



1. Санкт-Петербург

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного ООО «Информ-оценка». При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. <https://ru.wikipedia.org/>;
2. <https://gks.ru/>;
3. <https://ipg-estate.ru/>;
4. <https://www.knightfrank.ru/>;
5. <https://www.jll.ru/ru/>;
6. <https://www2.colliers.com/>;
7. <https://www.ibgroup.ru/>;
8. <https://maris-spb.ru/>;
9. <https://brightrich.ru/>.

1.1. Социально-экономическое описание¹

Санкт-Петербург – город федерального значения, административный центр Северо-Западного федерального округа. Расположен в месте впадения реки Невы в Балтийское море, в 0,63 тыс. км. по прямой на северо-запад от Москвы. Имеет морское, железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (LED). Санкт-Петербург является одним из крупнейших в России промышленных, транспортных, научно-образовательных, культурных, туристских и управленческих центров; входит в число ведущих субъектов Российской Федерации и располагает мощной экономикой и богатым человеческим капиталом². Перечень системообразующих предприятий Санкт-Петербурга состоит из 154 предприятий. В их числе крупнейшие налогоплательщики Санкт-Петербурга, предприятия оборонно-промышленного комплекса, организации, обеспечивающие жизнедеятельность города. В первую десятку входят³:

- ООО "ГАЗПРОМ ЭКСПОРТ", добыча полезных ископаемых;
- ООО "ГАЗПРОМ ПОДЗЕМРЕМОНТ УРЕНГОЙ", добыча полезных ископаемых;
- ООО "ГПН-РАЗВИТИЕ", добыча полезных ископаемых;
- ОАО "РОК-1", обрабатывающие производства;
- ООО «Санкт-Петербургский молочный завод «Пискаревский», обрабатывающие производства;
- ООО «Фацер», обрабатывающие производства;
- ОАО «КАРАВАЙ», обрабатывающие производства;
- ООО "КОМБИНАТ ПИТАНИЯ", обрабатывающие производства;
- ООО "МАРС", обрабатывающие производства;
- ООО "ОРИМИ", обрабатывающие производства.

Спрос на коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга в 1 квартале 2021 года по сравнению с 4 кварталом 2020 года в разрезе купли-продажи возрос на 4%, а по аренде на 17%, по данным Авито Недвижимости⁴.

АДМИНИСТРАТИВНОЕ ДЕЛЕНИЕ

¹ <https://ru.wikipedia.org/>

² <https://www.gov.spb.ru/helper/economics/prognoz/>

³ <https://www.gov.spb.ru/press/government/186855/>

⁴

https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24



Санкт-Петербург административно разделён на 18 районов, в границах которых располагаются 111 внутригородских муниципальных образований. Районы Санкт-Петербурга⁵: Адмиралтейский; Василеостровский; Выборгский; Калининский; Кировский; Колпинский; Красногвардейский; Красносельский; Кронштадтский; Курортный; Московский; Невский; Петроградский; Петродворцовый; Приморский; Пушкинский; Фрунзенский; Центральный.

ДЕМОГРАФИЯ⁶

Численность постоянного населения в г.Санкт-Петербург в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 5384342 чел., что меньше на 0,25% уровня 2020 года.

УРОВЕНЬ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ⁷

Среднемесячная заработная плата в среднем за январь-октябрь 2021 составила 73310руб. (120,6% от средней заработной платы по федеральному округу). Сумма возросла на 7,16% от средней заработной платы за период январь-октябрь 2020 года. В то же время размер заработной платы по региону г.Санкт-Петербург составил 132,2% от средней заработной платы по России.



Рис. 1. Динамика численности населения.



Рис. 2. Динамика средней заработной платы. (* оценка средней заработной платы за январь-октябрь 2021 года)

ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ⁸

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту г.Санкт-Петербург за январь-сентябрь 2021 года составил 364838,1млн. рублей (106,8% к соответствующему периоду предыдущего года). Вклад субъекта составил 32,3% от размера инвестиций в основной капитал по Федеральному округу или 3,5% от совокупных инвестиций в основной капитал по России за январь-сентябрь 2021 года.

С географической точки зрения за анализируемый период наблюдалась более высокая инвестиционная активность на рынке Санкт-Петербурга. Как результат, доля инвестиций, пришедшая на Московский регион по итогам января – сентября 2021 г.,

⁵ <https://www.assembly.spb.ru/ndoc/doc/0/8414528>

⁶ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx

⁷ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab_2.xlsx

⁸ [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Invest-reg-ksr21\(1\).xls](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Invest-reg-ksr21(1).xls)



составила 68% (по итогам 2020 г. – 79%)⁹. Объем сделок за три квартала 2021 составил 25% от общего объема транзакций, или \$279 млн.¹⁰.

СТРОИТЕЛЬСТВО¹¹

В г.Санкт-Петербург за январь-ноябрь 2021 года ввод жилых домов составил 3020,7тыс. кв.м. (138,1% к соответствующему периоду предыдущего года). Вклад субъекта составил 32,1% от объема ввода жилья по Федеральному округу или 3,7% от совокупного ввода в эксплуатацию жилья по России за январь-ноябрь 2021 года.

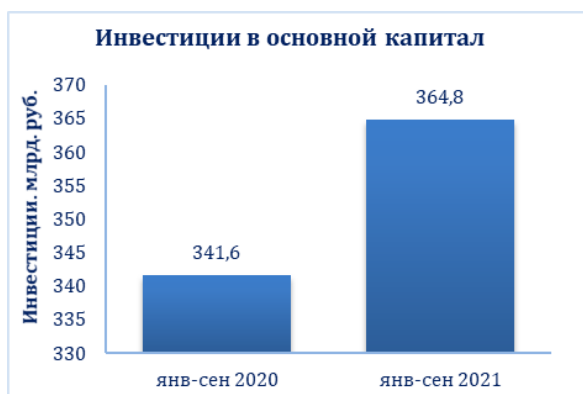


Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

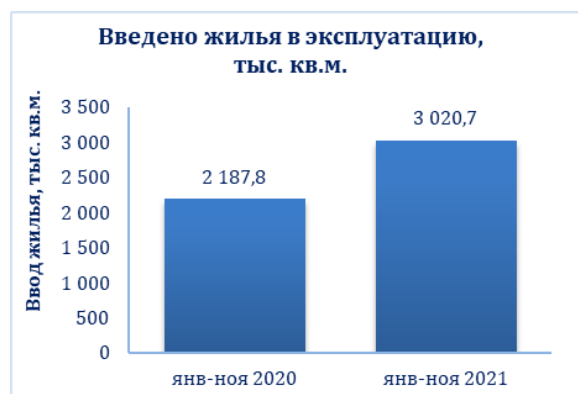


Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят¹²:

