



**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

Исполняющий обязанности  
заместителя директора

Т.Н. Лобочева

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

## ПРОГНОЗ

**развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге  
(на 2 полугодие 2023 года и 2024 год) и его влияния  
на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга**



**Заказчик**

**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**

**Исполнитель**

**ГБУ «ГУИОН»**

**Дата составления**

**16.06.2023**

**Санкт-Петербург  
2023**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

1	Введение	4
2	Динамика развития рынка аренды нежилых помещений	5
3	Анализ рынка встроенных помещений в 2022 году	7
3.1	Анализ рынка встроенных помещений торгового назначения	11
3.2	Анализ рынка встроенных помещений офисного назначения	17
3.3	Анализ рынка встроенных помещений производственно-складского назначения	23
4	Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	31
4.1	Анализ сценарных условий и прогноза основных макроэкономических показателей экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга	31
4.1.1	Характеристика текущего состояния мировой экономики	31
4.1.2	Характеристика текущего состояния и прогноза социально-экономического развития Российской Федерации	32
4.1.3	Характеристика сценариев прогноза социально-экономического развития Санкт-Петербурга	34
4.2	Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений (на 2 полугодие 2023 года и 2023 год) и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	37
5	Заключение	41
	Приложение А	43
	Приложение Б	46
	Приложение В	47

## **СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ**

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

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

### **СОГЛАСОВАНО:**

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 до конца 2024 года и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга.

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

При подготовке прогноза проведены следующие исследования:

- сбор и обработка рыночных данных по аренде объектов нежилого фонда (в количестве 10762 единиц за период с 2014 года по 4 квартал 2022 года включительно);
- опрос операторов рынка недвижимости Санкт-Петербурга с целью определения динамики цен, скидок на предложение и иных параметров рынка недвижимости;
- анализ динамики рынка аренды нежилых помещений;
- выполнен аналитический обзор рынков аренды и купли-продажи объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга.

Результаты проведенных исследований позволили спрогнозировать значения арендных ставок на 2 полугодие 2023 года и 2024 год.

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

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

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

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

В 1 квартале 2023 года ГБУ «ГУИОН» провело очередной опрос (период с октября 2022 года по март 2023 года), в котором приняли участие 6 организаций:

- 1) ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»;
- 2) ООО «Николиерс»;
- 3) ООО «БАЗИЛЕВС»;
- 4) ООО «Первое Ипотечное Агентство»;
- 5) АО «НФ Санкт-Петербург» (NF Group);
- 6) ООО «Лондон Реал Инвест».

По данным, полученным в ходе опроса риелторских организаций о состоянии рынка нежилых помещений, в марте 2023 года относительно марта 2022 года уровень цен сделок изменился следующим образом:

- снизился в среднем на 1,8% (с начала года вырос на 1%) в сегменте помещений торгового назначения (уровень цен предложения снизился на 3,4% относительно марта 2022 года и на 0,8% с начала года);

---

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

– вырос в среднем на 3,6% (с начала года не изменился) в сегменте помещений офисного назначения (уровень цен предложения вырос на 4,2% относительно марта 2022 года и снизился на 0,3% с начала года);

– вырос в среднем на 8,5% (с начала года - на 0,5%) в сегменте помещений производственно-складского назначения (уровень цен предложения вырос на 9,9% относительно марта 2022 года и на 0,5% с начала года).

Уровень спроса продемонстрировал следующую динамику:

– снизился в среднем на 8,3% (с начала года - на 1,3%) в сегменте помещений торгового назначения;

– снизился в среднем на 0,1% (с начала года не изменился) в сегменте помещений офисного назначения;

– вырос в среднем на 0,1% (с начала года - на 1,5%) в сегменте помещений производственно-складского назначения.

Уровень предложения встроенных помещений вырос во всех сегментах:

– вырос в среднем на 19,2% (с начала года - на 3,5%) в сегменте помещений торгового назначения;

– вырос в среднем на 24,7% (с начала года вырос на 3,4%) в сегменте помещений офисного назначения;

– вырос в среднем в 3,1 раза (с начала года сократился на 6,1%) в сегменте помещений производственно-складского назначения.

Цены сделок по аренде встроенных помещений по состоянию на конец октября 2023 года относительно марта 2023 года, по мнению участников опроса, изменятся следующим образом:

– снизятся в среднем на 4,9% (с начала года - на 3,4%) в сегменте помещений торгового назначения;

– снизятся в среднем на 0,9% (с начала года - на 0,9%) в сегменте помещений офисного назначения;

– снизятся в среднем на 0,3% (с начала года вырастут на 0,2%) в сегменте помещений производственно-складского назначения.

Графики, отражающие динамику спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей за период с августа 2008 года по март 2023 года представлены в приложении А (август 2008 года принят за 0%).

### 3 Анализ рынка встроенных помещений в 2022 году<sup>2</sup>

#### Общая характеристика, тенденции и прогнозы

Еще недавно, несмотря на снижение деловой активности и экономический спад в стране и городе, возникший вследствие пандемии covid-19 и резкого падения мировых цен на нефть, эксперты прогнозировали стабилизацию рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга к концу 2022 года.

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

В офисном сегменте прогнозировался дальнейший рост спроса на гибкие офисные пространства благодаря более низким арендным ставкам и готовой инфраструктуре таких объектов. В ближайшие 2 года ожидался бум открытия коворкингов<sup>3</sup> (в перспективе 4-5

---

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

<sup>3</sup> Коворкинг (от англ. co-working - «совместная работа») - организации труда людей с разной занятостью в общем пространстве, коллективный офис. Пространство, как правило, разделено на функциональные зоны: open space (общее открытое пространство), отдельные офисы, переговорные комнаты, пространства для мероприятий, кафе и т.п. Крупные объекты помимо рабочей зоны включают в себя площадки для проведения мероприятий, библиотеки, 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.).

лет доля коворкингов и гибких офисов может достигнуть 20-25% от всего сегмента офисных помещений<sup>4</sup>).

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

Однако с конца февраля 2022 года, в ответ на признание ДНР и ЛНР (с последующим включением этих территорий в состав РФ) и начало специальной военной операции на Украине, против России последовательно были введены 7 пакетов санкций, в том числе затрагивающих различные отрасли экономики и финансовую сферу. Несмотря на то, что упомянутые санкции и ограничения пока не возымели желаемого результата, делать какие-то прогнозы по этому поводу преждевременно, поскольку негативные последствия для экономики могут иметь долгосрочную перспективу.

Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга занял выжидающую позицию, а эксперты констатировали ухудшение основных показателей. Например, по итогам 1 полугодия, наблюдалось снижение спроса на торговые помещения практически во всех сегментах розничной торговли, особенно со стороны иностранных ритейлеров.

Во 2 полугодии наблюдалось некоторое оживление в сегменте торговой недвижимости (в основном благодаря развитию внутреннего туризма в летний сезон): сокращение вакантных площадей и рост арендных ставок и цен.

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

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

Сегмент встроенных офисных помещений за 2022 год также претерпел вынужденные изменения. Под влиянием нестабильной геополитической и экономической

---

<sup>4</sup> <https://nsp.ru/26306-pronesyot-ili-nakroet>, <https://nsp.ru/analytics/25243-covid-after-kak-koronavirus-izmenit-rynok-ofisov>, <https://nsp.ru/27141-kovidnaya-perezagruzka>



ситуации ряд иностранных компаний прекратили свою деятельность в Санкт-Петербурге, 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. В 2022 году инвестиции в офисные площади Санкт-Петербурга составили 18,8 млрд. руб. из 104,9 млрд. руб., вложенных в недвижимость города<sup>5</sup>. В дальнейшем, на фоне снижения ключевой ставки, инвестиционный спрос на коммерческую недвижимость продолжит восстанавливаться.

В сегменте встроенных помещений производственно-складского назначения по итогам 2022 года наблюдалось увеличение объема вакантных площадей (несмотря на это, уровень вакантности в качественных складских объектах все еще сохраняется на стабильно низком уровне), прирост нового спекулятивного предложения, снижение арендных ставок и рост цен.

Основной вклад в развитие складской недвижимости в настоящее время вносят торговые и дистрибуционные компании (онлайн ритейлеры, продовольственные сети, логистические и фармацевтические компании). Введенный в 2020 году из-за распространения covid-19 режим самоизоляции, закрытие по этой же причине ресторанов и кафе привели к повышенному спросу на online-торговлю продовольственными товарами, товарами первой необходимости и медикаментами, поэтому в ближайшее время эксперты ожидают дальнейшее наращивание складских площадей ряда компаний. Дополнительным стимулирующим фактором увеличения складских мощностей будет выступать потребность в формировании большего резерва товаров, особенно первой необходимости и импортных, с целью снижения риска резкого роста цен на них.

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

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.

---

<sup>5</sup> <https://nsp.ru/36008-bolsinstvo-vstroennyx-pomeshhenii-v-stroyashhixsya-novostroikax-pokupayut-investory>, <https://nikoliers.ru/spb/media/news/chetvert-vsekh-investitsiy-v-kommercheskie-aktivy-rossii-v-pervom-kvartale-prishlas-na-peterburg/>, [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/01/02/2023/63da390c9a7947e289530ac9](https://www.rbc.ru/spb_sz/01/02/2023/63da390c9a7947e289530ac9)

В 2023 году экспертами ожидается стабилизация уровня вакантности и арендных ставок во всех сегментах встроенных помещений Санкт-Петербурга при отсутствии новых негативных экономических и геополитических факторов.

