставки и цены

В 1 квартале 2024 года относительно 1 квартала 2023 года уровень арендных ставок на рынке встроенных торговых помещений увеличился на 15,7%, а уровень цен вырос на 8,8% (рисунок 2.1).



Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования) и база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Рисунок 2.1. Динамика арендных ставок и цен за встроенные торговые помещения (в рублях), %

В 1 квартале 2024 года арендные ставки за торговые площади находились в диапазоне от 233 до 13000 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 28,8-1059,3 тыс. руб./кв.м (таблица 2.2).

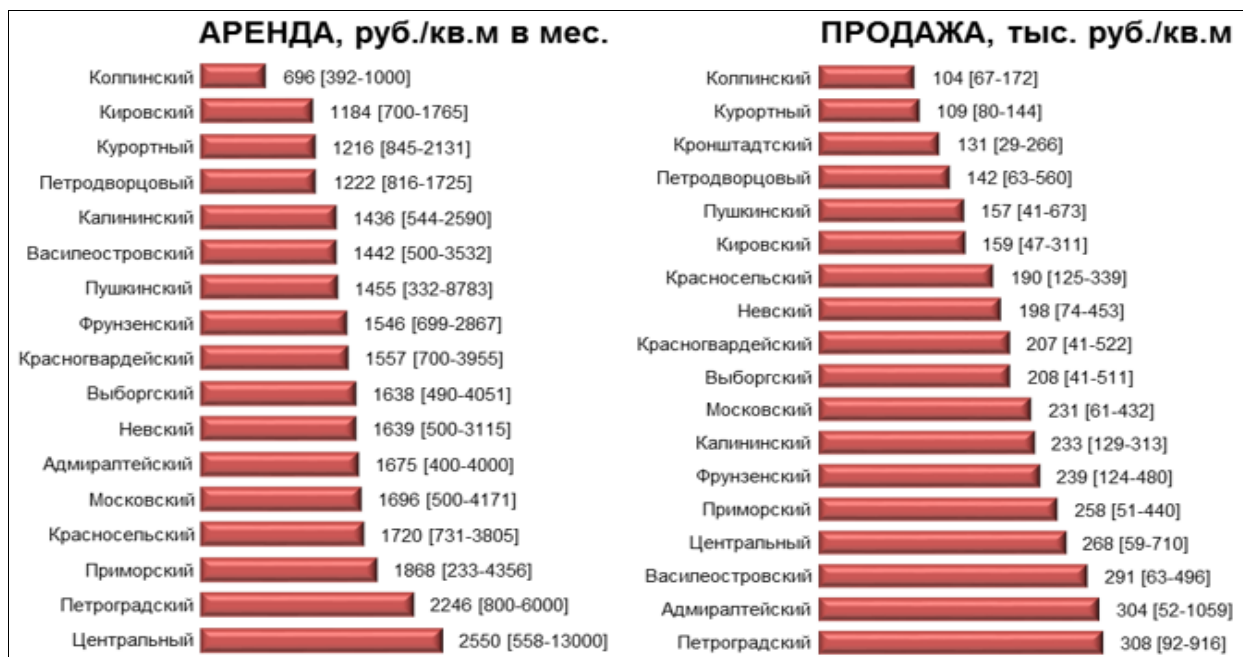
Таблица 2.2 - Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные торговые помещения в 1 квартале 2024 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв.м в мес.		Цена, руб./кв.м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	2 028	400-13 000	292 987	51 648-1 059 322
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1 673	233-4 356	226 989	40 598-521 896
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1 488	332-8 783	149 630	28 788-673 077
В среднем по городу	1 779	233-13 000	249 464	28 788-1 059 322

* Границы диапазонов обусловлены характеристиками отдельных объектов: высокая - 1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена, низкая – подвал, неудовлетворительное и удовлетворительное состояние (без отделки или требуется ремонт), вход со двора, неудачная локация.

Источник: база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Арендные ставки и цены за торговые площади по районам города представлены ниже (рисунок 2.2).

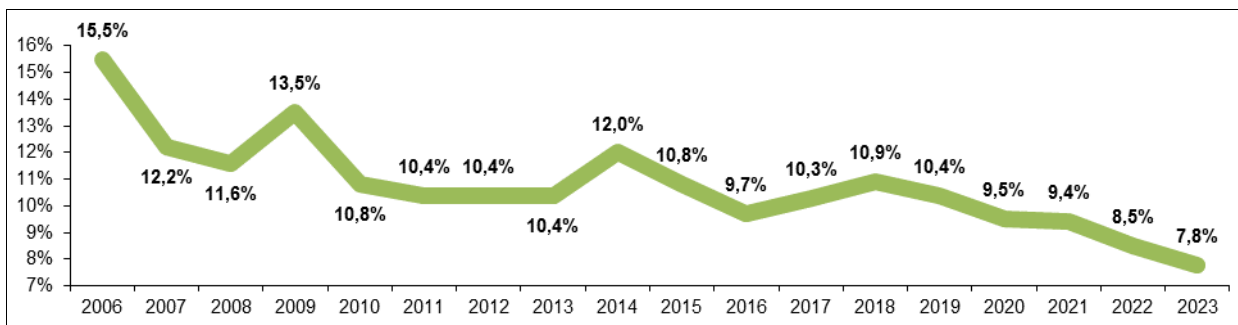


Источник: база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Рисунок 2.2. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 1 квартале 2024 года (по районам)

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного торгового помещения в 1 квартале 2024 года в среднем составил 4% (3-8%) на рынке аренды и 5% (3-10%) на рынке купли-продажи.⁸

Коэффициент капитализации в среднем составил 7,8%, варьируясь в диапазоне от 5,4% до 9,3% (рисунок 2.3).



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

Рисунок 2.3. Динамика ставки капитализации встроенных торговых помещений, %

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», в 1 квартале 2024 года ставка капитализации торговых помещений и зданий составила в среднем 9%, варьируясь в диапазоне от 8% до 12%.⁹

2.2 Анализ рынка встроенных помещений офисного назначения в 1 квартале 2024 года

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,¹⁰ в 1 квартале 2024 года сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно

⁸ Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>).

⁹ Интервал между нижним и средним значением характерен для объектов коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской области, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города, соответственно, может отличаться в границах указанного диапазона применительно к отдельно взятому региону.

¹⁰ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе базы данных объявлений о сдаче в аренду и продаже встроенных помещений офисного назначения в 1 квартале 2024 года, которая включает 1154 объекта общей площадью 373,8 тыс. кв.м.

располагались в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском). Их доля составила 58,9%.

В центральных районах Санкт-Петербурга (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) предлагалось к аренде и продаже 35,7% встроенных офисных помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составил около 5,4%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений офисного назначения площадью до 100 кв.м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 1 квартале 2024 года составила 44%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв.м составила 36%. Предложение помещений площадью 300-500 кв.м составило 8%, свыше 500 кв.м – 12%.

Спрос¹¹

В 1 квартале 2024 года в Санкт-Петербурге произошло резкое, на 21%, сокращение доли свободных офисных площадей, в результате чего вакантность сократилась до 5,9% (против 8,2-8,8% в 2023 году) в среднем по городу.

При этом срок экспозиции ликвидных офисов, предлагаемых по рыночной арендной ставке, сократился с нескольких недель до нескольких дней.

В настоящее время спрос на встроенные офисные помещения в Санкт-Петербурге, как и прежде, формируют в основном российские компании. Среди них по итогам 1 квартала 2024 года лидерами стали организации IT-отрасли (более 50% от всех сделок).

На втором месте компании нефтегазового сектора, удельный вес которых в аренде офисных площадей составил около 30%.

Что касается масштаба арендуемых помещений, то IT-компании как правило интересуют офисы площадью более 1000 кв.м (более трети из них занимают помещения площадью свыше 2000 кв.м). Предпочтения при этом отдаются помещениям, расположенным в Московском, Петроградском, Приморском и Василеостровском районах.