- Группа ЛСР, г.Санкт-Петербург;
- Холдинг Setl Group, г.Санкт-Петербург;
- ГК Главстрой, г.Москва;
- Лидер Групп, г.Санкт-Петербург;
- Группа Эталон, г.Санкт-Петербург;
- Группа ЦДС, г.Санкт-Петербург;
- ГК РосСтройИнвест, г.Санкт-Петербург.
- Группа Аквилон, Архангельская область;
- СК Дальпитерстрой, г.Санкт-Петербург;
- Мегалит-Охта групп, г.Санкт-Петербург;

В городе и области ведется активное инфраструктурное и транспортное строительство.

После постановки "Газпрома" на налоговый учет в Санкт-Петербурге, город дополнительно может получить порядка 57 млрд рублей до 2023 года. Ежегодное финансирование строительства метро в Петербурге увеличится до 50 млрд рублей за счет поступлений от нового налогоплательщика. Увеличение финансирования позволит в 2024 году открыть три новые станции - "Казаковская" в Красносельском районе, "Путиловская" в Кировском районе и "Горный институт" в Василеостровском районе. Губернатор

⁹ <https://www.colliers.com/download-article?itemId=21cf3149-ac94-44cd-94a5-042c37ec08ec>

¹⁰ <https://www.colliers.com/download-article?itemId=21cf3149-ac94-44cd-94a5-042c37ec08ec>

¹¹ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jil-dom-oper.xls>

¹² <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=220101>



поблагодарил президента от имени всех петербуржцев за решение о переезде "Газпрома" и постановке его на налоговый учет в Петербурге. В 2021 году ожидается дополнительное поступление в городской бюджет до 17 млрд рублей, а в 2022 году - более 40 млрд рублей. Средства от переезда "Газпрома" также планируется направить на строительство нового разводного моста через Неву - в створе Большого Смоленского проспекта и улицы Коллонтай - между мостами Александра Невского и Володарским. Длина переправы составит 1570 метров. Мост построят с развязками на проспект Обуховской обороны, Октябрьскую набережную и на пересечение Дальневосточного проспекта с улицей Коллонтай. Мост соединит Невский и Красногвардейский районы, где проживают более 830 тыс. человек (Интерфакс - Россия 17.09.21).

В сентябре 2021 заработал завод двигателей Hyundai WIA — самый масштабный инвестиционный проект в петербургской промышленности за последние пять лет. На заводе будут выпускаться двигатели внутреннего сгорания для автомобилей Hyundai Solaris, Hyundai Creta, Kia Rio и Kia Rio X — до 330 000 штук в год. Несмотря на солидный объем вложений — 15,8 млрд рублей — "дочке" корейского концерна не удалось заключить с Минпромторгом специинвестконтракт, дающий право на льготы. Но правительство Петербурга "подставило плечо" и предоставило заводу статус регионального инвестиционного проекта. Также в Северной столице запущился новый завод электронных компонентов "Макро ЕМС". Проект с объемом инвестиций в 600 млн рублей расшил действующее предприятие компании в промзоне "Обухово". Всего пять автоматизированных линий смогут штамповать 500 тысяч компьютерных плат. Собственных разработок у компании пока нет — это контрактное производство. Запустила свой завод и "дочка" японско-корейского концерна "Эмсиэнэс Полиуретан РУС" по выпуску полиольных систем с низким содержанием летучих органических соединений для автомобилестроения, производства холодильной техники, строительства, мебельной и обувной промышленности. Объем инвестиций в проект составляет 539 млн рублей. По данным КППИТ, до конца 2021 года запланирован запуск еще пяти производств. Не пережил коронавирусный год торговый дом "Ювелиры Северной столицы". Летом 2021 года была запущена процедура ликвидации. В 2021 году Петербург лишился своей фабрики мороженого. Корпуса завода "Петрохолод" на Полюстровском проспекте, включая выстоявший блокаду холодильник №6, в конце 2020 года выкупили структуры, связанные с "НБК-Строительство". В начале 2021 года новый собственник решил их снести (Фонтанка.ru 21.09.21).

Готовится "пробивка" Шуваловского проспекта: КГА распорядился подготовить проект планировки территории для строительства участка Шуваловского проспекта на участке от Комендантского до Парашютной. Документы должны быть готовы до 30 февраля 2023 года (иногда их готовят раньше срока). На пересечении ЗСД и Шуваловского проспекта строится развязка. Дорога позволит заезжать на ЗСД с Камышовой улицы, проспекта Авиаконструкторов и Планерной. Предусмотрены шесть съездов, два путепровода туннельного типа. Работы по контракту с АО "ЗСД" выполняет компания "Возрождение". Стоимость контракта – более 4,2 млрд рублей. (Недвижимость и строительство Петербурга 08.09.21)

Выдано разрешение на реставрацию под школу здания компании "Рено", признанного памятником. Госстройнадзор согласовал работы на бывшей сборочной мастерской автомобильной фабрики "Русский Рено" на Кантемировской ул., 11. В здании разместится совмещенный объект образования на 450 мест. Это детский сад на 150 мест и блок начальных классов на 300 мест с бассейном. Застройщик — ООО



"Специализированный застройщик "Кантемировская"", принадлежащее ООО "ПИК–Инвестпроект". Школа нужна для обеспечения социальной инфраструктурой жилого квартала, который "ПИК" строит на территории бывшего вертолётного завода "Климов". Ввести её в эксплуатацию планируется в 2023 году. (Деловой Петербург 15.09.21)