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

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

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

- ПСН класса «люкс» - дорогостоящие объекты, отличающиеся необычной архитектурой и стилем, качественным и современным ремонтом, зальной планировкой, расположенные в исторических частях города (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией);
- ПСН класса «премиум» - объекты современного типа с высотой потолков 4-6 м, расположенные рядом с административными сооружениями, автобусными остановками, станциями метро и т.п. (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией, надземной и подземной парковкой);
- ПСН класса «стандарт» - помещения советского периода постройки с высотой потолков не более 3,5 м, коридорными и смешанными планировками, требующие ремонта и модернизации мебели.
- ПСН класса «эконом» - помещения небольшого размера, расположенные в жилых домах и оборудованные отдельным входом.

В целом на рынке встроенных помещений срок экспозиции наиболее ликвидных объектов, предлагаемых в аренду или продажу по рыночным ставкам (ценам), в настоящее время достигает 2-х месяцев, объектов средней ликвидности – 3-4 месяца, менее

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

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

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

#### **Предложение и спрос**

##### *Предложение*

По данным ГУИОН,<sup>6</sup> подавляющее большинство сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга в 4 квартале 2022 года находилось в нормальном (69%) и удовлетворительном (14%) состоянии.

В 4 квартале 2022 года сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском). Их доля составила 48,6%.

В центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) предлагалось к аренде и продаже около 40,1% встроенных торговых помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил порядка 11,3%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений торгового назначения площадью от 100 до 300 кв.м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 4 квартале 2022 года составила 44%. Доля предложения помещений до 100 кв.м составила еще 39%. Предложение помещений площадью от 300 до 500 кв.м составило 9%, от 500 кв.м – 8%.

---

<sup>6</sup> Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки встроенных помещений торгового назначения, которая включает 252 объектов, из них 106 объектов аренды общей площадью около 22 тыс. кв.м и 146 объектов продажи общей площадью почти 29,2 тыс. кв.м.

## Спрос<sup>7</sup>

Во 2 полугодии 2022, несмотря на громкие заявления об уходе с российского рынка, ряд европейских и американских брендов возобновили работу под обновленными вывесками.

По итогам 2022 года на крупных магистралях и торговых улицах Санкт-Петербурга открылось или готовилось к открытию около 113 торговых объектов. В структуре открытий преобладали заведения общепита (52% от общего числа), fashion индустрии (13,3%), магазины товаров повседневного спроса и товаров для дома (9%).

За 2022 год количество закрытий с последующей ротацией или освобождением составило около 105 объектов. При этом только на Невском пр. открытия происходили чаще закрытий (45 против 30), остальные торговые магистрали по итогам года продемонстрировали отрицательную динамику.

По итогам 2022 года доля свободных помещений на торговых магистралях Санкт-Петербурга составила, по разным оценкам, 8,5-8,9% (в том числе: на Старо-Невском пр. – 13,1%, на Невском пр. – 8,5%, на Большой Конюшенной ул. – 6,7%, на Большом пр. П.С. – 8,1%, на ул. Рубинштейна – 6,2%). Ротация по итогам года составила около 7,2%.

Подавляющее большинство занятых арендаторами встроенных торговых помещений имеют площадь менее 200 кв.м. В 2022 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;

---

<sup>7</sup> <https://maris-spb.ru/files>, [https://maris-spb.ru/news/\\_itogi\\_2022\\_v\\_segmente\\_strit-ritejla\\_vakansija\\_snizilas-7342.html](https://maris-spb.ru/news/_itogi_2022_v_segmente_strit-ritejla_vakansija_snizilas-7342.html), <https://nikoliers.ru/analytics/street-retail-q4-2022>

- 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.

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);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

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

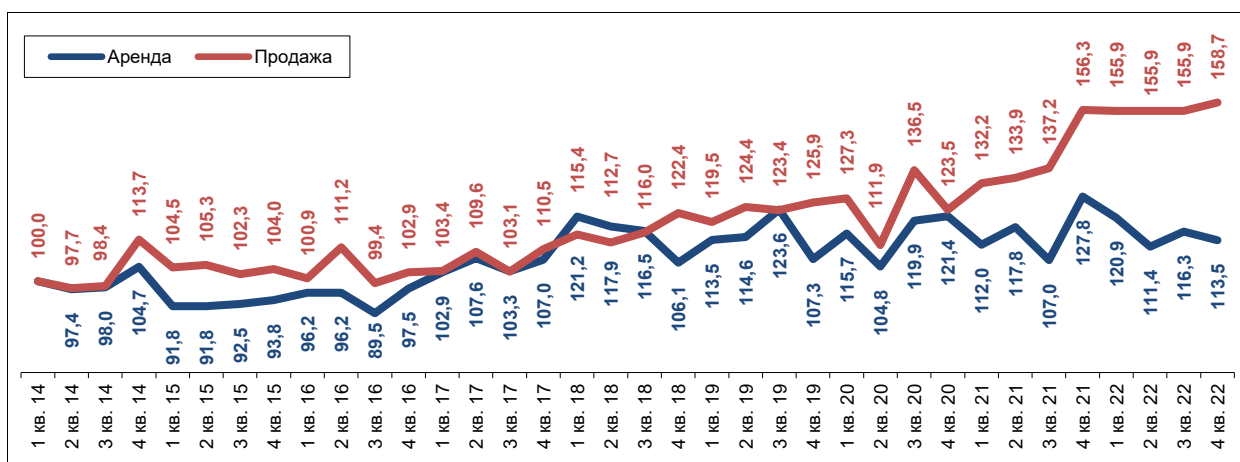
**Таблица 3.1** - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений торгового назначения

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

Источник: ГБУ «ГУИОН»

### Арендные ставки и цены

В 4 квартале 2022 года относительно 4 квартала 2021 года уровень арендных ставок на рынке встроенных торговых помещений снизился на 11,2%, а уровень цен повысился на 1,6%. В годовом выражении арендные ставки снизились на 0,6%, а цены выросли на 12% соответственно (рисунок 3.1).



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

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

В 4 квартале 2022 года арендные ставки за торговые площади находились в диапазоне от 330 до 3449 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 33,6-736 тыс. руб./кв.м.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (1479 руб./кв.м в мес.) и ценам (268,6 тыс. руб./кв.м) стали центральные районы города.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 1240 руб./кв.м в мес., а средняя цена – 187,1 тыс. руб./кв.м.

Наименьшие средние арендные ставки (1046 руб./кв.м в мес.) и цены (120,6 тыс. руб./кв.м) зафиксированы в районах, находящихся на периферии (таблица 3.2).

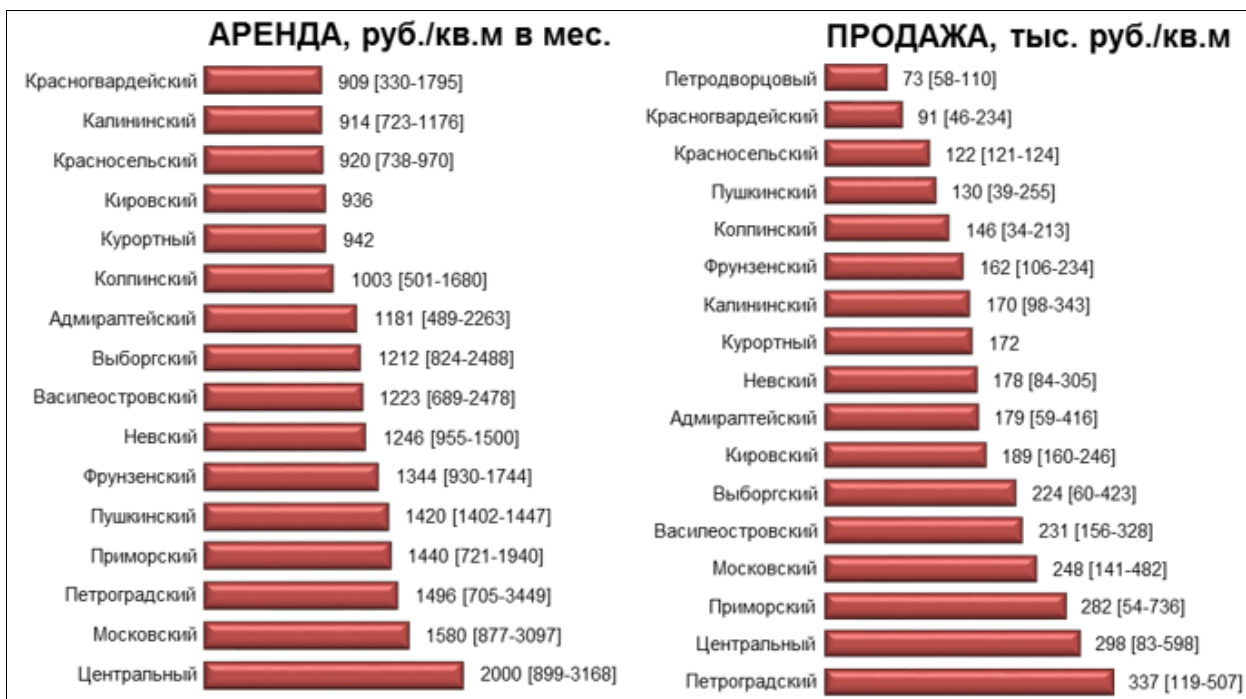
**Таблица 3.2** - Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные торговые помещения в 4 квартале 2022 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
<b>Центральные районы</b> (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1479	489-3449	268608	58652-598007
<b>Районы, удаленные от центра</b> (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1240	330-3097	187098	46176-736000
<b>Периферийные районы</b> (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1046	501-1680	120595	33600-255273
* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена). Для нижней границы диапазона характерны следующие характеристики: подвал/цоколь, удовлетворительное/нормальное состояние, площадь 200 кв. м и более, зальная планировка, вход с неблагоустроенного двора, неудачная локация (удаленность от метро и т.п.).				