Компании нефтегазового сектора формируют спрос на крупные офисные блоки площадью от 1 тыс. кв.м.

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

¹¹ <https://www.dp.ru/a/2024/04/09/v-pervom-kvartale-2024-goda?ysclid=lv2gk206gg165327599>

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

Одним из основных критериев при выборе офисных помещений остается соотношение цена/качество офиса. Причем все больше арендодателей заинтересованы в помещениях с готовой отделкой.

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

Ценовые характеристики

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений офисного назначения являются:

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

– транспортная доступность;

– условия парковки;

– состояние здания;

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

– этаж расположения помещения;

– площадь помещения;

– коэффициент полезных площадей;

– высота потолков в помещении;

– состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);

– система доступа к помещению (свободная/ограниченная) и на территорию расположения здания;

– 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 2.3).

Таблица 2.3 - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений офисного назначения

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

Источник: ГБУ «ГУИОН»

Арендные ставки и цены

В 1 квартале 2024 года относительно 1 квартала 2023 года уровень арендных ставок на рынке встроенных офисных помещений вырос на 6,5%, а уровень цен - на 2,6% (рисунок 2.4).



Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования) и база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Рисунок 2.4. Динамика арендных ставок и цен за встроенные офисные помещения (в рублях), %

В 1 квартале 2024 года арендные ставки за офисные площади находились в диапазоне от 248 до 5105 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 25,5-747,9 тыс. руб./кв.м (таблица 2.4).

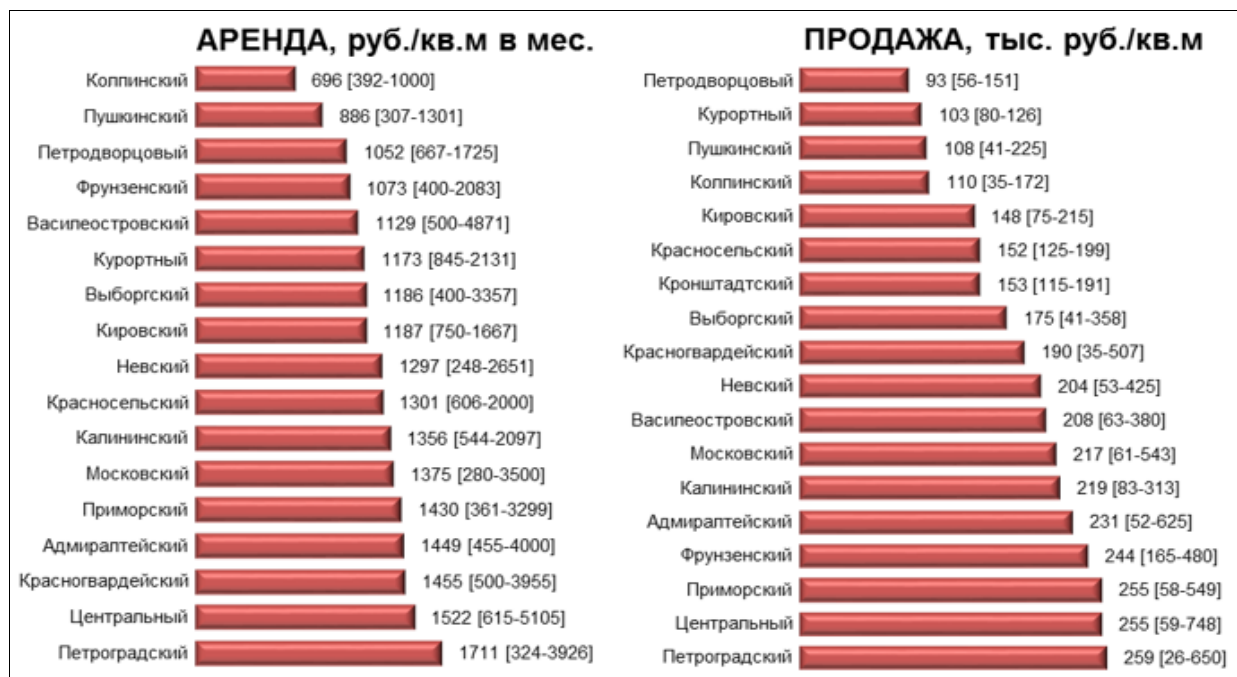
Таблица 2.4 - Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные офисные помещения в 1 квартале 2024 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв.м в мес.		Цена, руб./кв.м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1 457	324-5 105	245 781	25 538-747 903
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1 318	248-3 955	218 251	35 461-548 561
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1 065	307-2 131	111 451	34 839-225 316
В среднем по городу	1 358	248-5 105	221 948	25 538-747 903

* Границы диапазонов обусловлены характеристиками отдельных объектов: высокая - 1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена, низкая – подвал, неудовлетворительное и удовлетворительное состояние (без отделки или требуется ремонт), вход со двора, неудачная локация.

Источник: база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Арендные ставки и цены за офисные площади по районам города представлены ниже (рисунок 2.2).

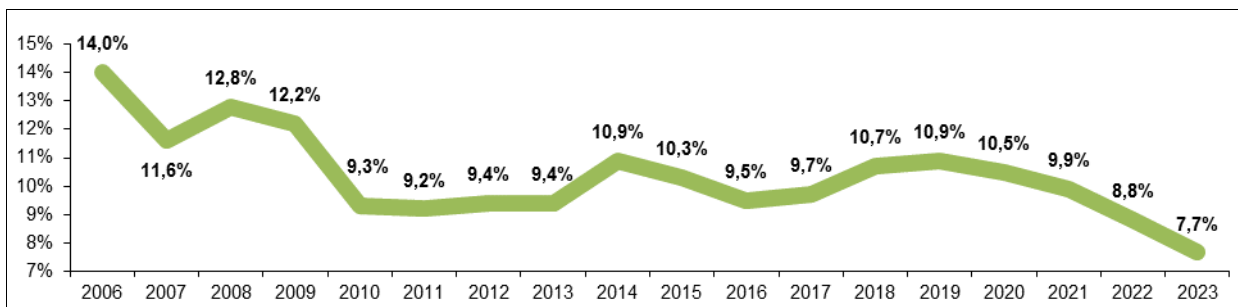


Источник: база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Рисунок 2.5. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные офисные помещения в 1 квартале 2024 года (по районам)

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного офисного помещения в 1 квартале 2024 года в среднем составил 5% (3-10%) на рынке аренды и 5% (3-11%) на рынке купли-продажи.¹²

Коэффициент капитализации в среднем составил 7,7%, варьируясь в диапазоне от 5,4% до 9,2% (рисунок 2.6).



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

Рисунок 2.6. Динамика ставки капитализации встроенных офисных помещений, %

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ставка капитализации в 1 квартале 2024 года офисных помещений и зданий составила в среднем 11% (8-14%).¹³

2.3 Анализ рынка встроенных помещений производственно-складского назначения в 1 квартале 2024 года

Предложение и спрос

Предложение

По данным ГУИОН,¹⁴ в 1 квартале 2024 года сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском). Их доля составила 46,6%.

¹² Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>).

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

¹⁴ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе базы данных объявлений о сдаче в аренду и продаже встроенных помещений производственно-складского назначения в 1 квартале 2024 года, которая включает 438 объектов общей площадью 321 тыс. кв.м.

В периферийных районах города (Колпинском, Красносельском, Кронштадтском, Курортном, Петродворцовом, Пушкинском) предлагалось к аренде и продаже около 44,6% производственно-складских помещений.

В центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) объем предложения встроенных производственно-складских площадей составил около 8,8%.

Доля предложения встроенных помещений производственно-складского назначения площадью до 100 кв.м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в I квартале 2024 года составила 39%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв.м составила 29%. Предложение помещений площадью 300-500 кв.м составило 9%, свыше 500 кв.м – 23%.