В Колпино появится новый детский сад, его построят в квартале, который входит в программу реновации. Об этом 20 сентября сообщает пресс-служба группы "В проекте детский сад на 220 мест. Это будет трехэтажный дом на 4 608 "квадратов". "Самолет" — оператора программы "СПб Реновация". По данным компании, оператору выдали разрешение на строительство социального объекта сроком до ноября 2022 года. Предполагается, что детсад возведут в рамках третьей очереди строительства жилого комплекса "Новое Колпино" на Загородной улице. Объект построят на участке 68 (рядом с домом 43 корпус 2, литера А в квартале Красный кирпичик. Детский сад возведут за счет денег оператора программы, но затем (после ввода в эксплуатацию) его выкупит город. В проекте детский сад на 220 мест. Это будет трехэтажный дом на 4 608 "квадратов". (peterburg2.ru)

В Выборгском районе начали обустройство свайного фундамента зданий взрослой и детской поликлиник. Как сообщают в компании "Главстрой Санкт-Петербург", медучреждения появятся в квартале, ограниченном улицами Михаила Дудина, Федора Абрамова и 4-м Верхним переулком. Поликлиника для взрослых с женской консультацией и отделением скорой помощи будет рассчитана на 960 посещений в смену, его общая площадь составит 22176 кв.м. Здесь будут кабинеты врачей-специалистов, хирургический блок, рентгенодиагностическое отделение, травматология, отделение профилактики для взрослых, физиотерапия, дневной стационар на 20 коек. Детское отделение сможет принять до 348 пациентов в день (16528 кв.м). Строительство двух поликлиник должно завершиться в 2023 году. Сейчас компания подала документы на присвоение адресов строящимся объектам. (Фонтанка.ru 14.09.21 и Недвижимость и строительство Петербурга 14.09.21)

Фонд капстроительства и реконструкции ищет компанию, которая спроектирует детский сад в квартале на пересечении Ленинского проспекта и улицы Доблести. Стартовая (максимальная) стоимость проектирования – 7 млн рублей. Детсад будет рассчитан на 150 ребят. Предыдущий вариант проекта детсада был отклонён госэкспертизой. Детсад предполагается построить по Адресной инвестиционной программе к 2023 году. Рядом находится ЖК "Огни залива", "Ленинский парк" и другие. (Недвижимость и строительство Петербурга 14.09.21)

9 сентября 2021 Госстройнадзор Санкт-Петербурга приступил к итоговой проверке третьей очереди ЖК New Time. Начальник надзорного ведомства Владимир Болдырев посетил объект и провел рабочее совещание с застройщиком по вопросам строительства объектов социальной и транспортной инфраструктуры для будущих жителей этого комплекса. Детский сад на 120 мест площадью около 2,5 тысяч кв. м. разместится в корпусе 1.1 (шестой очереди проекта). Ввод его в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2022 года. Рядом с ЖК будет построен еще один детский сад на 215 мест площадью 5,7 тысяч кв. м. Соответствующее разрешение застройщик уже получил и планирует завершить строительство в IV квартале 2023 года. В проекте этого дошкольного образовательного учреждения предусмотрены помещения для 12 групп детей, пищеблок, бассейн, музыкальный и спортивный залы, методические кабинеты и медпункт. Здание будет безвозмездно передано в государственную собственность. Кроме этого, по планам



застройщика к 2026 году построить общеобразовательную школу на 825 мест, которая также будет государственной. Рядом с третьей очередью ЖК New Time завершены строительные работы по созданию временной асфальтированной дороги, которая соединяет межквартальные проезды с улицей Плесецкой. Капитальное строительство данной магистрали планируется включить в городскую адресную инвестиционную программу в 2022 году. По словам Владимира Болдырева, строящиеся жилые комплексы должны быть обеспечены всеми необходимыми объектами инфраструктуры. Все новые проекты строительства жилья проходят обязательную процедуру рассмотрения на Градостроительной комиссии. "Губернатор дал поручение исключить появление в Петербурге жилых комплексов, не обеспеченных развитой социальной инфраструктурой, - отметил начальник Госстройнадзора Санкт-Петербурга, - Жилой комплекс на Планерной улице это позитивный пример того, как застройщик внимательно относится к требованиям регионального законодательства и стремится синхронизировать строительство жилых корпусов и школ с детскими садами". (Администрация г. Санкт-Петербурга 10.09.21)

В рамках реализации инвестиционной программы АО "Теплосеть Санкт-Петербурга" реконструирует сети в Невском районе. Специалисты предприятия начали монтаж временной тепловой сети, которая будет проходить по Шлиссельбургскому проспекту от дома №31 до пересечения с проспектом Обуховской Обороны. Возведение сети-дублера, протяженностью более 4 тысяч погонных метров, необходимо для обеспечения более чем 30 тысяч жителей Невского района теплоснабжением и ГВС в период перекладки основного участка. Всего проектом реконструкции распределительной сети "Шлиссельбургская" предусмотрена замена более 3,5 тысяч погонных метров изношенных коммуникаций. Реализация данного проекта позволит предотвратить возможные технологические нарушения на сетях и значительно повысит надежность теплоснабжения района с активной жилой застройкой. Полная реконструкция тепловых сетей с переключением с временного трубопровода на постоянную схему теплоснабжения и восстановление благоустройства на территории объекта намечены на межотопительный период 2023 года. (INFOLine, ИА (по материалам компании) 09.09.21)

Кунсткамера приступила к сносу недостроенного здания Института прикладной астрономии на улице Академика Харитона. Взамен будет возведено фондохранилище. Здание НИИ прикладной астрономии на Заповедной улице, 51, корпус 3, — на углу улицы Академика Харитона и Орлово-Денисовского проспекта — начали строить в 1988 году. Сам институт был создан в 1987-м. Основное пятиэтажное здание с круглой башней было в конструкциях завершено. Ввести объект в эксплуатацию в 1990-х не удалось. В 2015 году недострой был передан в оперативное управление Музеем антропологии и этнографии им. Петра Великого (Кунсткамере). Год назад "Канонер" писал об утверждении проекта "создания современного многофункционального научно-хранительского центра на базе объекта незавершенного строительства". Документацию готовили несколько фирм, в том числе ООО "Архпроект". Кунсткамера проводила общий тендер на "реконструкцию объекта капитального строительства", а не отдельно на демонтаж. (Канонер 10.09.21)

Стоимость земельных участков под застройку коррелирует с наличием коммуникаций. "Леноблгосэкспертиза" выдала положительное заключение на проект строительства сетей хозяйственно-бытовой канализации в северном Мурино. Напорная и самотечная сети бытовой канализации пройдут по Охтинской аллее и по улице Шувалова. К коммуникациям будет подключена территория перспективного развития, ограниченная береговой линией реки Охты, административной границей деревни Лаврики, двумя проектируемыми улицами и западной границей МО "Муринское городское поселение".