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

Наиболее высокая средняя арендная ставка (2000 руб./кв.м в мес.) за встроенные помещения торгового назначения в 4 квартале 2022 года была зафиксирована в Центральном районе, цена (337 руб./кв.м в мес.) – в Петроградском районе.

Наименьшая средняя стоимость аренды (909 руб./кв.м в мес.) была зафиксирована в Красногвардейском районе, цена (73 тыс. руб./кв.м) - в Петродворцовом районе (рисунок 3.2).

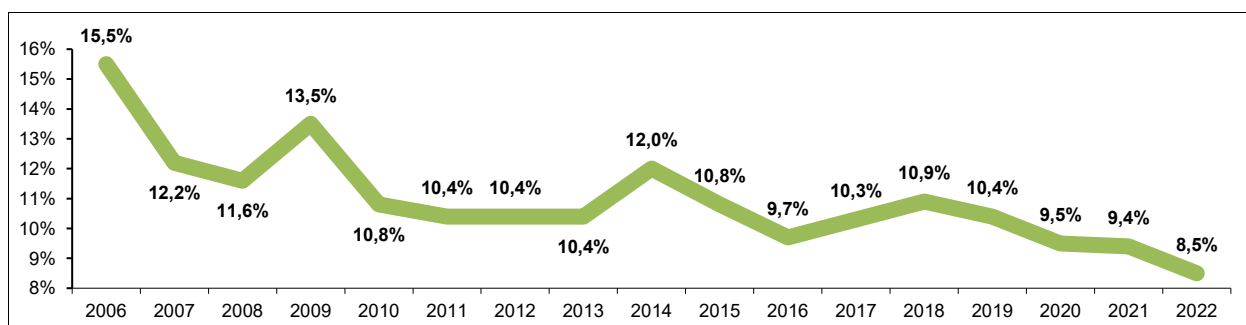


Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

**Рисунок 3.2. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 4 квартале 2022 года (по районам)**

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного торгового помещения в 4 квартале 2022 года в среднем составил 3 (2-6)% на рынке аренды и 4 (3-8)% на рынке купли-продажи.<sup>8</sup>

Коэффициент капитализации в среднем составил 8,5%, варьируясь в диапазоне от 6% до 10,2% (рисунок 3.3).



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

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

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», в 4 квартале 2022 года ставка капитализации торговых помещений и зданий составила в среднем 9%, варьируясь в диапазоне от 7% до 12%. Интервал между нижним и средним значением

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



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.

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

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

#### **Предложение и спрос**

##### ***Предложение***

По данным ГУИОН,<sup>9</sup> подавляющее большинство сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга в 4 квартале 2022 года находилось в нормальном (59%) и удовлетворительном (17%) состоянии.

Доля сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных офисных помещений, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) составила 40,5%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже 46% встроенных офисных помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составил около 13,5%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений офисного назначения площадью до 100 кв.м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 4 квартале 2022 года составила 39%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв.м составила 43%. Предложение помещений площадью 300-500 кв.м составило 10%, свыше 500 кв.м – 8%.

---

<sup>9</sup> Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки встроенных помещений офисного назначения, которая включает 186 объектов, из них 73 объектов аренды общей площадью более 16,8 тыс. кв.м и 113 объекта продажи общей площадью почти 24,2 тыс. кв.м.

### ***Спрос<sup>10</sup>***

Во 2 полугодии 2022 года под влиянием нестабильной геополитической и экономической ситуации многие иностранные компании из разных сфер экономики приняли решение прекратить свою деятельность на территории России. На фоне общего снижения деловой активности компаний в Санкт-Петербурге это привело к росту вакантных офисных площадей до максимальных с 2015 года 10,5%.

В настоящее время спрос на встроенные офисные помещения в Санкт-Петербурге, как и прежде, формируют в основном российские компании. Среди них по итогам 4 квартала 2022 года лидерами стали нефтегазовые компании (большую часть, порядка 80 тыс. кв.м, высвободившихся после их ухода иностранных IT-компаний офисных площадей уже заняло ПАО «Газпром»), доля которых составила 42% от общего объема сделок.

На втором месте организации IT-отрасли, удельный вес которых в аренде офисных площадей составил 30% (4 года подряд доля этих компаний в общем объеме сделок не опускалась ниже этого значения).

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.

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.

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

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

---

<sup>10</sup> <https://maris-spb.ru/files>, <https://nikoliers.ru/analytics/office-market-in-st-petersburg-by-the-end-of-h1-2022/>, <https://ipg-estate.ru/issledovaniia?year=2022>, <https://ibgroup.ru/about/analytics>

Несмотря на то, что арендаторы обычно ориентированы на поиск помещения с чистовой отделкой, все чаще встречаются предложения офисных помещений в формате «shell&core» (это состояние помещения «под отделку», которое предполагает наличие бетонных полов и стен, стеклопакетов, отопления, подведенных вертикальных коммуникаций – системы кондиционирования, вентиляции и электроснабжения). Подобные офисы рассматривают компании, заинтересованные в долгосрочной (минимум на 5-7 лет) аренде офисных помещений и имеющие свой корпоративный стиль оформления офисов, тем более что часть расходов на чистовую отделку и создание уникального интерьера по договоренности с арендодателем учитывается в счет арендных платежей.

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

### **Ценовые характеристики**

#### ***Ценообразующие факторы***

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений офисного назначения являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и деловых центров, благоустроенность и однородность социальной среды окружения);
- транспортная доступность;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входов, в том числе количество и ориентация на улицу / во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию;

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

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

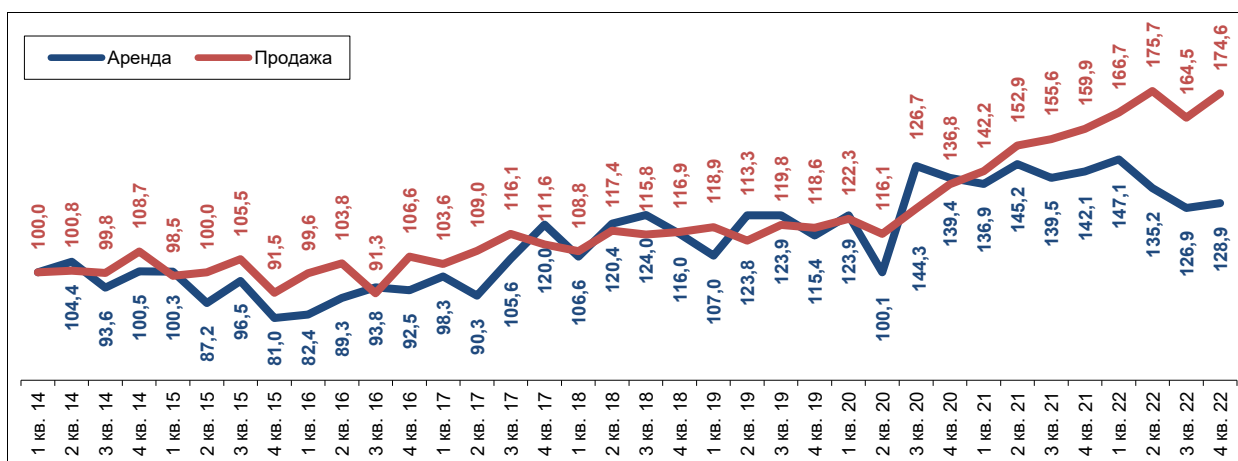
**Таблица 3.3** - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений офисного назначения

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

Источник: ГБУ «ГУИОН»

### Арендные ставки и цены

В 4 квартале 2022 года относительно 4 квартала 2021 года уровень арендных ставок на рынке встроенных офисных помещений сократился на 9,3%, а уровень цен вырос на 9,2%. В годовом выражении арендные ставки снизились на 4,5%, цены выросли на 11,6% соответственно (рисунок 3.4).



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

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

В 4 квартале 2022 года арендные ставки за офисные площади находились в диапазоне от 330 до 1600 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 33,6-591,8 тыс. руб./кв.м.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (1021 руб./кв.м в мес.) и ценам (240,9 тыс. руб./кв.м) стали центральные районы города.

В удаленных от центра города районах средняя арендная ставка составила 998 руб./кв.м в мес., средняя цена – 144,2 тыс. руб./кв.м.

Наименьшая средняя цена (934 тыс. руб./кв.м) и цена (120,7 тыс. руб./кв.м) зафиксированы в районах, находящихся на периферии (таблица 3.4).

**Таблица 3.4** - Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные офисные помещения в 4 квартале 2022 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
<b>Центральные районы</b> (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1021	442-1600	240871	75305-591777
<b>Районы, удаленные от центра</b> (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	998	330-1600	144166	33635-380000
<b>Периферийные районы</b> (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	934	532-1447	120712	38449-252614
* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь до 150 кв. м, расположение вблизи станций метрополитена). Для нижней границы диапазона характерны следующие характеристики объектов: подвал или этаж выше 2-го, удовлетворительное состояние здания, вход со двора (часто неблагоустроенного), неудачная локация (значительная удаленность от метро и т.п.).				

Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты моделирования)

Наиболее высокие средняя арендная ставка (1279 руб./кв.м в мес.) и цена (291 тыс. руб./кв.м) за встроенные помещения офисного назначения в 4 квартале 2022 года были зафиксированы в Центральном районе.

Наименьшая средняя стоимость аренды (652 руб./кв.м в мес.) наблюдалась в Красногвардейском районе, цена (66 тыс. руб./кв.м) - в Петродворцовом районе (рисунок 3.2).