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 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) и 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 2.5).

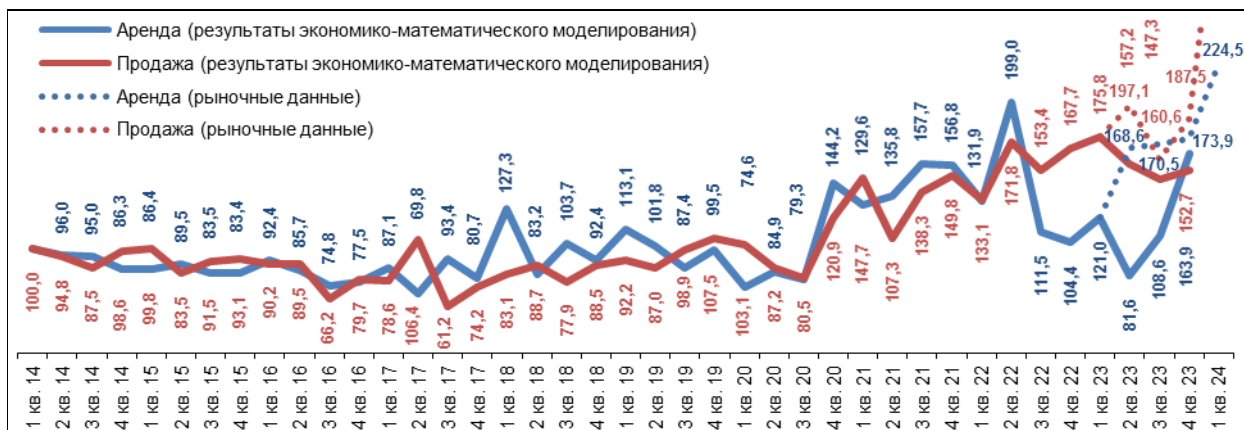
Таблица 2.5 - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений производственно-складского назначения

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

Источник: ГБУ «ГУИОН»

Арендные ставки и цены

В 1 квартале 2024 года относительно 1 квартала 2023 года уровень арендных ставок и цен на рынке встроенных производственно-складских помещений вырос в 1,9 раза (рисунок 2.7).



Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования) и база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Рисунок 2.7. Динамика арендных ставок и цен за встроенные производственно-складские помещения (в рублях), %

В 1 квартале 2024 года арендные ставки за производственно-складские площади находились в диапазоне от 124 до 2497 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 19,3-495,8 тыс. руб./кв.м (таблица 2.6).

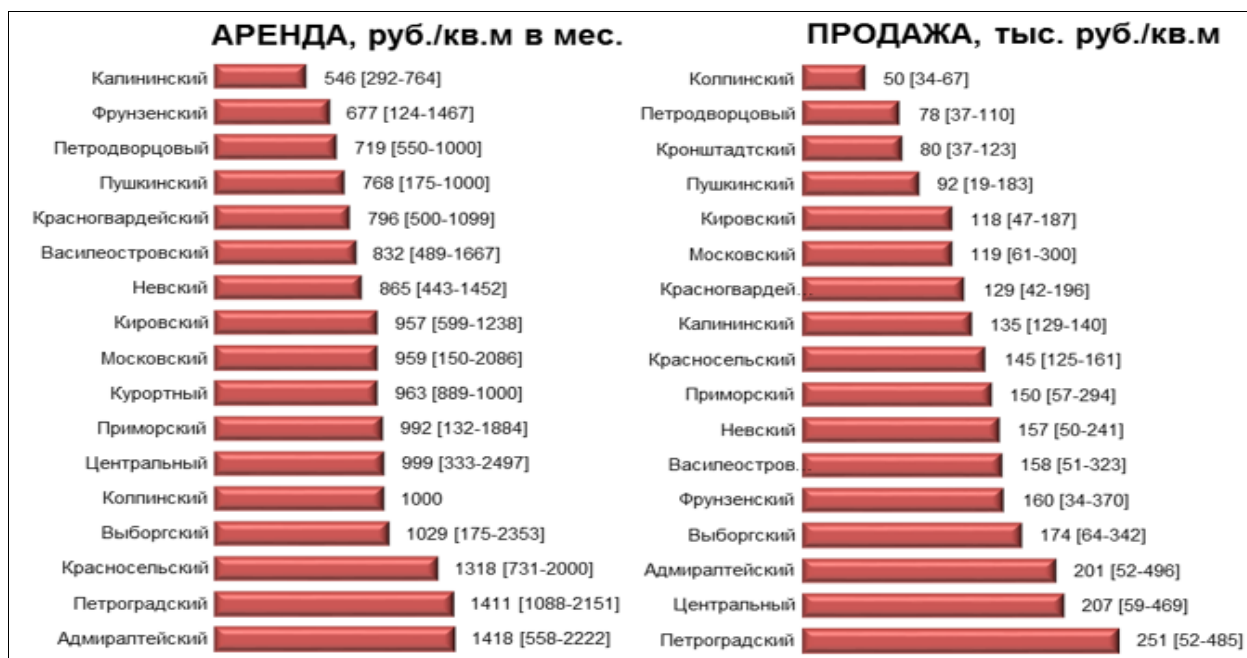
Таблица 2.6 - Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные производственно-складские помещения в 1 квартале 2024 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв.м в мес.		Цена, руб./кв.м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1 146	333-2 497	212 307	51 350-495 798
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	836	124-2 353	148 185	34 259-369 532
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	920	175-2 000	89 792	19 314-183 347
В среднем по городу	922	124-2 497	163 097	19 314-495 798

* Границы диапазонов обусловлены характеристиками отдельных объектов: высокая - отличное/нормальное состояние, подъезд грузового транспорта и т.д., низкая - подвал, (не)удовлетворительное состояние (без отделки, без ремонта), вход со двора, отсутствие отопления и т.п.

Источник: база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Арендные ставки и цены за производственно-складские площади по районам города представлены ниже (рисунок 2.8).

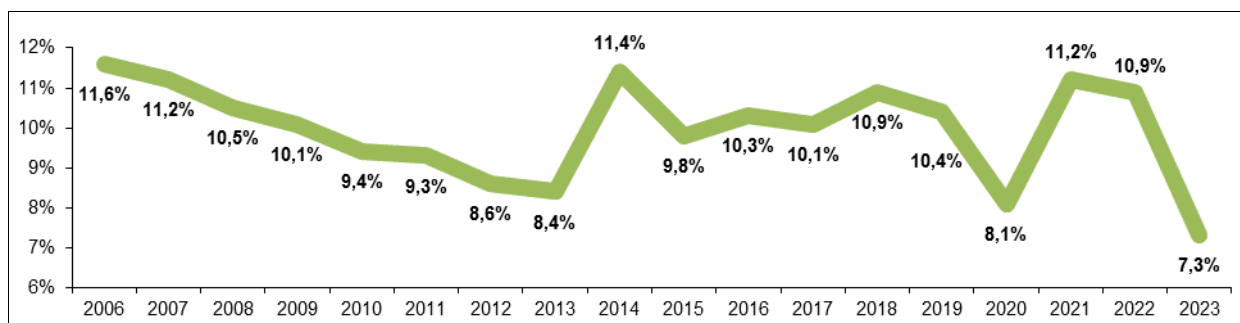


Источник: база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Рисунок 2.8. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные производственно-складские помещения в 1 квартале 2024 года (по районам)

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного складского помещения в 1 квартале 2024 года в среднем составил 4% (2-10%) на рынке аренды и 5% (2-14%) на рынке купли-продажи, встроенного производственного помещения – 9% (5-18%) на рынке аренды и 11% (7-22%) на рынке купли-продажи.¹⁵

Коэффициент капитализации в среднем составил 7,3%, варьируясь в диапазоне от 5,1% до 8,8% (рисунок 2.9).