Протяжённость напорной сети бытовой канализации – 4513 метров. Протяжённость самотёчной сети бытовой канализации – 20,56 м. Предстоит реконструкция существующей канализационной насосной станции с увеличением производительности. По плану работы займут семь месяцев. Ранее администрация ЛО сообщила застройщикам северной части Мурино, что им необходимо разработать комплексный план-график развития нового микрорайона. В этом документе должны быть указаны сроки строительства "социалки", дорог, инженерного обеспечения и т. п. Часть таких работ по традиции берут на себя застройщики, иногда одну дорогу, например, строят несколько компаний, "разделив" её на участки. Администрация ЛО пояснила, что в комплексном плане необходимо будет обозначить сроки и зоны ответственности конкретных девелоперов. После появления подобной "дорожной карты" областные чиновники обещают начать выдавать разрешения на строительство. "Прежде чем приступить к освоению территории, необходимо чётко понимать, когда там начнут появляться не только жилые дома, но и объекты социальной инфраструктуры, источники генерации, дороги", – подчеркнул и.о. зампреда правительства Ленобласти Евгений Барановский. Согласно действующим нормативам, высота зданий в новом микрорайоне составит 37 метров, не более 12 этажей. На территории северного Мурино должны появиться восемь садиков на 1835 мест, три школы на 2800 учеников и физкультурно-оздоровительный комплекс, под застройку которого отведено уже 3 га. (Недвижимость и строительство Петербурга 02.09.21)

По оценке дом.рф, на 1 декабря 2021 г. в субъекте Санкт-Петербург объем строительства составил 9641 тыс.кв.м [1]. Доля многоквартирного жилищного строительства с использованием счетов эскроу по состоянию на 01.12.2021 составляет 62.7%.

На рынке Санкт-Петербурга наиболее привлекательным является класс жилья «Комфорт»: как считают некоторые респонденты, здесь сложнее реализовывать строительство «Премиума» и «Бизнеса» за счет ряда факторов, в том числе ограниченности площадок под строительство (Новые тенденции на рынке недвижимости 2022, с.19, PWC).

К концу 2021 года средняя стоимость квадратного метра в Санкт-Петербурге достигла 218,8 тыс. руб., по сравнению с январем 2021 цена выросла на 26%¹³. При этом в массовом сегменте показатель составляет 169,8 тыс. руб. (+27% за год), в высокобюджетном – 303,9 тыс. руб. (+34% за год). Средний бюджет покупки 10,65 млн рублей. Динамика в сравнении с аналогичным периодом (декабрь 2020) составила 13%. В массовом сегменте средний предлагаемый бюджет лота составил 7,1 млн руб. (+15% за год), в высокобюджетном – 20,6 млн руб. (+25% за год). Число лотов на витрине увеличилось на 23% – в декабре 2021 в северной столице экспонировалось 39,95 тыс. лотов. В продажу в декабре вышли 8 новых проектов (Belevsky Club, Park Side, UNO, VIDI, «Дом Дипнера», «Дом Керстена», «Е.волюция», «Халькон») и 13 корпусов в уже реализуемых новостройках, общее число проектов на экспозиции составило 224 – это на 5% меньше, чем год назад. Что подверглось минимальным изменениям, так это средняя площадь лота в структуре предложения – в декабре она составила 48,7 кв. м. За год показатель сократился заметно – почти на 10%, с 54,4 кв. м. (@Прожектор_новостроек, bnmap.pro, Сергей Лобжанидзе).

¹³ <https://www.facebook.com/bnmap.pro/posts/453987256254490>

Динамика ценообразования на первичном рынке жилья в Санкт-Петербурге в 2020 и 2021 годах



Рисунок 1. Динамика ценообразования на первичном рынке жилья в Санкт-Петербурге в 2020-2021 годах. (Источник: @Прожектор_новостроек, bnmap.pro, Сергей Лобжанидзе)

Динамика объемов предложения квартир и апартаментов в Санкт-Петербурге в 2020 и 2021 годах

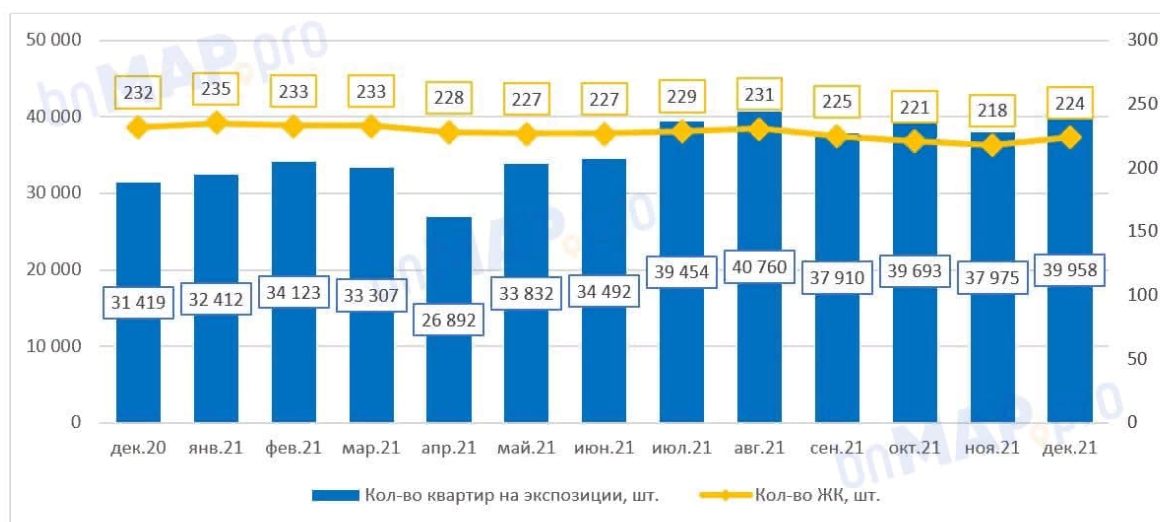


Рисунок 2. Динамика объемов предложения квартир и апартаментов в Санкт-Петербурге в 2020-2021 годах. (Источник: @Прожектор_новостроек, bnmap.pro, Сергей Лобжанидзе)