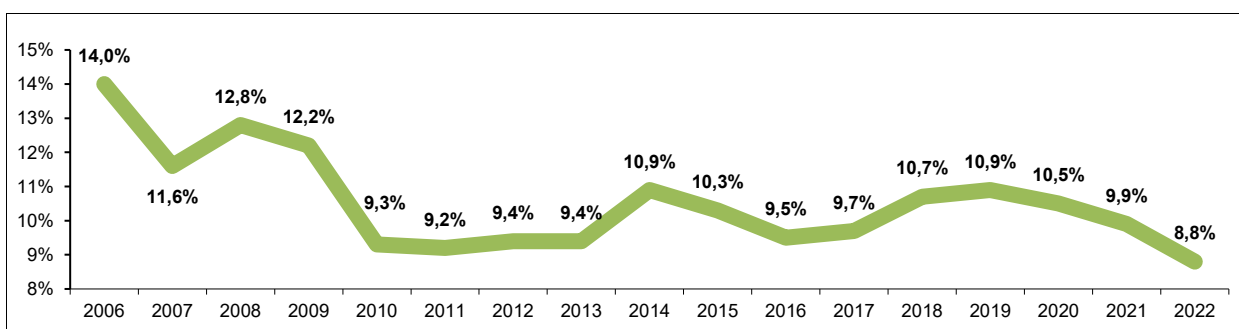


Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

**Рисунок 3.5. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные офисные помещения в 4 квартале 2022 года (по районам)**

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного офисного помещения в 4 квартале 2022 года в среднем составил 4 (2-10)% на рынке аренды и 5 (3-10)% на рынке купли-продажи.<sup>11</sup>

Коэффициент капитализации в среднем составил 8,8%, варьируясь в диапазоне от 6,1% до 10,5% (рисунок 3.6).



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

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

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ставка капитализации в 4 квартале 2022 года офисных помещений и зданий составила в среднем

<sup>11</sup> Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>).

12 (9-15)%. Интервал между нижним и средним значением характерен для объектов коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской обл., городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города, соответственно, может отличаться в границах указанного диапазона применительно к отдельно взятому региону.

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

#### **Предложение и спрос**

##### ***Предложение***

По данным ГУИОН,<sup>12</sup> сдаваемые в аренду и выставленные на продажу в 4 квартале 2022 года встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга находились в удовлетворительном (53%) и нормальном (41%) состоянии.

Доля предложения встроенных производственно-складских помещений, расположенных в центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном), в 4 квартале 2022 года составила 23,4%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже около 44,3% производственно-складских помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составил около 32,3%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений производственно-складского назначения площадью до 100 кв.м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 4 квартале 2022 года составила 23%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв.м составила 54%. Предложение помещений площадью 300-500 кв.м составило 15%, свыше 500 кв.м – 8%.

##### ***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

---

<sup>12</sup> Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки встроенных помещений производственно-складского назначения, которая включает 26 объектов, из них 9 объектов аренды общей площадью около 2,5 кв.м и 17 объектов продажи общей площадью более 3,2 кв.м.

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);



– система доступа на территорию расположения здания.

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

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

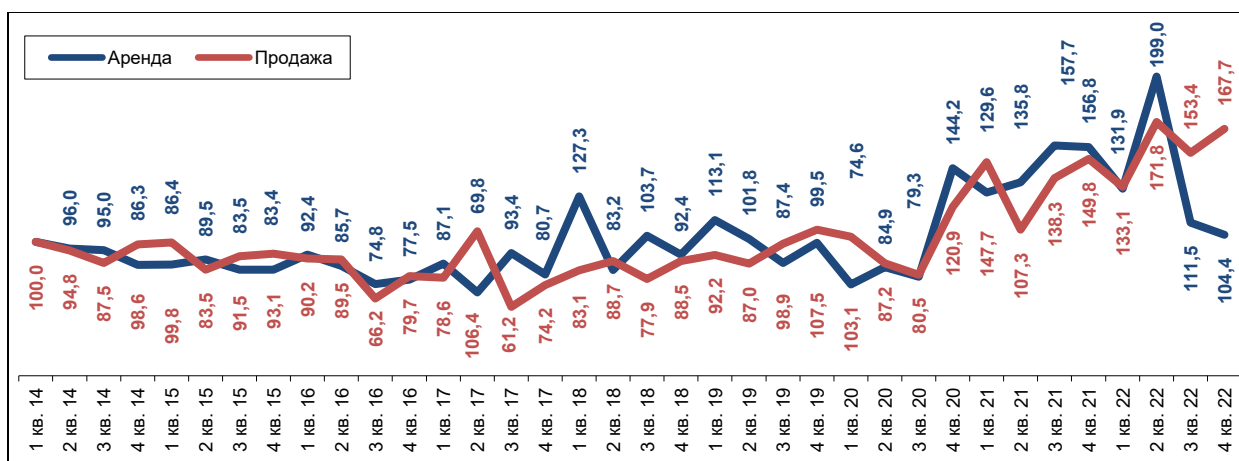
Фактор	Вес
Условия подъезда грузового транспорта, транспортная доступность	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения	0,1-0,35
Состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,25
Условия осуществления погрузо-разгрузочных работ	0,05-0,45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

Источник: ГБУ «ГУИОН»

### Арендные ставки и цены

В 4 квартале 2022 года относительно 4 квартала 2021 года уровень арендных ставок на рынке встроенных производственно-складских помещений снизился на 33,4%, а уровень цен возрос на 12%.

В годовом выражении арендные ставки снизились на 5,7%, цены выросли на 15,3% соответственно (рисунок 3.7).



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

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

В 4 квартале 2022 года арендные ставки за производственно-складские площади находились в диапазоне от 319 до 604 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 13,8-226,2 тыс. руб./кв.м.

Лидером по наибольшей средней арендной ставке (546 руб./кв.м в мес.) стали периферийные районы города, по наибольшей средней цене (103,3 тыс. руб./кв.м) - центральные районы.

Средняя арендная ставка в центральных районах города составила 506 руб./кв.м в мес., цена в удаленных от центра города районах – 80,2 тыс. руб./кв.м.

Наименьшая средняя арендная ставка (358 руб./кв.м в мес.) зафиксирована в удаленных от центра города районах, цена (42,5 тыс. руб./кв.м) – в периферийных районах города (таблица 3.6).

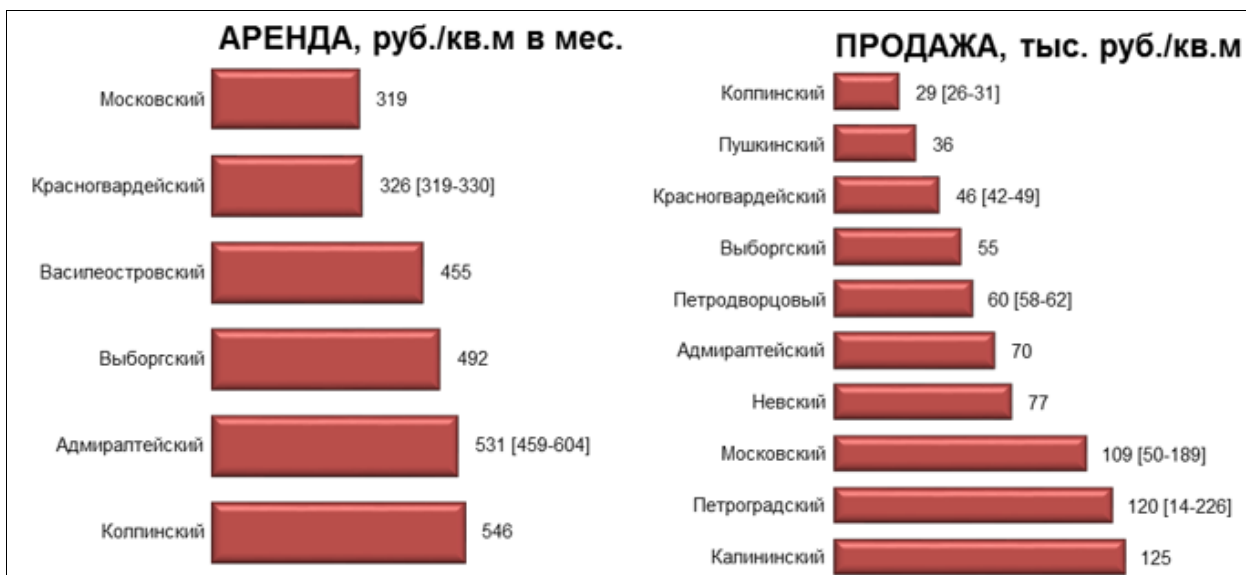
**Таблица 3.6** - Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные производственно-складские помещения в 4 квартале 2022 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
<b>Центральные районы</b> (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	506	455-604	103265	13819-226221
<b>Районы, удаленные от центра</b> (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	358	319-492	80185	42328-188598
<b>Периферийные районы</b> (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	546	-	42482	26315-61600
* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, нормальное состояние помещения, отдельный вход с улицы или со двора, транспортная доступность. Для нижней границы диапазона характерны следующие характеристики объектов: подвал или этаж выше 2-го без лифта, удовлетворительное состояние помещения и здания, общий вход со двора или через проходную, частичное отсутствие коммуникаций, неудачная локация (значительная удаленность от основных магистралей и т.п.).				

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

Наиболее высокая средняя арендная ставка (546 руб./кв.м в мес.) за встроенные помещения производственно-складского назначения в 4 квартале 2022 года была зафиксирована в Колпинском районе, цена (125 тыс. руб./кв.м) - Калининском районе.

Наименьшая средняя стоимость аренды (319 руб./кв.м в мес.) наблюдалась в Московском районе, цена (29 тыс. руб./кв.м) – в Колпинском районе (рисунок 3.8).