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

Рисунок 2.9. Динамика ставки капитализации встроенных производственно-складских помещений, %

¹⁵ Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>).

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», в 1 квартале 2024 года складских помещений и зданий составила в среднем 11% (10-13%), производственных – 17% (14-23%).¹⁶

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 затрат, связанных с владением имуществом, для встроенных помещений следующие:

- отчисления на капитальный ремонт (11,9-12,99 руб./кв.м общей площади помещений в месяц¹⁷) и эксплуатацию инженерного оборудования;
- страхование имущества (ответственности арендатора перед третьими лицами);
- налог на имущество;
- 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.

¹⁶ Интервал между нижним и средним значением характерен для объектов коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской обл., городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города, соответственно, может отличаться в границах указанного диапазона для отдельно взятого региона.

¹⁷ Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.23 №1386 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2024 году».

¹⁸ <https://dpo-group.ru/business/report7-4.asp>

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 В большинстве случаев для данного сегмента рынка недвижимости эксплуатационные расходы представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

Тарифы на коммунальные услуги, в том числе для прочих потребителей, устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (таблица 2.7).

Таблица 2.7 - Тарифы на коммунальные услуги для прочих потребителей с 01.12.2022

Наименование коммунальной услуги	Тариф (без НДС)
Холодное водоснабжение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в том числе:	
– питьевая вода, руб./куб.м,	39,26
– техническая холодная вода, руб./куб.м	7,08
Водоотведение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), руб./куб.м	46,00
Отопление и горячее водоснабжение (ГУП «ТЭК СПб»), руб./Гкал	1 743,43-2 850,02
Электроснабжение (единые/котловые тарифы), в том числе:	
– одноставочный тариф, руб./МВтч,	1 739,31-4 626,45
– двуставочный тариф (содержание электрических сетей), тыс. руб./МВт в мес.,	1 036,95-1 879,78
– двуставочный тариф (оплата технологического расхода/потерь в электрических сетях в зависимости от диапазона напряжения), руб./МВтч	76,72-761,69
Предельные единые тарифы на услугу регионального оператора по обращению с ТКО на территории СПб в зоне деятельности регионального оператора №1 / №2	1 139,64

Источники: ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (https://www.vodokanal.spb.ru/dlya_abonentov/tarif/y1), ГУП «ТЭК» (<https://www.gptek.spb.ru/abonentam/tarif/>), распоряжения Комитета по тарифам СПб №203-р от 28.11.22 и №162-р от 16.11.22 (<http://tarifspb.ru/documents/acts>)

В 1 квартале 2024 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

- для торговых помещений – 132,8-166 руб./кв.м;
- для офисных помещений – 66,4-99,6 руб./кв.м;
- для производственно-складских помещений – 33,3-49,8 руб./кв.м;
- для ПСН – 116,1-132,8 руб./кв.м.

¹⁹ Данные ЗАО "Агентство Бекар".

Выводы

Срок экспозиции на рынке встроенных помещений в среднем составляет:

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

Арендные ставки за встроенные помещения в 1 квартале 2024 года относительно 1 квартала 2023 года изменились следующим образом:

- выросли на 15,7% в сегменте торговых помещений;
- выросли на 6,5% в сегменте офисных помещений;
- выросли в 1,9 раза в сегменте производственно-складских помещений.

Диапазон арендных ставок за встроенные помещения составил:

- 233-13000 руб./кв.м в мес. для торговых помещений;
- 248-5105 руб./кв.м в мес. для офисных помещений;
- 124-2497 руб./кв.м в мес. для производственно-складских помещений.

Цены за встроенные помещения в 1 квартале 2024 года относительно 1 квартала 2023 года изменились следующим образом:

- выросли на 8,8% в сегменте торговых помещений;
- снизились на 2,6% в сегменте офисных помещений;
- выросли в 1,9 раза в сегменте производственно-складских помещений.

Диапазон цен за встроенные помещения составил:

- 28,8-1059,3 тыс. руб./кв.м для торговых помещений;
- 25,5-747,9 тыс. руб./кв.м для офисных помещений;
- 19,3-495,8 тыс. руб./кв.м для производственно-складских помещений.

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного помещения в 1 квартале 2024 года в среднем составил:

- 4% (3-8%) и 5% (3-10%) в сегменте торговых помещений;
- 5% (3-10%) и 5% (3-11%) в сегменте офисных помещений;
- 4% (2-10%) и 5% (2-14%) в сегменте складских помещений;
- 9% (5-18%) и 11% (7-22%) в сегменте производственных помещений.

Коэффициент капитализации по данным ГБУ «ГУИОН» составил:

- 7,8% (5,4-9,3%) в сегменте торговых помещений;
- 7,7% (5,4-9,2%) в сегменте офисных помещений;
- 7,3% (5,1-8,8%) в сегменте производственно-складских помещений.

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

- 9% (8-12%) в сегменте торговых помещений;
- 11% (8-14%) в сегменте офисных помещений;
- 11% (10-13%) в сегменте складских помещений;
- 17% (14-23%) в сегменте производственных помещений.

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

3.1 Анализ сценарных условий и прогноза основных макроэкономических показателей экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга

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

3.1.1 Характеристика текущего состояния мировой экономики²⁰

Мировая экономика, не успевшая полностью восстановиться после спада, связанного с пандемией 2020-2021 гг., в 2023-2024 гг. столкнулась с новыми проблемами:

– колебанием цен на энергоресурсы (при благоприятной геополитической ситуации Всемирный банк прогнозирует падение цен на энергоносители по итогам 2024-2025 гг. на 7%, при обострении ситуации на основных сырьевых рынках прогнозируется рост в пределах 10%);

– гуманитарным и энергетическим кризисом в ЕС, связанным с недопоставками российских энергоресурсов, а также сокращением объемов поставок и ростом цен на продовольствие и сырьевые товары во всем мире;

– угрозой мирового финансового кризиса, провоцируемого проблемами в финансовом секторе США (в 2023 году о банкротстве объявили четыре крупных американских банка - Silvergate, Silicon Valley Bank, Signature Bank и Citizens Bank, в начале 2024 года - Republic First Bank);

– снижением инвестиционной активности, в том числе из-за нестабильности рынка жилья, связанного с ужесточением условий кредитования;

²⁰ <https://www.interfax.ru/business/958683>, <https://www.interfax.ru/business/960569>, <https://www.interfax.ru/business/960567>, <https://www.interfax.ru/business/958677>, <https://lenta.ru/news/2024/05/15/prognoz-rosta-mirovoy-ekonomiki-povysili/?ysclid=1w958ldoa5796130791>, <https://www.rbc.ru/economics/07/01/2024/657adc1f9a7947ec735ff39c?ysclid=1w958p2r3n63172067>, <https://www.kommersant.ru/doc/6666003?ysclid=1wonykov1b873278509>

– эскалация старых и провоцирование новых геополитических и военных конфликтов в Европе, на Ближнем Востоке и в Восточной Азии.

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

Среди положительных тенденций, наметившихся в 2023 году в мировой экономике, можно назвать: замедление инфляции благодаря ужесточению монетарной политики ряда государств (тем не менее, инфляция в большинстве стран все еще превышает многолетние максимумы, а меры по ее сдерживанию снижают экономическую активность и удерживают мировую экономику в состоянии рецессии) и ослабление антиковидных ограничений, что в свою очередь способствует восстановлению деловой активности.

Кроме того, эксперты ожидают устойчивое повышение потребительских расходов (восстановление доходов домохозяйств обусловлено продолжающимся ростом зарплат в реальном выражении и увеличением занятости) и снижение процентных ставок в валютном блоке, а также рост объемов мировой торговли, который будет поддерживаться экспортом из стран ЕС.