В 2021 году выручка (поступления на счета застройщиков, продавцов, эскроу-счета) от розничных продаж квартир и апартаментов в новостройках по зарегистрированным ДДУ и уступкам в Петербургском регионе (Санкт-Петербург и Ленинградская область) оказалась на 16% выше, чем в 2020 году (на 33% больше, чем в 2019). В лотах зарегистрированные продажи оказались на 10% ниже (на 12% ниже 2019 года). Рост выручки достигнут за счет роста за год среднегодовой цены реализованного лота на 29% (49% к 2019 году). В Санкт-Петербурге среднегодовая цена кв. м по реализованным лотам выросла по сравнению с 2020 годом на 31%, при этом продажи в лотах снизились на 11%. В Ленинградской области среднегодовая цена выросла слабее - на 27% и снижение продаж меньше - 6% в лотах. В расчетах учитываются только договора ДДУ и уступок прошедшие регистрацию в Росреестре. Не учитываются продажи не по ДДУ (после ввода в строй, ЖКС, ДКП, ПДКП, договора инвестирования), продажи машино-мест, кладовок, коммерческой недвижимости, оптовые продажи (Alexander Pupin, Dataflat.Ru). Цены фиксируются на дату ДДУ или дату



бронирования без учета скидок, датой поступления всей выручки (платежа) считается дата регистрации (хотя из-за наличия рассрочек это не всегда так)¹⁴.

Таблица 1. Данные по реализации жилья на конец 2021 года в сопоставлении с данными 2020 года - г. Санкт-Петербург и Ленинградская область. (Источник: Alexander Pypin, Dataflat.Ru)

Петебургский регион	2020	2021	Изменение
Санкт-Петербург			
кв. и ап. по ДДУ	76 897	68 645	-11%
кв. м по ДДУ	3 208 767	2 844 051	-11%
ср. площадь кв. м	41,7	41,4	-1%
ср. цена руб. без скидок	5 446 062	7 045 686	29%
ср. цена кв. м без скидок	130 009	169 797	31%
оценка выручки, руб.	417 168 381 629	482 911 310 508	16%
доля ипотеки	60%	65%	+5%
Ленинградская область			
кв. и ап. по ДДУ	23 218	21 835	-6%
кв. м по ДДУ	910 958	859 631	-6%
ср. площадь кв. м	39,2	39,4	0%
ср. цена руб. без скидок	3 507 981	4 476 963	28%
ср. цена кв. м без скидок	89 229	113 212	27%
оценка выручки, руб.	81 283 428 949	97 320 223 984	20%
доля ипотеки	62%	67%	+5%
Весь регион			
кв. и ап. по ДДУ	100 115	90 480	-10%
кв. м по ДДУ	4 119 724	3 703 682	-10%
ср. площадь кв. м	41,2	40,9	-1%
ср. цена руб. без скидок	4 995 959	6 427 164	29%
ср. цена кв. м без скидок	120 992	156 663	29%
оценка выручки, руб.	498 451 810 578	580 231 534 492	16%
Доля ипотеки	61%	66%	+5%

"Строительный трест" готовится к возведению жилого комплекса на улице Академика Константинова, 1. Ранее это была площадка Института постоянного тока. Территория НИИ постоянного тока занимала 7,1 гектара вдоль улицы Академика Константинова между гаражами и автозаправкой (дом 1, корпус 2). Другая площадка Института постоянного тока — на улице Курчатова, 14, — тоже отдана под застройку. Там девелопером намерена выступить группа Euroinvest Development. Сейчас по заказу связанного с ней АО "Управляющая компания „Спутник“" ведется зачистка территории. (Канонер 17.09.21)

ГК "ФСК" взяла в аренду участок площадью 0,54 гектара на Новгородской улице, 8. По данным участников рынка, девелопер планирует возвести здесь жилой дом. Сейчас на пересечении Новгородской и 10-й Советской улиц расположен небольшой трёхэтажный бизнес-центр "Сатурн" площадью 2000 кв.м, автосалон и несколько автосервисов. По словам источника, знакомого с условиями сделки, арендный договор рассчитан на срок до 2047-го. В пресс-службе ГК "ФСК" запрос NSP получили, но на него не ответили. Интересно, что для участка уже есть готовый проект. Его выполнило архитектурное бюро Юкки Тикканена в 2018 году по заказу компании "КамаСтройИнвест". Этот девелопер прекрасно известен в Казани – на его счету десятки строящихся и готовых жилых комплексов в столице Татарстана. Причём возводит компания преимущественно

¹⁴ <https://www.facebook.com/photo/?fbid=10221519037230817&set=a.1581392140223>



премиальное жильё в центре города. Очевидно, три года назад у застройщика были планы по выходу на петербургский рынок, но по тем или иным причинам осуществить их не удалось. Проект предполагает возведение на участке восьмизэтажного дома – довольно интересного с архитектурной точки зрения. Его общая площадь – 9709 кв.м. Можно предположить, что он рассчитан примерно на 70–80 квартир бизнес-класса. Правда, часть из них будет выходить на Центральную ТЭЦ – она расположена на противоположной стороне всё той же Новгородской улицы. С точки зрения экологии – ровно ничего страшного, но вот индустриальные виды обеспечены. С другой стороны, локация всё равно престижная – рядом "Невская Ратуша" и Смольный. (Недвижимость и строительство Петербурга 06.09.21).