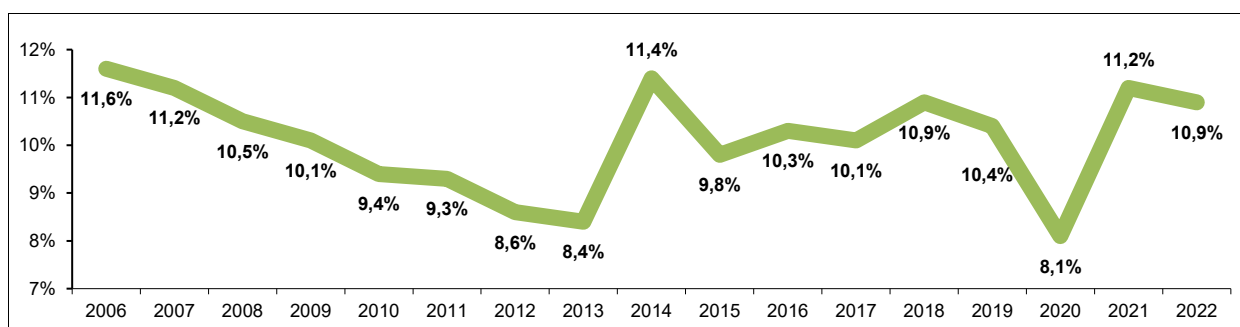


Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

**Рисунок 3.8. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные производственно-складские помещения в 4 квартале 2022 года (по районам)**

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного складского помещения в 4 квартале 2022 года в среднем составил 3 (2-8)% на рынке аренды и 5 (3-11)% на рынке купли-продажи, встроенного производственного помещения – 9 (7-17)% на рынке аренды и 12 (10-23)% на ранке купли-продажи.<sup>13</sup>

Коэффициент капитализации в среднем составил 10,9%, варьируясь в диапазоне от 7,6% до 13% (рисунок 3.9).



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

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

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ставка капитализации в 4 квартале 2022 года складских помещений и зданий составила в среднем 11% (9-14%), производственных – 14% (11-20%). Интервал между нижним и средним

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

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.

### **Операционные расходы**

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

Основные статьи операционных расходов для встроенных помещений следующие:

- страхование имущества (ответственности арендатора перед третьими лицами);
- налог на имущество;
- отчисления на капитальный ремонт (11,06-12 руб./кв.м общей площади помещений в месяц<sup>14</sup>) и эксплуатацию инженерного оборудования;
- страхование от потерь при простое (недозагрузке) помещений и потерь от недосбора арендной платы.

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

Процент недозагрузки помещений и потерь от недосбора арендной платы рассчитывается по формуле:<sup>15</sup>

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

где:

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

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

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

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

---

<sup>14</sup> Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.12.21 №1055 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2022 году».

<sup>15</sup> <https://www.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.<sup>16</sup> В большинстве случаев для данного сегмента рынка недвижимости эксплуатационные расходы представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

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

**Таблица 3.7** - Тарифы на коммунальные услуги для прочих потребителей с 01.07.2022

Наименование коммунальной услуги	Тариф (без НДС)
Холодное водоснабжение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в том числе:	
– питьевая вода, руб./куб.м,	37,75
– техническая холодная вода, руб./куб.м	6,81
Водоотведение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), руб./куб.м	44,23
Отопление и горячее водоснабжение (ГУП «ГЭК СПб»), руб./Гкал	1613,14-2956,82
Электроснабжение (единые/котловые тарифы), в том числе:	
– одноставочный тариф, руб./МВтч,	1597,16-4248,35
– двуставочный тариф (содержание электрических сетей), тыс. руб./МВт в мес.,	952,21-1475,81
– двуставочный тариф (оплата технологического расхода/потерь в электрических сетях в зависимости от диапазона напряжения), руб./МВтч	70,45-699,44
Предельные единые тарифы на услугу регионального оператора по обращению с ТКО на территории СПб в зоне деятельности регионального оператора №1 / №2	808,08

Источники: ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» ([https://www.vodokanal.spb.ru/dlya\\_abonentov/tarify1](https://www.vodokanal.spb.ru/dlya_abonentov/tarify1)), распоряжения Комитета по тарифам СПб от 18.12.20 №271-р и №257-р, от 29.12.21 №234-р (<http://tarifspb.ru/documents/acts>)

В 4 квартале 2022 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

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

<sup>16</sup> Данные ЗАО "Агентство Бекар".

## Выводы

Срок экспозиции на рынке встроенных помещений в среднем составляет:

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

Доля вакантных торговых площадей в 4 квартале 2022 года составила 8,5-8,9%.

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

- снизились на 11,2% и повысились на 1,6% в сегменте торговых помещений;
- снизились на 9,3% и выросли на 9,2% в сегменте офисных помещений;
- выросли на 33,4% и на 12% в сегменте производственно-складских помещений.

Диапазон арендных ставок и цен в 4 квартале 2022 года составил:

- 330-3449 руб./кв.м в мес. и 33,6-736 тыс. руб./кв.м в сегменте торговых помещений;
- 330-1600 руб./кв.м в мес. и 33,6-591,8 тыс. руб./кв.м в сегменте офисных помещений;
- 319-604 руб./кв.м в мес. и 13,8-226,2 тыс. руб./кв.м в сегменте производственно-складских помещений.

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного помещения в 4 квартале 2022 года в среднем составил:

- 3% (2-6%) и 4% (3-8%) в сегменте торговых помещений;
- 4% (2-10%) и 5% (3-10%) в сегменте офисных помещений;
- 3% (2-8%) и 5% (3-11%) в сегменте складских помещений;
- 9% (7-17%) и 12% (10-23%) в сегменте производственных помещений.

Коэффициент капитализации по данным ГБУ «ГУИОН» составил:

- 8,5% (6-10,2%) в сегменте торговых помещений;
- 8,8% (6,1-10,5%) в сегменте офисных помещений;
- 10,9% (7,6-13%) в сегменте производственно-складских помещений.

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

- 9% (7-12%) в сегменте торговых помещений;
- 12% (9-15%) в сегменте офисных помещений;
- 11% (9-14%) в сегменте складских помещений;
- 14% (11-20%) в сегменте производственных помещений.

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

### **4.1 Анализ сценарных условий и прогноза основных макроэкономических показателей экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга<sup>17</sup>**

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

#### **4.1.1 Характеристика текущего состояния мировой экономики<sup>18</sup>**

Мировая экономика, не успевшая в 2022 году полностью восстановиться после спада, связанного с пандемией 2020-2021 годов, в начале 2023 года столкнулась с новыми проблемами:

- колебанием цен на энергоресурсы (Всемирный банк прогнозирует падение цен на энергоносители по итогам 2023 года на 11% после роста в 60% в 2022 году);
- 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 марте 2023 года объявили о банкротстве три крупных американских банка - Silvergate, Silicon Valley Bank и Signature Bank).

Среди положительных тенденций, наметившихся в начале 2023 года 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

---

<sup>17</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya)

<sup>18</sup> <https://www.interfax.ru/business/846123>, <https://journal.open-broker.ru/research/mirovoj-vvp-v-2023-godu/>

антиковидных ограничений, что в свою очередь способствует восстановлению деловой активности.

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

В 2023 году, по разным оценкам<sup>19</sup>, рост мировой экономики составит 1,7-2,9% (в том числе: 6-6,6% - в Индии, 4,3-5,2% - в Китае, 0,4-1,4% - в США, в странах ЕС – 0-0,7%, 0,3-0,7% - в России), в 2024 году – 2,6-3% против ожидавшихся ранее 2,2-2,7% (в том числе: 4,1-4,9% - в Китае, 0,9-1% - в США, 1,4-1,5% - в странах ЕС, 1,3-2,1% - в России).

При этом глобальная инфляция в 2023 и 2024 годах замедлится относительно значения 2022 года (8,1%) до 5,9% и 4,5% соответственно (для справки, среднее значение показателя за период 2010-2020 гг. составляло 2,9%).

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

В сентябре 2022 года Минэкономразвития России разработало сценарные условия и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025-2026 гг. (далее по тексту – сценарные условия, прогноз).

В апреле 2023 года в данный документ были внесены корректировки в связи с более благоприятным развитием экономики относительно прогнозируемых ранее показателей (например, сокращение ВВП составило всего 2,1% вместо ожидаемых 2,5%). Тем не менее, перспективы экономического развития Российской Федерации в кратко- и среднесрочной перспективе в настоящий момент характеризуется повышенной степенью неопределенности.

Официально опубликованы базовые сценарные условия, описывающие наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом относительно оптимистичных изменений внешних условий.

Согласно базовому сценарию развития российской экономики в 2023 году нефтегазовый экспорт сократится на 6,7% в реальном выражении, ненефтегазовый

---

<sup>19</sup> <https://journal.open-broker.ru/research/mirovoj-vvp-v-2023-godu/>, <https://journal.open-broker.ru/research/vvp-rossii-v-2023-godu/>, <https://www.interfax.ru/business/891577>, <https://www.forbes.ru/finansy/484365-mvf-sprognoziroval-rossijskoj-ekonomike-rost-na-0-3-v-2023-m-i-na-2-1-v-2024-godu>



экспорт будет восстанавливаться за счет переориентации поставок в дружественные и нейтральные страны.

Импорт товаров в 2023 году также будет восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 7,4% после сокращения на 16,9% за 2022 год).

Сальдо торгового баланса снизится до 7,4% ВВП после 13,5% ВВП в 2022 году.

Курс рубля на конец 2023 год составит 76,8 руб./USD, среднегодовой курс составит 76,5 руб./USD (67,5 в 2022 году), что соответствует прогнозу изменения платежного баланса.

Инфляция в конце 2023 года составит 5,3% (декабрь к декабрю 2022 года).

В 2023 году ожидается увеличение номинальных заработных плат на уровне 10,9%, что при низкой инфляции обеспечит реальный рост на 5,4%. Рост реальных располагаемых доходов населения оценивается на уровне 3,4%, в том числе за счет социальных выплат населению, предпринимательских доходов, прочих доходов.