Тем не менее, в 2024 году мировая экономика может замедлить рост до значений, близких к границе рецессии по определению МВФ, и составить 2,6-3,2% (в том числе: 6-6,6% - в Индии, 5,1% - в Индонезии, 4,4-4,9% - в Китае, 2,6% - в США, 0,7-1% - в странах ЕС, 2,6-2,9% - в России), в 2025 году – 3,2% против ожидавшихся ранее 3% (в том числе: 4,5% - в Китае, 1,8% - в США, 1,5-1,6% - в странах ЕС, 1,7-2,6% - в России), в 2026 году – 5,2% (в том числе: 6,7% - в Китае, 3,6% - в США, 3-3,4% - в странах ЕС, 3,5% - в России).

При этом глобальная инфляция в 2024-2025 годах в большинстве ведущих экономик мира вернется к целевым уровням, замедлившись до 6,6% в 2024 году и 4,5% в 2025 году (для справки, среднее значение показателя за период 2010-2020 гг. составляло 2,9%).

Замедление инфляции станет следствием снижения мировых цен на неэнергетические товары и продукты питания (в сфере услуг замедление инфляции происходит более плавно), тогда как темпы роста цен на энергоносители повышаются.

3.1.2 Характеристика текущего состояния и прогноза социально-экономического развития Российской Федерации²¹

В апреле 2024 года Минэкономразвития России разработало сценарные условия и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2024-2025 гг. и на плановый период 2026-2027 гг. (далее по тексту – сценарные условия, прогноз).

Сценарные условия сформированы в двух вариантах – базовом и консервативном. Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики. Консервативный вариант основан на предпосылках об ухудшении внешнеэкономических условий.

Согласно базовому сценарию развития российской экономики в 2024 году нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9% в реальном выражении, ненефтегазовый экспорт - на 5,9%. Экспорт будет восстанавливаться за счет развития новых логистических и производственных цепочек с дружественными и нейтральными странами, но не отыграет падение 2023 года.

Импорт товаров в 2024 г. продолжит восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 11,6%, что на 6,6% выше уровня 2021 года).

Сальдо торгового баланса снизится до 5,2% ВВП в 2024 году после 13,7% ВВП в 2022 году.

Среднегодовой курс рубля в 2024 году составит 94,7 руб./USD (67,5-84,7 руб./USD в 2022-2023 гг.), что соответствует прогнозу изменения платежного баланса.

Инфляция по итогам 2024 года замедлится до 5,1% (декабрь к декабрю 2023 года) против 7,4% в декабре 2023 (к декабрю 2022 года).

В 2024 году на фоне низкой безработицы (уровень не превышает 3%) ожидается увеличение номинальных заработных плат на уровне 13,6%, что при достаточно большой инфляции обеспечит реальный рост на 6,5%. Рост реальных располагаемых доходов населения оценивается на уровне 5,2%, в том числе за счет социальных выплат населению, предпринимательских доходов, прочих доходов.

²¹

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html

Увеличение денежных доходов населения и активное наращивание собственного производства будут способствовать дальнейшему росту потребительского спроса. В результате в 2024 году ожидается рост оборота розничной торговли на 7,7% и объема платных услуг населению на 5,1%.

Прирост инвестиций в основной капитал в 2024 году составит 2,3% относительно высокой базы 2023 года, когда инвестиции увеличились на 9,8% во многом за счет активизации частной предпринимательской инициативы.

Рост инвестиций ожидается за счет увеличения инвестиционной активности частного бизнеса, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей, стимулирование инвестиций в НИОКР.

В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост (на 4%) обрабатывающей промышленности (основными драйверами будут выступать машиностроительный комплекс, в том числе автопроизводство) и добывающего сектора (на 0,5%), а также сохраняющийся устойчивый рост в пищевой промышленности. Благодаря этому в целом за 2024 год прирост промышленного производства составит 2,5%.

В результате российская экономика в 2024 году возрастет на 2,8%. Драйвером роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, наращивания производства отечественных товаров и услуг.

В среднесрочной перспективе (2025-2027 гг.) согласно базовому сценарию траектория развития российской экономики будет определяться внутренним спросом, как потребительским, так и инвестиционным.

Нефтегазовый экспорт в 2025-2027 гг. будет расти со средним темпом 3,6% в год в реальном выражении. При этом ненефтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 5,5% в год).

Рост импорта товаров в среднесрочной перспективе замедлится до 1,4% в год за счет развития отечественного производства и увеличения локализации производств на территории России. Сальдо торгового баланса в 2025-2027 гг. предположительно будет находиться в пределах 5,0-5,3% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабитс: до 98,6 руб. за USD в 2025 году и 103,8 руб. за USD в 2027 году.

Инфляция в 2025 году выйдет на целевой уровень Банка России в размере 4% и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода.

Восстановительный рост ВВП в 2025-2027 гг. выйдет на устойчивые темпы на уровне 2,3-2,4% в год, что будет обеспечено ростом внутреннего спроса. Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3% в год. Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 2,7% в 2025 году до 3,2% в 2027 году.

В среднесрочной перспективе драйверами экономического роста станут отрасли, ориентированные на экономику предложения. Это сферы, направленные на импортозамещение и развитие инвестиционно-инновационной модели экономики.

3.1.3 Характеристика сценариев прогноза социально-экономического развития Санкт-Петербурга

Прогноз социально-экономического развития на период 2024-2026 гг. сформирован Комитетом по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.05.2011 №555 «О мерах по разработке прогноза социально-экономического развития Санкт-Петербурга» (с изм. и доп. от 22.04.2024) и нормативно-методическими материалами, направленными письмом Министерства экономического развития Российской Федерации, при участии исполнительных органов государственной власти города.

При разработке прогноза учитывались:

- сценарные условия и основные параметры прогноза социально-экономического развития РФ на период до 2026 года (по консервативному и базовому вариантам);
- прогноз социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов, разработанный в ноябре 2022 года;
- приоритеты и целевые индикаторы социально-экономического развития, сформулированные в Указах Президента РФ от 07.05.12, 21.07.20, 04.02.21 и 07.05.24;
- приоритеты и целевые показатели, определенные Стратегией социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года, утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №771-164 (с изм. от 21.12.2022);
- итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за 2021-2023 года.

Прогноз учитывает существенное изменение внешних и внутренних условий развития экономики Санкт-Петербурга вследствие санкционного давления со стороны недружественных стран. В связи с этим траектория социально-экономического развития в кратко- и среднесрочной перспективе характеризуется высокой степенью неопределенности.

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

Консервативный вариант предполагает инерционное развитие Санкт-Петербурга в условиях внешнеэкономической нестабильности и низких темпов восстановления российской экономики в связи с масштабным внешним санкционным давлением. Вместе с тем ожидается, что экономика Санкт-Петербурга будет развиваться умеренными темпами (индекс физического объема ВРП составит в среднем 101,7% ежегодно), в том числе благодаря своей диверсифицированной структуре. В прогнозном периоде существенный вклад в экономический рост будет вносить промышленность, преимущественно благодаря росту традиционных для Санкт-Петербурга видов обрабатывающих производств. Ожидается сдержанный прирост инвестиций в основной капитал, которому в том числе будет способствовать реализация стабильной и предсказуемой политики Правительства Санкт-Петербурга по улучшению делового климата и созданию комфортных условий ведения бизнеса.

Базовый вариант предполагает инерционное развитие экономики Санкт-Петербурга в условиях более благоприятной внешнеэкономической среды (за счет эффективного взаимодействия с дружественными странами) и проведения активной государственной экономической политики по сохранению промышленного потенциала города и поддержания потребительского спроса.

К концу 2024 года предполагается возвращение экономики Санкт-Петербурга за счет перестройки внутренних процессов на фоне международных санкций, и выход на траекторию устойчивого экономического роста, соответствующего достижению национальных целей развития. В 2024-2026 гг. по данному варианту среднегодовые темпы роста ВРП Санкт-Петербурга оцениваются в среднем на уровне 102,8%.