В Новосаратовке, где идёт строительство крупного жилого микрорайона, запланировано строительство пяти скверов, двух домов культуры, 14 школ, 18 садиков, трёх медицинских учреждений, двух пожарных депо и отделения полиции. Администрация ЛО запросила от застройщиков комплексный план развития территории: в этом документе должны быть указаны дороги, школы, детсады и т. п., которые будут возводить застройщики, а также сроки строительства. "Все застройщики в границах своих земельных участков разработают комплексный план развития территорий Новосаратовки, договорятся о строительстве дорог местного значения и представят результаты своей работы на согласование Комитету градостроительной политики. Это будет первый КРТ в 47-м регионе. Также компаниям необходимо зарегистрировать свои юридические лица в Ленинградской области, запланировать средства на социальную инфраструктуру и подписать соглашения о синхронизации строительства объектов жилого и социального назначения с правительством региона", – сказал и.о. зампреда правительства Ленобласти Евгений Барановский. Возведение первых образовательных учреждений планируется начать в 2022 году. В Новосаратовке уже началось строительство большого жилого массива. Так, Группа ЦДС возводит там масштабный проект – в рамках первого этапа ЦДС "Новосаратовка" стройка ведётся на 56 га. Летом Setl Group приобрела у ЦДС участок площадью в 40 га. По соседству, в посёлке им. Свердлова, около 80 га может застроить ГК "Самолёт". Кроме того, "Охта Групп" в июле приобрела тут под жилищное строительство 51 га. Большая часть проектов планировки территорий пока находится в разработке. Выдано только одно разрешение на строительство. (Недвижимость и строительство Петербурга 03.09.21).

1.2. Рынок жилой недвижимости в г. Санкт-Петербург

Анализ в данном разделе проведен на базе ЕМИСС на основе данных Росстата, а также ЕИСЖС.

Предложение на рынке новостроек региона Санкт-Петербург задают застройщики. Общий объем ведущегося жилищного строительства на декабрь 2021 года составляет в регионе 9402 тыс. кв.м.

Плановые сроки ввода в эксплуатацию всего объема отслеживаемого возводимого жилья в городе Санкт-Петербург (9402 тыс.кв.м.) распределены следующим образом:

- 2021 год - 721 тыс.кв.м.;
- 2022 год - 3059 тыс.кв.м.;
- 2023 год - 3159 тыс.кв.м.;
- 2024 год - 1469 тыс.кв.м.;
- 2025 год - 814 тыс.кв.м.;

- 2026 год - 160 тыс.кв.м.;
- 2027 год - 20 тыс.кв.м.

Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию, %

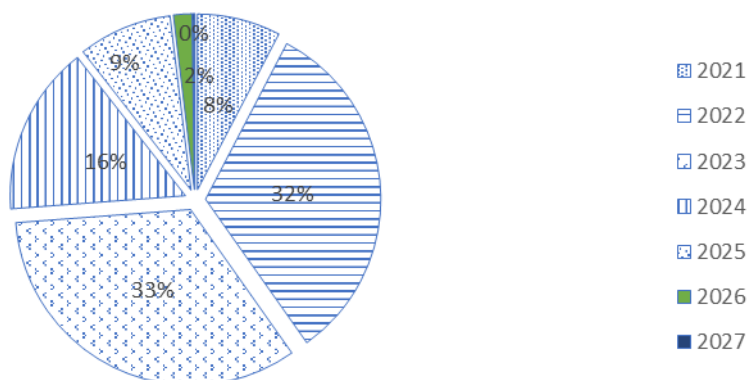


Рисунок 3. Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию в % от общего отслеживаемого жилья, возводимого в городе Санкт-Петербург по состоянию на декабрь 2021 года. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

По данным деклараций, опубликованных в ЕИСЖС, заявленная стоимость 1 кв.м., включая проданное и не проданное жильё (как аналог сметной стоимости) на территории Санкт-Петербург составляет 148715 руб.

Инвестиции как объем привлечения средств в жилищное строительство по территории Санкт-Петербург составляет 535470 млн. руб.

Из заявленного объема строительства 9402 тыс. кв.м., на декабрь 2021 года оказались ликвидными и проданы 3601 тыс. кв.м. или 38% объема возводимого жилья.

Часть объема застройщики не выставляли в продажу; на долю жилья, по которому не открыты продажи, приходится 2368 тыс. кв.м. или 25% объема возводимого объема.

Часть объема возводимого жилья, в т.ч. с завершением строительства в последующие годы, застройщики не смогли продать; на долю не проданной площади приходится 3434 тыс. кв.м. или 37% от объема всей возводимой площади. Для этой части можно провести ранжирование по уровню ликвидности:

- 1336 тыс.кв.м. или 38,9% от площадей в продаже оказались с минимальной ликвидностью, в них продано 10% площадей;
- 1541 тыс.кв.м. или 44,9% от площадей в продаже оказались с ликвидностью меньше среднего, в них продано 29% площадей;
- 1247 тыс.кв.м. или 36,3% от площадей в продаже оказались со средней ликвидностью, в них продано 52% площадей;
- 1196 тыс.кв.м. или 34,8% от площадей в продаже оказались с ликвидностью выше среднего, в них продано 69% площадей;
- 1714 тыс.кв.м. или 49,9% от площадей в продаже оказались с высокой ликвидностью, в них продано 91% площадей.

В продажу были выставлены все 721 тыс.кв.м., запланированные к вводу в 2021 году.

По данным деклараций, продажи реализованного жилья за 2021 год по территории Санкт-Петербург прошли в среднем по 143459 руб./кв.м.

Объем привлеченных денежных средств для возведения этих объектов составил 87162 млн. руб.

Остались не проданными 114 тыс. кв.м. (или 16%) жилья из продаваемого объёма, заявленного к вводу в эксплуатацию в 2021 году.



Для проданных объектов со сроком ввода в эксплуатацию декабрь 2021 года характерна следующая картина ликвидности как распределения по уровню реализации площадей в доме из общего объема 767 тыс.кв.м.:

- дома, в которых продано до 20% площадей имеют совокупную площадь 2 тыс. кв.м. (0,3% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 21 до 40% площадей имеют совокупную площадь 1 тыс. кв.м. (0,06% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 41 до 60% площадей имеют совокупную площадь 21 тыс. кв.м. (3% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 61 до 80% площадей имеют совокупную площадь 189 тыс. кв.м. (25% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано более 80% площадей имеют совокупную площадь 554 тыс. кв.м. (72% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года).