До конца 2023 года ожидается сохранение стабильной ситуации на рынке труда (уровень безработицы составит 3,5% рабочей силы).

Постепенному восстановлению потребительского спроса будет способствовать рост денежных доходов населения и снижение нормы сбережений (с 8,4 в 2022 году до 7 в 2023 году). В результате в 2023 году ожидается рост оборота розничной торговли на 5,3%, объема платных услуг населению на 3,5%.

Прирост инвестиций в основной капитал в 2023 году составит 0,5% относительно высокой базы 2022 года, когда инвестиции увеличились на 4,6% во многом за счет расходов федерального бюджета на крупные инфраструктурные проекты. В 2023 году ожидается постепенное восстановление инвестиционной активности в обрабатывающих отраслях, в том числе за счет восстановления инвестиционного импорта в результате преодоления внешнего санкционного давления, реализации программ по импортозамещению и переориентации поставок на дружественные и нейтральные страны.

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. Росту инвестиций также продолжит способствовать реализация крупных федеральных проектов, прежде всего, в транспортно-логистическом комплексе.

В результате российская экономика в 2023 году вырастет на 1,2%. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, а именно наращивания производства отечественных товаров и услуг.

В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост обрабатывающей промышленности, а также сохранение высокого темпа роста строительства.

В среднесрочной перспективе (2024-2026 годов) согласно базовому сценарию траектория развития российской экономики будет определяется внутренним спросом, как потребительским, так и инвестиционным.

Нефтегазовый экспорт в 2024-2026 годах будет расти со средним темпом 2,9% в год в реальном выражении. При этом ненефтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 4,1% в год).

Рост импорта товаров в среднесрочной перспективе замедлится до 2,4-2,5% в год в 2025-2026 годах в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производства на территории России. Сальдо торгового баланса в 2024 году предположительно составит 6,9% ВВП, а к 2026 году снизится до 5,9% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабитя: до 76,8 руб. за доллар в 2024 году и 78,8 руб. за доллар в 2026 году.

Инфляция в условиях завершения перестройки производственно-логистических цепочек в 2024 году выйдет на целевой уровень Банка России в размере 4% и сохранится на этом уровне в 2025-2026 годах.

Восстановительный рост ВВП в 2024 году составит 2%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом. Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год. Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 году.

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

Прогноз социально-экономического развития сформирован Комитетом по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.05.2011 №555 «О мерах по разработке прогноза социально-экономического развития Санкт-Петербурга» (с изм. и доп. от 05.07.2022) 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 2025 года (по консервативному и базовому вариантам);

- прогноз социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов, разработанный в ноябре 2021 года;
- приоритеты и целевые индикаторы социально-экономического развития, сформулированные в Указах Президента РФ от 07.05.12, 21.07.20 и 04.02.21;
- приоритеты и целевые показатели, определенные Стратегией социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года, утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №771-164 (с изм. от 21.12.2022);
- итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за 2020-2021 годы и январь-май 2022 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 темпами выше общероссийских (индекс физического объема ВРП составит в среднем около 101,49% 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 на траекторию устойчивого роста, соответствующего достижению национальных целей

развития. В 2023-2025 годах по данному варианту среднегодовые темпы роста ВРП Санкт-Петербурга оцениваются в среднем на уровне 102,46% ежегодно.

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 за счет государственной поддержки и спрос на высокотехнологичные товары инвестиционного назначения, а также формирование новых логистических цепочек поставок товаров, сырья и комплектующих. Восстановлению экономики также будет способствовать высокий уровень цифровизации экономики города, увеличение количества занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, которые являются более гибкими к быстроменяющимся условиям, а также привлекательность рынка труда и уровня качества жизни города по сравнению с другими регионами Российской Федерации.

**Целевой вариант** предполагает экономическое развитие Санкт-Петербурга в условиях 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 санкций. 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 103,20% 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 2025 года выйдет на уровень 4,8%, в базовом варианте прогноза – на уровень 4,1%, в целевом варианте прогноза – на уровень 4%.

Основные параметры наиболее вероятных в сложившейся ситуации сценарных условий прогноза (базового и консервативного) социально-экономического развития РФ и Санкт-Петербурга на плановый период 2023-2024 гг. представлены в приложении Б.

## **4.2 Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений (на 2 полугодие 2023 года и 2024 год) и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга**

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

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

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

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

– увеличение арендных платежей по инвестиционным договорам, заключаемым в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.07.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» (с изм. от 26.01.2022).

Стоит отметить, что в условиях сложившейся нестабильной экономической ситуации в 2022 году индекс ежегодного пересчета арендной платы 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 23.09.2022 года №872 был снижен с 1,04 до 1. Таким образом, уже второй год подряд отсутствие предпосылок роста арендной платы за подобные объекты негативно сказывается на пополнение городского бюджета.

Прогноз развития рынка аренды встроенно-пристроенных помещений на 2 полугодие 2023 года и 2024 год сформирован на основе динамики относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда, полученных в ходе проводимых ГБУ «ГУИОН» опросов риелторских организаций (с корректировкой на фактическую динамику рынка с 1 квартала 2010 года по 4 квартал 2022 года), а также представленного выше базового сценария прогноза основных макроэкономических показателей экономического развития Российской Федерации.

Анализ результатов опросов риелторских организаций о состоянии рынка аренды нежилых помещений демонстрирует рост ставок во всех сегментах рынка в 1 квартале 2023 года относительно 4 квартала 2022 года:

- рост на 1,5% в сегменте торговых помещений (снижение на 3,3% относительно 1 квартал 2022 года);
- рост на 0,1% в сегменте офисных помещений (рост на 3,7% относительно 1 квартал 2022 года);
- рост на 0,5% в сегменте производственно-складских помещений (рост на 9,1% относительно 1 квартал 2022 года).

В среднегодовом выражении (январь-октябрь 2023 года к январю-декабрю 2022 года) эксперты прогнозируют следующие изменения уровня арендных ставок:

- снижение на 2,4% в сегменте торговых помещений;
- рост на 1,8% в сегменте офисных помещений;
- рост на 5,4% в сегменте производственно-складских помещений.

С учетом результатов экономико-математического моделирования, выполняемого специалистами ГБУ «ГУИОН» с 2009 года, можно предположить, что при условии выполнения параметров базового сценария социально-экономического прогноза Российской Федерации во 2 полугодии 2023 года арендные ставки за встроенные помещения в Санкт-Петербурге будут демонстрировать снижение на 3,5-4,9% в квартал в сегменте торговой недвижимости и рост в пределах 2,4-4,1% в квартал в сегментах офисной и производственно-складской недвижимости.

По итогам 2023 года снижение уровня арендных ставок, вероятнее всего, составит в среднем около 9,4% (-7,7% в сегменте торговых помещений, -1,2% в сегменте офисных помещений, -19,3% в сегменте производственно-складских помещений).

В 2024 году, по мере восстановления рынка недвижимости и предполагаемого урегулирования геополитических конфликтов, ожидается тенденция к росту арендных ставок (в квартальном выражении): в среднем 0,1% в сегменте торговых помещений, 5,2%

в сегменте производственно-складских помещений. Исключение составит офисный сегмент, на который повлияет снижение деловой активности и уход с рынка города ряда компаний. Здесь ожидается снижение арендных ставок в среднем на 0,5% в квартал.

В среднегодовом выражении в 2024 году можно ожидать рост уровня арендных ставок за встроенные помещения на 4,9% (-5,7% в сегменте торговых помещений, +3,5% в сегменте офисных помещений, +17% в сегменте производственно-складских помещений).

Расчетные прогнозные значения изменения арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения на период до 2024 года представлены ниже (таблица 4.1).

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

Период	Изменение за период по функции использования помещения, ±								
	торговая			офисная			производственно-складская		
	к пред. периоду	к соответ. периоду пред. года	к 4 кварт. 2022	к пред. периоду	к соответ. периоду пред. года	к 4 кварт. 2022	к пред. периоду	к соответ. периоду пред. года	к 4 кварт. 2022
1 квартал 2023 года	-1,6%	-7,6%	-1,6%	0,1%	-12,3%	0,1%	2,0%	-19,3%	2,0%
2 квартал 2023 года	-2,4%	-2,1%	-3,9%	1,1%	-3,6%	1,1%	2,0%	-45,4%	4,0%
3 квартал 2023 года	-3,5%	-9,4%	-7,2%	2,4%	5,2%	3,5%	2,5%	-0,1%	6,7%
4 квартал 2023 года	-4,9%	-11,7%	-11,7%	4,1%	7,8%	7,8%	3,0%	9,8%	9,8%
<b>2023 год к 2022 году*</b>	<b>-7,7%</b>			<b>-1,2%</b>			<b>-19,3%</b>		
1 квартал 2024 года	0,2%	-10,2%	-11,6%	-0,4%	7,2%	7,3%	3,8%	11,8%	14,0 %
2 квартал 2024 года	0,1%	-7,9%	-11,5%	-0,2%	5,9%	7,0%	4,7%	14,8%	19,4 %
3 квартал 2024 года	0,1%	-4,5%	-11,4%	-0,3%	3,1%	6,7%	5,7%	18,3%	26,3 %
4 квартал 2024 года	0,1%	0,6%	-11,3%	-0,8%	-1,8%	5,8%	6,7%	22,7%	34,8 %
<b>2024 год к 2023 году**</b>	<b>-5,7%</b>			<b>3,5%</b>			<b>17,0%</b>		
<b>2023-2024 гг. к 2022 году***</b>	<b>-6,7%</b>			<b>1,1%</b>			<b>-1,2%</b>		
* Среднее значение изменения арендных ставок за встроенные помещения в 2023 году относительно 2022 года составит -9,4% (-4,5% без учета производственно-складских помещений).									
** Среднее значение изменения арендных ставок за встроенные помещения в 2024 году относительно 2023 года составит +4,9% (-1,1% без учета производственно-складских помещений).									
*** Среднее значение изменения арендных ставок за встроенные помещения в 2023-2024 годах относительно 2022 года составит -2,3% (-2,8% без учета производственно-складских помещений).									