Восстановление экономики и ее устойчивый рост, в том числе, обеспечат принятые Правительством Российской Федерации и Санкт-Петербурга меры по поддержанию экономической и социальной стабильности в Санкт-Петербурге в условиях санкций, высокий потенциал развития и конкурентоспособность высокотехнологичных отраслей города, рост инвестиционной активности, спрос на высокотехнологичные товары инвестиционного назначения, а также формирование и перестройка логистических цепочек поставок товаров, сырья и комплектующих. Развитию экономики также будет способствовать высокий уровень цифровизации экономики города, увеличение количества занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей и самозанятых, которые являются более гибкими к

быстроменяющимся условиям, а также привлекательность рынка труда и уровня качества жизни города по сравнению с другими регионами Российской Федерации.

Целевой вариант предполагает экономическое развитие Санкт-Петербурга в условиях адаптации ключевых секторов экономики к санкционному давлению и благоприятной внешнеэкономической ситуации, а также наиболее эффективной реализации мероприятий по поддержанию экономической и социальной стабильности в Санкт-Петербурге в условиях санкционных ограничений. Кроме того, рост экономики будет обеспечен благодаря успешному использованию конкурентных преимуществ Санкт-Петербурга. По данному варианту прогноза среднегодовые темпы роста ВРП Санкт-Петербурга оцениваются в среднем на уровне 103,7% ежегодно.

Во всех трех вариантах экономического развития Санкт-Петербурга предполагается в прогнозном периоде продолжение реализации Правительством Российской Федерации и Банком России денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования, обеспечивающего нахождение инфляции вблизи уровня 4%. По консервативному варианту прогноза инфляция в Санкт-Петербурге к концу 2026 года выйдет на уровень 4,3%, в базовом варианте прогноза – на уровень 4,0%, в целевом – на уровень 3,7%.

Основные параметры наиболее вероятных в сложившейся ситуации сценарных условий прогноза (базового и целевого) социально-экономического развития РФ и Санкт-Петербурга на период 2024-2026 гг. представлены в приложении Б.

3.2 Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений на период 2024-2026 годов и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга

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

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

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

- рост налоговых поступлений с доходов организаций и физических лиц, являющихся собственниками коммерческой недвижимости (один из основных источников налоговых доходов Санкт-Петербурга);
- увеличение арендных платежей за встроенные нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург;
- увеличение арендных платежей по инвестиционным договорам, заключаемым в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» (с изм. от 26.05.2024).

Стоит отметить, что в условиях плавного восстановления рынка коммерческой недвижимости, несмотря на все еще нестабильную экономическую ситуацию и неурегулированные геополитические конфликты, индекс ежегодного изменения арендной платы (I) за объекты нежилого фонда, собственником которых является Санкт-Петербург (установлен Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.10.2014 №946 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург"»),

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.12.2023 года №1296 был повышен с 1 до 1,05 в 2024 году (значение I в 2025-2026 гг. установлено на уровне 1,04).

Прогноз развития рынка аренды встроенно-пристроенных помещений на период 2024-2026 гг. сформирован на основе динамики рынка нежилого фонда Санкт-Петербурга с 1 квартала 2010 года по 4 квартал 2023 года, полученной в результате экономико-математического моделирования, выполняемого специалистами ГБУ «ГУИОН».

Рыночные ценовые показатели за 1 квартал 2024 года приведены для справки, поскольку из-за большого массива данных (2543 объекта) и отсутствия всех необходимых характеристик в базе объявлений ЦИАН они не могут быть использованы в целях экономико-математического моделирования.

Кроме того, существенный рост ставки арендной платы за встроенные помещения производственно-складского назначения в 2024 году не представляется объективным в связи с недостаточно репрезентативной выборкой аналогов (предложение в данном сегменте в последнее время носит единичный характер, что затрудняет экономико-математическое моделирование). В связи с чем целесообразно не учитывать эти данные.

Таким образом, по итогам экономико-математического моделирования за 4 квартал 2023 года, можно предположить, что при условии выполнения параметров базового сценария социально-экономического прогноза Российской Федерации в 2024 году арендные ставки за встроенные помещения в Санкт-Петербурге продемонстрируют рост на 6,6%, в том числе: рост на 6,8% и 6,4% в сегментах торговой и офисной недвижимости соответственно.

В 2025 году рост арендных ставок за встроенные помещения в среднем составит 3,3% (2,9% в сегменте торговых помещений, 3,5% в сегменте офисных помещений, 3,4% в сегменте производственно-складских помещений).

В 2026 году рост арендных ставок составит 3,2% (2,9% в сегменте торговых помещений, 3,4% в сегменте офисных помещений, 3,3% в сегменте производственно-складских помещений).

Расчетные прогнозные значения изменения арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения на период до 2026 года представлены ниже (таблица 3.1).

Таблица 3.1 - Прогноз арендных ставок встроенно-пристроенных помещений Санкт-Петербурга при номинации в рублях

Период	Изменение за период к соотв. периоду пред. года в целом по рынку аренды встроенных помещений, ±	Изменение за период по функции использования помещения, ±								
		торговая			офисная			производственно-складская		
		к пред. периоду	к соотв. периоду пред. года	к 4 кв. 2022	к пред. периоду	к соотв. периоду пред. года	к 4 кв. 2022	к пред. периоду	к соотв. периоду пред. года	к 4 кв. 2022
1 кв. 2024	18,8%	-1,5%	22,2%	-1,5%	-2,3%	15,1%	-2,3%	-12,0%	19,2%	-12,0%
2 кв. 2024	29,0%	1,1%	8,6%	-0,5%	-0,5%	6,0%	-2,8%	-2,5%	72,4%	-14,1%
3 кв. 2024	12,3%	0,0%	-1,9%	-0,5%	2,8%	5,9%	-0,2%	2,5%	32,9%	-11,9%
4 кв. 2024	1,5%	1,9%	1,4%	1,4%	0,1%	0,0%	0,0%	17,0%	3,1%	3,1%
1 кв. 2025	3,3%	0,0%	3,0%	1,4%	1,1%	3,5%	1,1%	-11,6%	3,5%	-8,8%
2 кв. 2025	3,4%	1,1%	2,9%	2,5%	-0,5%	3,6%	0,6%	-2,4%	3,6%	-11,0%
3 кв. 2025	3,3%	0,0%	2,9%	2,5%	2,7%	3,5%	3,3%	2,4%	3,5%	-8,8%
4 кв. 2025	3,1%	1,8%	2,9%	4,3%	0,1%	3,5%	3,4%	16,5%	3,0%	6,2%
1 кв. 2026	3,2%	0,0%	2,9%	4,3%	1,1%	3,4%	4,6%	-11,2%	3,4%	-5,7%
2 кв. 2026	3,3%	1,0%	2,9%	5,4%	-0,5%	3,4%	4,1%	-2,3%	3,5%	-7,9%
3 кв. 2026	3,2%	0,0%	2,9%	5,4%	2,6%	3,3%	6,7%	2,4%	3,4%	-5,7%
4 кв. 2026	3,0%	1,8%	2,8%	7,3%	0,1%	3,3%	6,9%	15,9%	2,9%	9,3%
2024 год к 2023 году	13,0% (6,6%*)	+6,8%			+6,4%			+25,9%		
2025 год к 2024 году	3,3%	+2,9%			+3,5%			+3,4%		
2026 год к 2025 году	3,2%	+2,9%			+3,4%			+3,3%		

* Данные без учета производственно-складской функции использования помещения.

Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования и опросов риелторских организаций о состоянии рынка аренды нежилых помещений) база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

На основании вышеизложенного, рекомендуемые значения индекса ежегодного изменения размера ставки арендной платы (I) за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, на плановый период 2024-2026 гг. составляют:

- во 2-ом полугодии 2024 года – 1,06-1,07 относительно ставки арендной платы, действующей в 2023 году;
- в 2025 году – 1,04 относительно ставки арендной платы, действующей в 2024 году;
- в 2026 году – 1,04 относительно ставки арендной платы, действующей в 2025 году.