В четверку лидеров по не проданному жилью (возводят в совокупности 86 тыс.кв.м.) входят девелоперы:

- Эталон, с объемом строительства 34 тыс.кв.м.;
- Арсенал-Недвижимость, с объемом строительства 20 тыс.кв.м.;
- Холдинг Seti group, с объемом строительства 18 тыс.кв.м.;
- Главстрой, с объемом строительства 14 тыс.кв.м.

Объем ввода за 2021 год зафиксирован на уровне 3464 тыс.кв.м., что на 3% больше объема ввода 2020 года, а за четыре последних периода падение ввода жилья составило 14%.

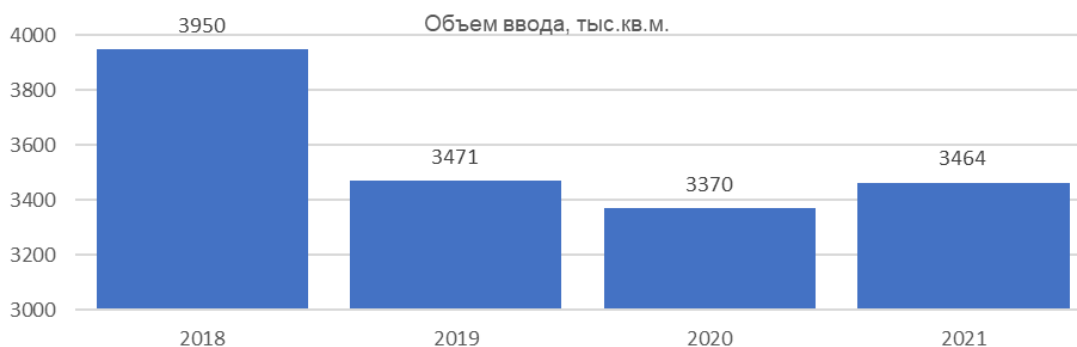


Рисунок 4. Динамика объема ввода жилья в эксплуатацию по региону Санкт-Петербург за период 2018-2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Для финансирования приобретения жилья в регионе Санкт-Петербург в 2021 году использовались ипотечные жилищные кредиты.

Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов на декабрь 2021 году увеличился по сравнению с точкой декабрь 2020 года на 4,4 млрд.руб. и составил 42 млрд.руб. Всего за период январь 2021 - декабрь 2021 по региону Санкт-Петербург выдано ипотечных жилищных кредитов на сумму 371 млрд.руб.

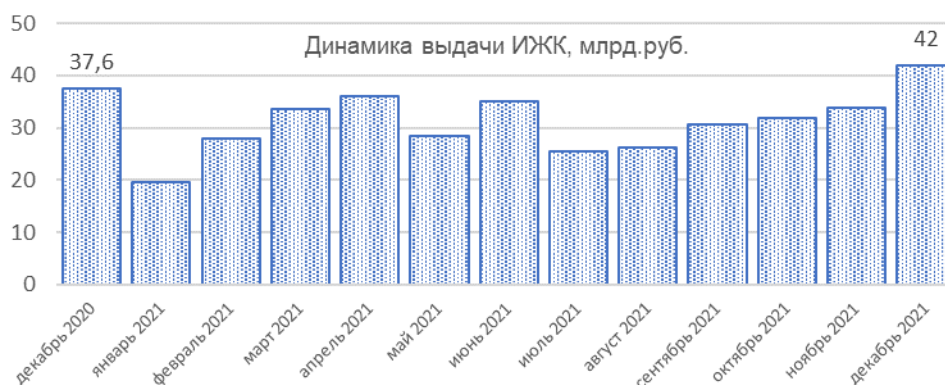


Рисунок 5. Динамика объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов за период декабрь 2020-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

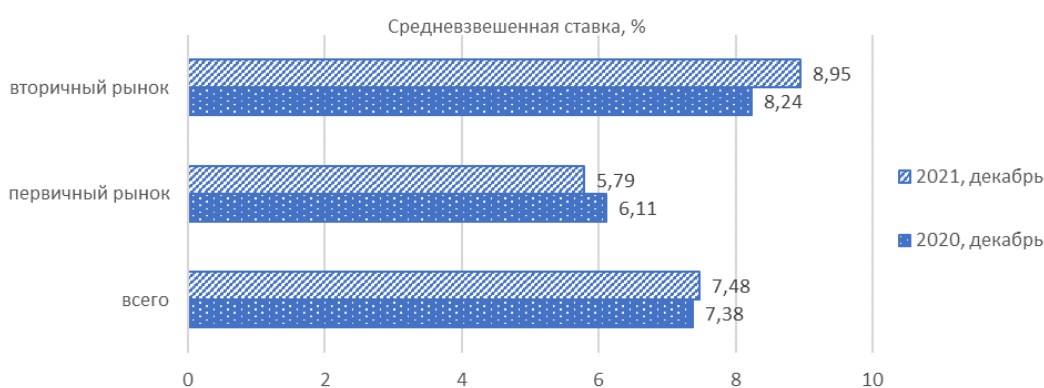


Рисунок 6. Динамика ставки ипотечных жилищных кредитов за период 2020, декабрь-2021, декабрь. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период 2020, декабрь-2021, декабрь годы средневзвешенная фактически использованная ставка ипотечных жилищных кредитов увеличилась с 7,38% до 7,48%., в том числе:

по первичному рынку ставка уменьшилась с 6,11% до 5,79%;

по вторичному рынку ставка увеличилась с 8,24% до 8,95%.

По этим условиям по территории Санкт-Петербург выдан за период январь 2021 - декабрь 2021 выдано кредитов 87236 шт. на общую сумму 370834 млн.руб.

На первичный рынок за год пришлось 34205 ипотечных жилищных кредита, на вторичный - 53031.

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении с 35,7% до 43,2%.