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

Прогнозируемое снижение уровня арендных ставок по итогам 2023-2024 гг. (в среднем за два года оно предположительно составит 2,3%), в сочетании с достаточно умеренным прогнозом социально-экономического развития Санкт-Петербурга, окажет негативное влияние на формирование городского бюджета.

Динамика арендных ставок за помещения нежилого фонда Санкт-Петербурга за 2010-2022 гг. и прогноз на 2023-2024 года, представлены в представлении В.



## **5 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 году и в начале 2023 года негативные тенденции в социально-экономическом развитии России и Санкт-Петербурга, связанные с влиянием антироссийских санкций, ослабление рубля и снижение цен на экспортные российские энергоресурсы, дают основание предполагать, что ситуация стабилизируется не ранее конца 2024 года, а полный возврат показателей на докризисный уровень в краткосрочной перспективе вероятнее всего не произойдет.

Таким образом, даже в случае более благоприятного развития экономики России (выполнения базового сценария) в Санкт-Петербурге по итогам 2023 года будет наблюдаться снижение уровня арендных ставок на 9,4%, а в 2024 году, по мере восстановления рынка недвижимости и предполагаемого урегулирования геополитических конфликтов, рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга продолжит умеренный рост (в среднем на 4,9% по итогам года), который будет поддерживаться спросом со стороны отечественных компаний (в основном занимающихся IT-технологиями и электронной коммерцией).

Изменение арендных ставок за встроенные помещения в 2023-2024 гг. предположительно составит:

- снижение на 7,7% и 5,7% в сегменте торговых помещений;
- снижение на 1,2% и рост на 3,5% в сегменте офисных помещений;
- снижение на 19,3% и рост на 17% в сегменте производственно-складских помещений.

Стоит оговориться, что снижение ставки арендной платы за встроенные помещения производственно-складского назначения за 2023 года на 19,3% и ее рост на 17% в 2024 году не представляются объективными в связи с недостаточно репрезентативной выборкой аналогов (предложение в данном сегменте в последнее время носит единичный характер, что затрудняет экономико-математического моделирование). В связи с чем целесообразно не учитывать эти данные.

Таким образом, для помещений, аналогичных объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, снижение уровня арендной платы за 2023 год в среднем составит 4,5% (без учета роста арендных ставок на встроенные производственно-складские помещения), за 2024 год – 1,1%, в целом за 2023-2024 гг. – 2,8%.

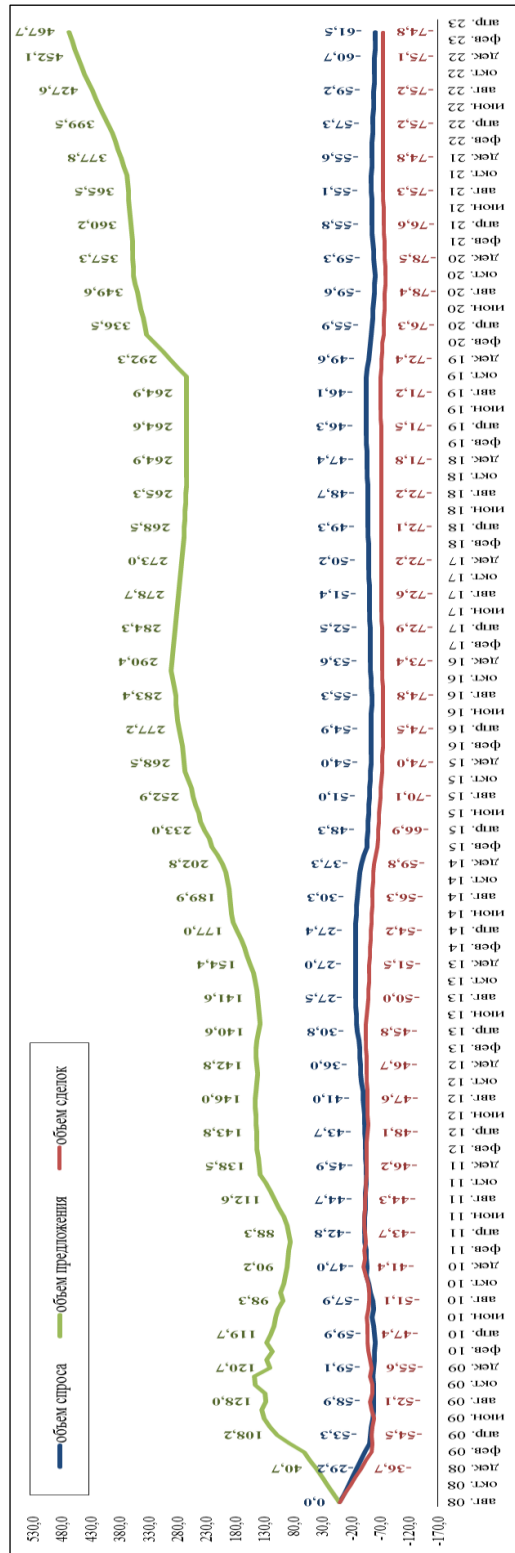
На основании вышеизложенного, индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, на 2023-2024 гг. вероятнее всего не превысит 1.

При этом прогнозирование изменения индекса в 2024 году и на более дальнюю перспективу требует дополнительного исследования и уточнения, по совокупности следующих оснований:

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

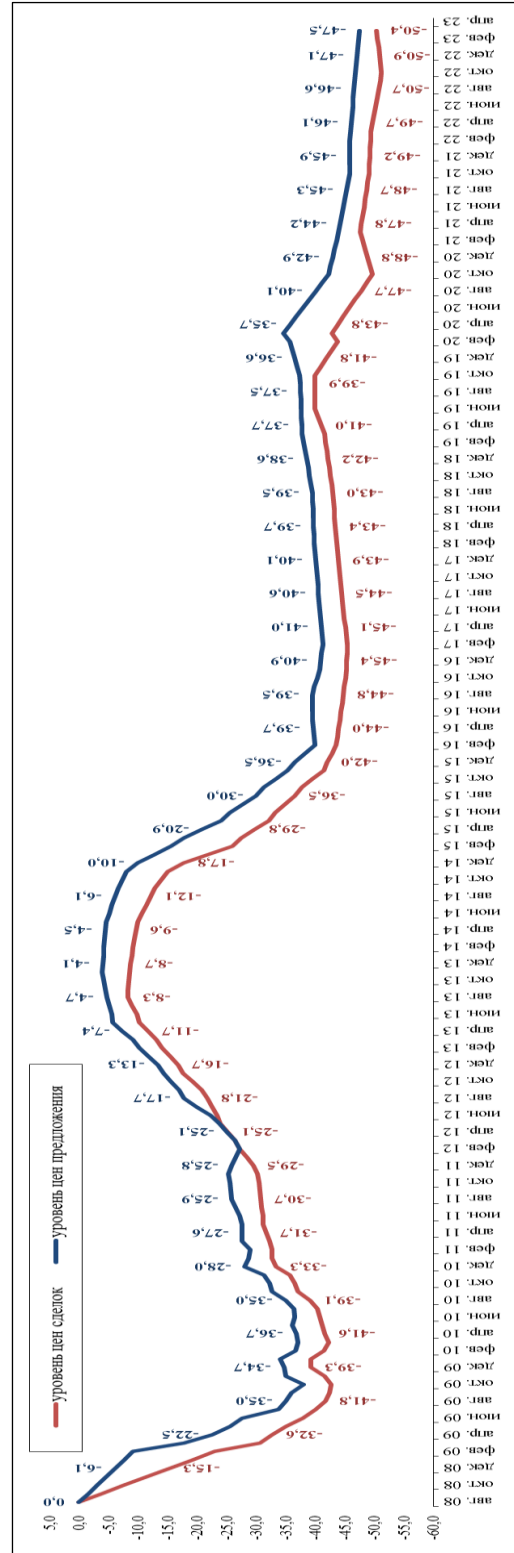
- предсказать последствия сложившейся экономической ситуации, обусловленной негативным влиянием вновь вводимых антироссийских санкций и эскалации военного конфликта с Украиной, в настоящее время не представляется возможным.