Динамика арендных ставок за помещения нежилого фонда Санкт-Петербурга за 2010-2023 гг. и прогноз на 2024-2026 года, представлены в представлении в приложении Б.

4 Заключение

Траектория социально-экономического развития Санкт-Петербурга в кратко- и среднесрочной перспективе характеризуется высокой степенью неопределенности, связанной с геополитическими и экономическими факторами. Наблюдающиеся в 2022-2023 гг. негативные тенденции в социально-экономическом развитии России и Санкт-Петербурга (ощутимое сокращение ВВП РФ и ВРП СПб, ослабление курса рубля и рост инфляции в значениях сопоставимых или превышающих показатели кризисных 2008 и 2014 гг.), связанные с влиянием антироссийских санкций, ослабление рубля и снижение цен на экспортные российские энергоресурсы, дают основание предполагать, что возврат показателей на докризисный уровень произойдет не ранее конца 2024 года.

Таким образом, в случае более благоприятного развития экономики России (выполнения базового сценария) в Санкт-Петербурге по итогам 2024 года для помещений, аналогичных объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, будет наблюдаться рост уровня арендных ставок на 6,6%.

За период 2025-2026 гг. рынок встроенных помещений Санкт-Петербурга возобновит умеренный рост (в среднем на 3,2-3,3% в год).

В связи с вышеизложенным, на плановый период 2024-2026 гг. рекомендуется установить следующие значения индекса ежегодного изменения размера ставки арендной платы (I) за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург:

- во 2-ом полугодии 2024 года – 1,06-1,07 относительно ставки арендной платы, действующей в 2023 году;
- в 2025 году – 1,04 относительно ставки арендной платы, действующей в 2024 году;
- в 2026 году – 1,04 относительно ставки арендной платы, действующей в 2025 году.

При этом прогнозирование изменения индекса на среднесрочную перспективу 2024-2026 гг. требует дополнительного исследования и уточнения, по совокупности следующих оснований:

- с 2013 года ГБУ «ГУИОН» не располагает информацией о количестве договоров, отражающих структуру объектов нежилого фонда, собственником которых является Санкт-Петербург, по функциональному назначению;
- предсказать последствия сложившейся экономической ситуации, обусловленной негативным влиянием вновь вводимых антироссийских санкций и эскалации военного конфликта с Украиной, в настоящее время не представляется возможным.

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 период 2024-2026 гг.

Показатели	Прирост в % к предыдущему году									
	факт				прогноз					
					базовый сценарий			консервативный сценарий		
	2008 год	2014 год	2022 год	2023 год	2024 год	2025 год	2026 год	2024 год	2025 год	2026 год
ВВП (РФ)	5,6	0,6	-2,1	3,6	2,8	2,3	2,3	2,2	1,6	1,6
ВРП (Санкт-Петербург)	9,3	1,0	-4,11	1,32	2,6	2,81	2,97	1,53	1,76	1,88
Цена (мировая) на нефть марки «Urals», \$/барр.	94,4	97,6	77,42	64,5	65,0	65,0	65,0	62,5	58,3	54,7
Среднегодовой курс валюты, руб./USD	24,8740	38,6025	67,5000	84,7000	94,7	98,6	101,2	96,2	102,7	107,1
Инвестиции в основной капитал, в т. ч.:										
РФ	9,8	3,4	4,6	9,8	2,3	2,7	3,0	1,2	1,7	1,9
Санкт-Петербург	20,9	10,1	-8,0	3,7	4,96	5,62	4,78	5,3	4,2	4,1
Промышленное производство, в т. ч.:										
РФ	0,6	1,7	-0,6	3,5	2,5	2,3	2,3	2,0	0,3	2,1
Санкт-Петербург	3,6	-6,4	3,9	5,2	5,22	5,1	5,7	1,2	2,3	2,4
Оборот розничной торговли, в т. ч.:										
РФ	13,7	2,7	-6,7	6,4	7,7	4,8	3,9	6,0	3,5	3,0
Санкт-Петербург	13,4	2,5	-12,5	3,38	5,05	4,56	4,54	1,58	3,79	3,63
Инфляция, в т. ч.:										
РФ	13,3	11,4	13,8	5,9	6,6	4,7	4,0	6,9	5,2	4,1
Санкт-Петербург	14,9	8,3	13,5	5,29	4,95	4,16	3,99	5,27	4,47	4,3
Производительность труда, в т. ч.:										
РФ	4,8	0,7	-2,4	2,2	2,7	2,2	2,1	2,2	1,6	1,6
Санкт-Петербург	9,3	0,4	-1,8	0,93	1,91	2,46	2,47	0,98	1,6	1,84
Реальные денежные доходы населения, в т. ч.:										
РФ	3,8	-0,7	-1,0	5,4	5,2	3,5	3,0	3,6	2,1	2,0
Санкт-Петербург	-11,1	2,9	-15,8	1,47	1,8	2,36	2,42	0,59	1,58	1,64
Уровень безработицы к экономически активному населению в %, в т.ч.:										
РФ	6,2	5,2	3,9	3,2	3,0	3,0	3,0	3,1	3,2	3,3
Санкт-Петербург	2,0	1,4	0,5	0,45	0,44	0,43	0,43	0,48	0,46	0,45

Источник: Министерство экономического развития РФ (Прогноз социально-экономического развития РФ на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов), Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга (Прогноз социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2035 года в ред. от 14.04.2021, Прогноз социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов), база данных Росстата ЕМИСС, ЦБ РФ

Динамика арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения с 2010 года по 4 квартал 2023 года и прогноз на 2024-2026 гг., %

Рисунок В.1. Динамика и прогноз арендных ставок за встроенные торговые помещения

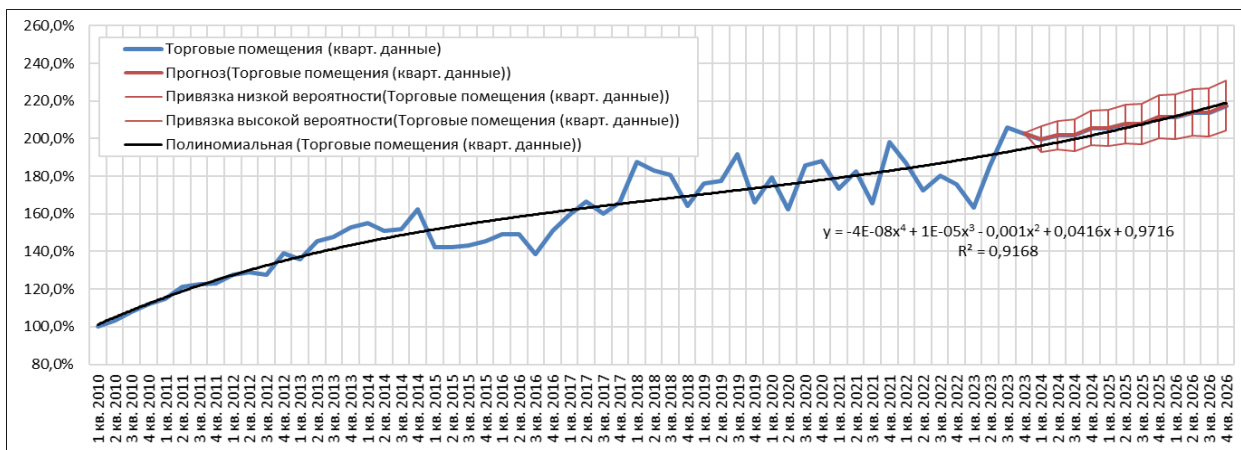


Рисунок В.2. Динамика и прогноз арендных ставок за встроенные офисные помещения

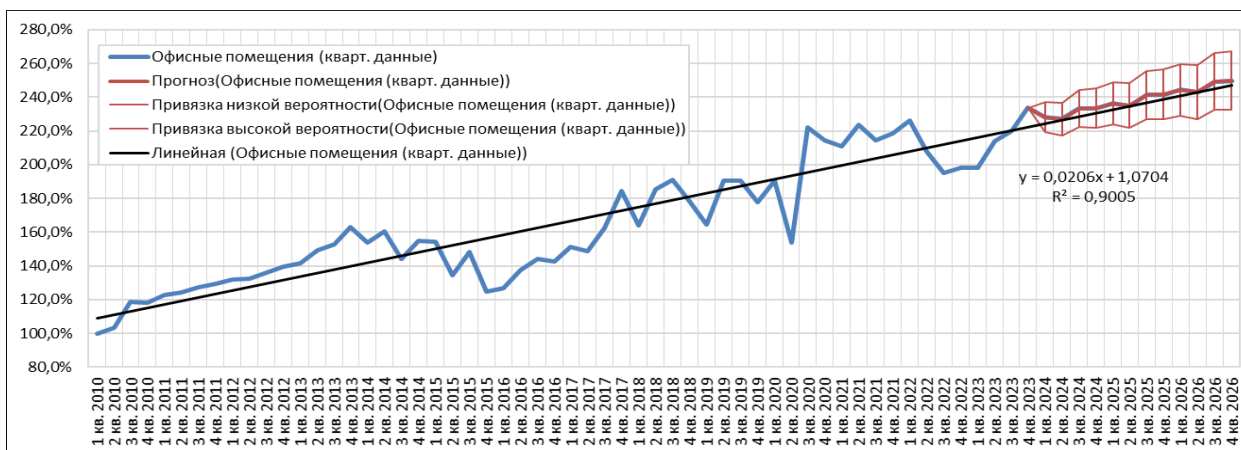


Рисунок В.3. Динамика и прогноз арендных ставок за встроенные производственно-складские помещения



Таблица В.1 – Динамика арендных ставок за встроенные помещения

Период	Торговые помещения (кварт. данные), факт	Офисные помещения (кварт. данные), факт	Производственно-складские помещения (кварт. данные), факт
1 кв. 2010	100,0%	100,0%	100,0%
2 кв. 2010	103,3%	103,6%	118,3%
3 кв. 2010	108,0%	118,8%	140,1%
4 кв. 2010	112,1%	118,4%	122,8%
1 кв. 2011	115,0%	122,6%	115,8%
2 кв. 2011	121,2%	124,5%	130,7%
3 кв. 2011	122,6%	127,4%	109,2%
4 кв. 2011	123,1%	129,3%	124,4%
1 кв. 2012	127,6%	131,8%	114,9%
2 кв. 2012	129,1%	132,4%	121,9%
3 кв. 2012	127,6%	136,2%	141,6%
4 кв. 2012	139,1%	139,8%	136,4%
1 кв. 2013	135,8%	141,6%	142,9%
2 кв. 2013	145,4%	149,2%	166,7%
3 кв. 2013	147,9%	153,0%	154,6%
4 кв. 2013	152,8%	163,1%	170,9%
1 кв. 2014	155,0%	153,9%	182,0%
2 кв. 2014	151,0%	160,6%	175,6%
3 кв. 2014	151,9%	144,0%	172,4%
4 кв. 2014	162,3%	154,6%	160,1%
1 кв. 2015	142,2%	154,4%	161,3%
2 кв. 2015	142,2%	134,2%	156,0%
3 кв. 2015	143,4%	148,4%	152,9%
4 кв. 2015	145,4%	124,6%	151,7%
1 кв. 2016	149,1%	126,8%	143,9%
2 кв. 2016	149,1%	137,4%	137,1%
3 кв. 2016	138,7%	144,3%	136,0%
4 кв. 2016	151,2%	142,4%	141,0%
1 кв. 2017	159,5%	151,3%	158,5%
2 кв. 2017	166,7%	148,6%	127,0%
3 кв. 2017	160,0%	162,5%	170,0%
4 кв. 2017	165,9%	184,6%	146,8%
1 кв. 2018	187,8%	164,1%	231,6%
2 кв. 2018	182,8%	185,2%	151,4%
3 кв. 2018	180,6%	190,8%	188,7%
4 кв. 2018	164,4%	178,5%	168,2%
1 кв. 2019	176,0%	164,7%	205,8%
2 кв. 2019	177,6%	190,6%	185,3%
3 кв. 2019	191,6%	190,6%	159,0%
4 кв. 2019	166,2%	177,6%	181,1%
1 кв. 2020	179,2%	190,6%	135,8%
2 кв. 2020	162,4%	154,0%	154,5%
3 кв. 2020	185,7%	222,1%	144,3%
4 кв. 2020	188,0%	214,5%	262,4%
1 кв. 2021	173,5%	210,7%	235,8%
2 кв. 2021	182,4%	223,5%	247,1%
3 кв. 2021	165,7%	214,6%	287,1%
4 кв. 2021	198,0%	218,7%	285,4%
1 кв. 2022	187,2%	226,4%	240,1%
2 кв. 2022	172,5%	208,0%	362,1%
3 кв. 2022	180,1%	195,3%	203,0%
4 кв. 2022	175,8%	198,4%	190,0%
1 кв. 2023	163,4%	198,3%	220,3%
2 кв. 2023	185,9%	214,2%	148,6%
3 кв. 2023	205,7%	220,2%	197,6%
4 кв. 2023	202,8%	233,6%	298,3%

Таблица В.2 – Прогноз арендных ставок за встроенные помещения

Период	Прогноз (кварт. данные)	Привязка низкой вероятности (кварт. данные)	Привязка высокой вероятности (кварт. данные)
ВСТРОЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ			
1 кв. 2024	199,7%	192,9%	206,5%
2 кв. 2024	201,9%	194,3%	209,5%
3 кв. 2024	201,9%	193,5%	210,2%
4 кв. 2024	205,7%	196,7%	214,7%
1 кв. 2025	205,6%	196,0%	215,3%
2 кв. 2025	207,8%	197,6%	218,1%
3 кв. 2025	207,8%	197,0%	218,6%
4 кв. 2025	211,6%	200,3%	222,9%
1 кв. 2026	211,6%	199,8%	223,4%
2 кв. 2026	213,8%	201,4%	226,1%
3 кв. 2026	213,7%	200,9%	226,6%
4 кв. 2026	217,6%	204,3%	230,8%
ВСТРОЕННЫЕ ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ			
1 кв. 2024	228,2%	219,3%	237,0%
2 кв. 2024	227,0%	217,1%	236,9%
3 кв. 2024	233,2%	222,4%	244,1%
4 кв. 2024	233,6%	221,8%	245,3%
1 кв. 2025	236,2%	223,7%	248,8%
2 кв. 2025	235,0%	221,7%	248,4%
3 кв. 2025	241,3%	227,2%	255,4%
4 кв. 2025	241,6%	226,8%	256,4%
1 кв. 2026	244,3%	228,8%	259,8%
2 кв. 2026	243,1%	227,0%	259,2%
3 кв. 2026	249,4%	232,6%	266,1%
4 кв. 2026	249,7%	232,3%	267,0%
ВСТРОЕННЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ			
1 кв. 2024	262,7%	232,6%	292,7%
2 кв. 2024	256,2%	222,6%	289,8%
3 кв. 2024	262,7%	225,8%	299,6%
4 кв. 2024	307,5%	267,6%	347,3%
1 кв. 2025	271,9%	222,0%	321,9%
2 кв. 2025	265,5%	213,3%	317,7%
3 кв. 2025	272,0%	217,6%	326,4%
4 кв. 2025	316,8%	260,3%	373,3%
1 кв. 2026	281,2%	217,1%	345,3%
2 кв. 2026	274,8%	208,9%	340,7%
3 кв. 2026	281,3%	213,6%	348,9%
4 кв. 2026	326,1%	256,7%	395,4%