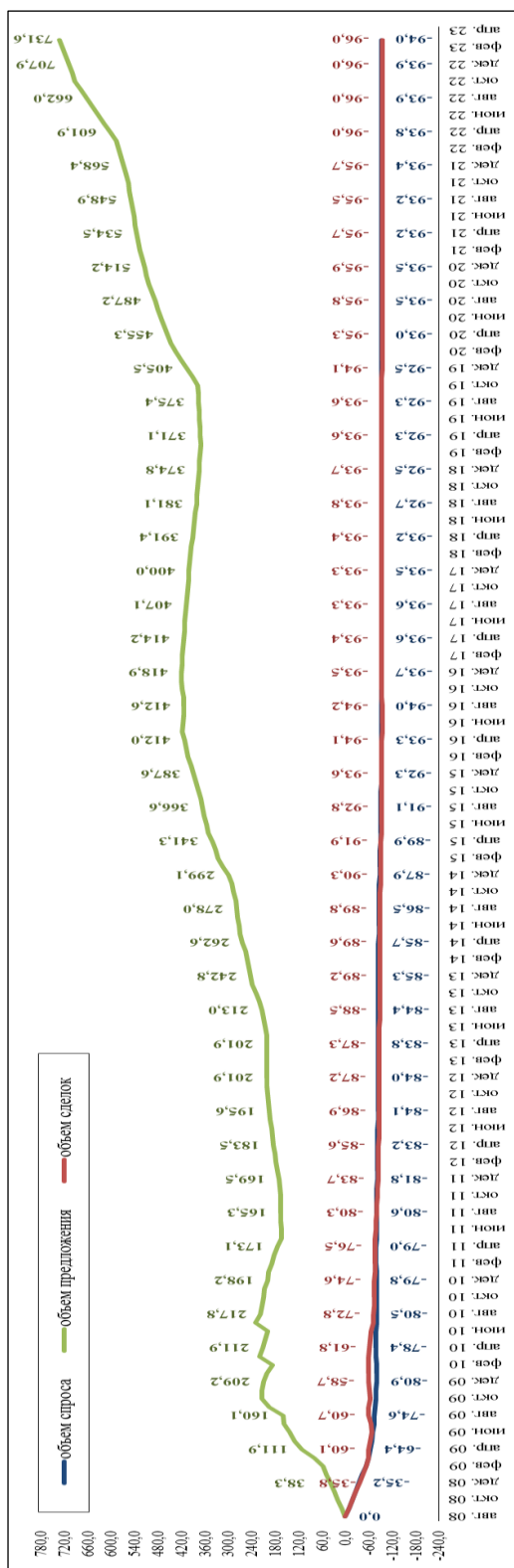
Графики динамики спроса, предложения, сделок и уровня цен на рынке встроенных помещений за период с августа 2008 года по 1 квартал 2023 года



Источник: ГБУ «ГУИОН»

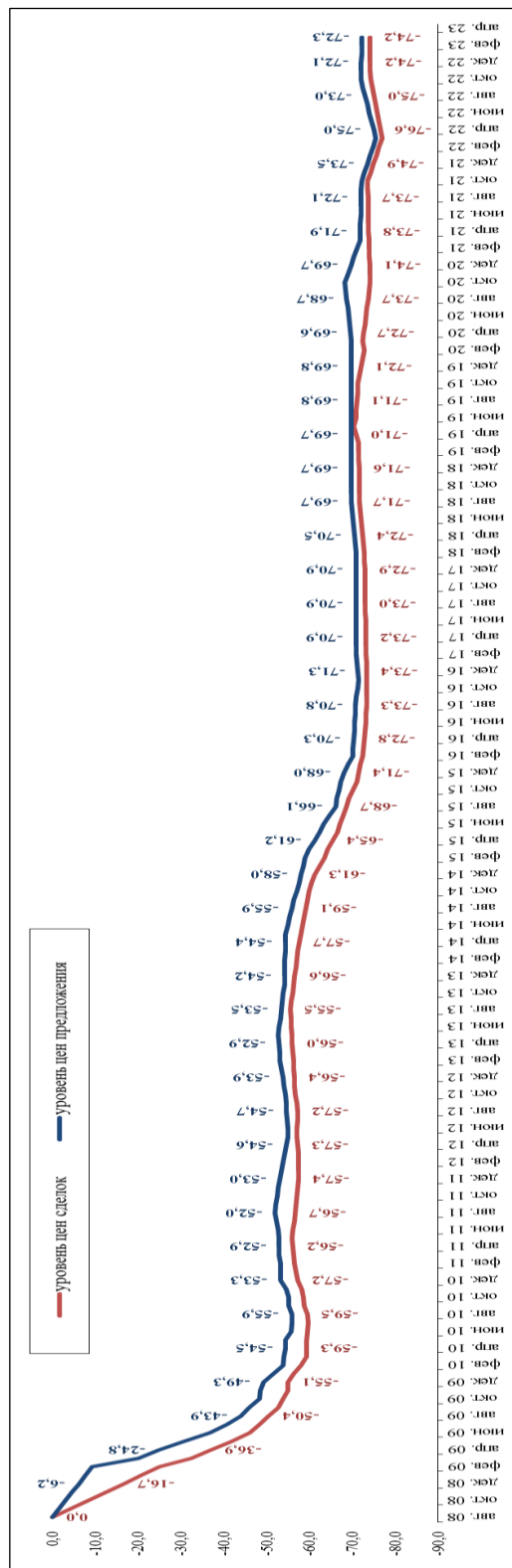
Рисунок А.1. Графики изменения уровня спроса и предложения аренды торговых помещений, %





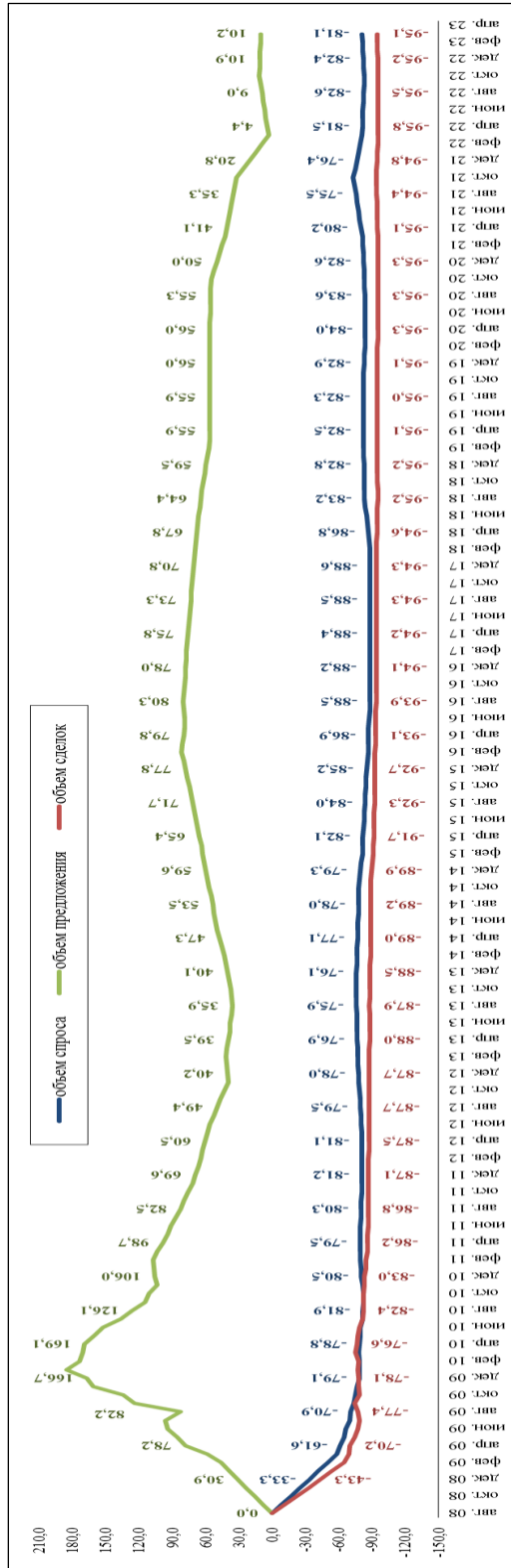
Источник: ГБУ «ГНИОП»

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



Источник: ГБУ «ГНИОП»

Рисунок А.4. Графики изменения уровня цен аренды офисных 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 2023-2024 гг.**

Показатели	Прирост в % к предыдущему году						
	факт			прогноз			
				базовый сценарий		консервативный сценарий	
	2008 год	2014 год	2022 год	2023 год	2024 год	2023 год	2024 год
ВВП (Российская Федерация)	5,6	0,6	-2,1	1,2	2,0	-	-
ВРП (Санкт-Петербург)	9,3	1,0	-4,11	1,15	3,38	0,12	2,11
Цена (мировая) на нефть марки «Urals», \$/барр.	94,4	97,6	77,42	55,00	55,00	-	-
Среднегодовой курс валюты, руб./USD	24,8740	38,6025	67,5000	76,5000	76,8000	-	-
Инвестиции в основной капитал, в т. ч.:							
Российская Федерация	9,8	3,4	4,6	0,5	3,2	-	-
Санкт-Петербург	20,9	10,1	-8,0	4,17	6,69	-1,32	4,05
Промышленное производство, в т. ч.:							
Российская Федерация	0,6	1,7	-0,6	-1,3	2,2	-	-
Санкт-Петербург	3,6	-6,4	3,9	2,26	3,28	0,9	1,99
Оборот розничной торговли, в т. ч.:							
Российская Федерация	13,7	2,7	-6,7	5,3	3,5	-	-
Санкт-Петербург	13,4	2,5	-12,5	0,45	3,93	-1,07	2,22
Инфляция, в т. ч.:							
Российская Федерация	13,3	11,4	13,8	5,2	4,9	-	-
Санкт-Петербург	14,9	8,3	13,5	8,22	4,87	8,33	4,98
Производительность труда, в т. ч.:							
Российская Федерация	4,8	0,7	-2,4	0,4	1,6	-	-
Санкт-Петербург	9,3	0,4	-1,8	0,9	2,1	0,1	2,0
Реальные денежные доходы населения, в т. ч.:							
Российская Федерация	3,8	-0,7	-1,0	3,4	2,6	-	-
Санкт-Петербург	-11,1	2,9	-15,8	1,44	3,43	-1,06	2,51
Уровень безработицы к экономически активному населению в %, в т.ч.:							
Российская Федерация	6,2	5,2	3,9	3,5	3,5	-	-
Санкт-Петербург	2,0	1,4	0,5	1,0	0,8	1,4	1,0

*Источник: Министерство экономического развития РФ (Прогноз социально-экономического развития РФ на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 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 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов), база данных Росстата ЕМИСС, ЦБ РФ*

**Динамика арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения с 2010 года по 4 квартал 2022 года и прогноз на 2023-2024 гг., %**