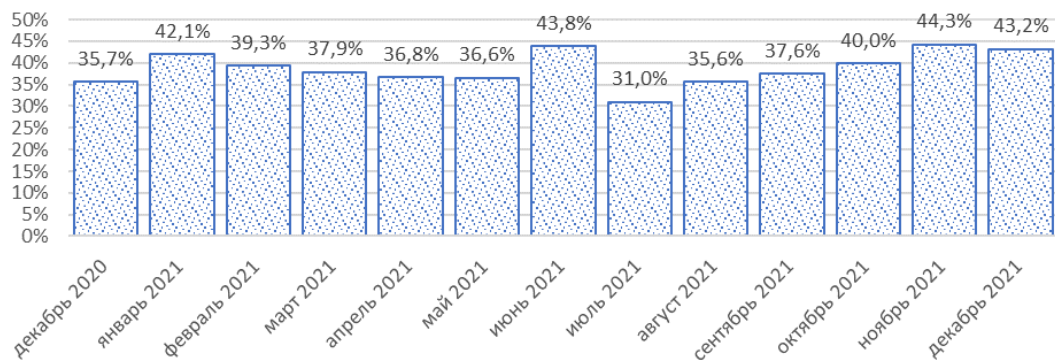


Рисунок 7. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении (шт.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении с 38,9% до 44,3%.

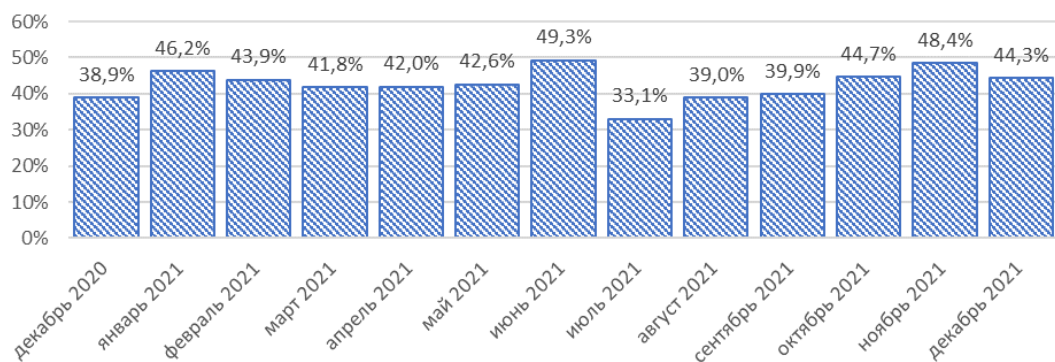


Рисунок 8. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении (руб.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021 увеличилась с 3677 тыс.руб. до 4718 тыс. руб.

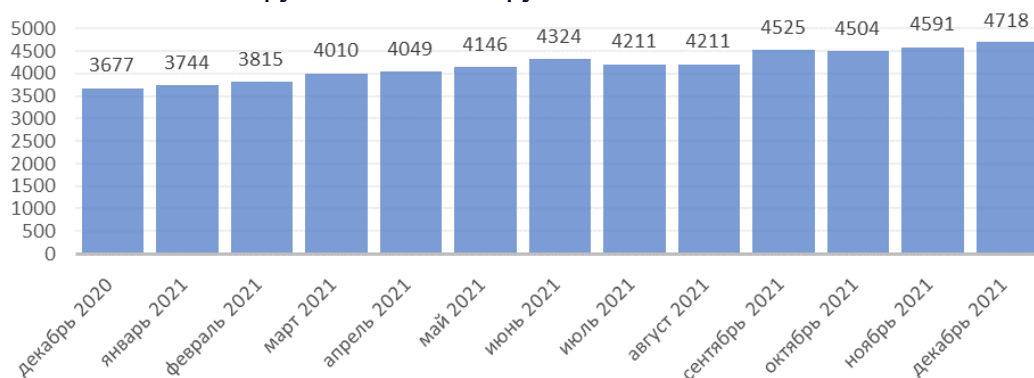


Рисунок 9. Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021, тыс.руб. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости возрос с 19,3 до 22,1 года.

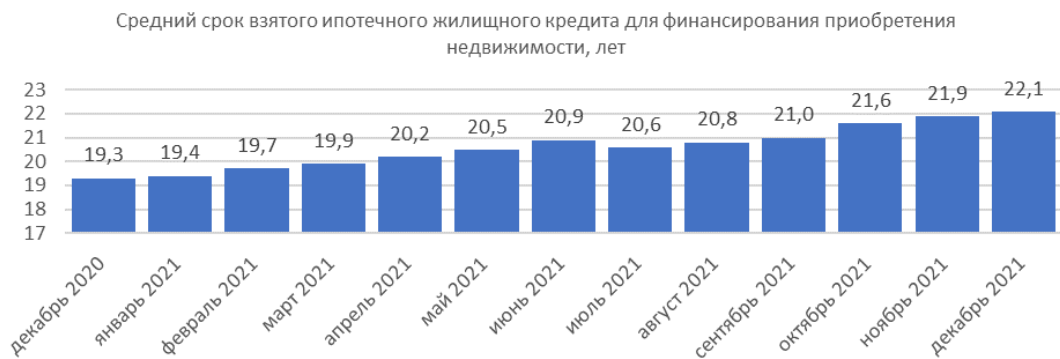


Рисунок 10. Средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости за период декабрь 2020 - декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок на первичном рынке по договорам долевого участия с уплатой взносов в компенсационный фонд (19,84% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Санкт-Петербург) зафиксированы в диапазоне 4-5 млн.руб.

На втором месте по числу сделок (16,53% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 3-4 млн.руб.

На третьем месте (15,15% от числа сделок) - объекты с ценами 5-6 млн.руб.

В совокупности на эти три категории пришлось 51,52% всего первичного рынка по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 на территории Санкт-Петербурга.



Рисунок 11. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Санкт-Петербург. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (55,03% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Санкт-Петербург) зафиксированы в диапазоне >150 руб./кв.м.

На втором месте по числу сделок (15,68% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 140-150 тыс.руб./кв.м.

На третьем месте (15,43% от числа сделок) - объекты с ценами 130-140 тыс.руб./кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 86,14% всего первичного рынка по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Санкт-Петербурга.



Рисунок 12. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Санкт-Петербург. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (16,92% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Санкт-Петербург) зафиксированы в диапазоне 30-35 кв.м.

На втором месте по числу сделок (16,57% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 35-40 кв.м.

На третьем месте (15,03% от числа сделок) - объекты с ценами 20-25 кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 48,52% всего первичного рынка по площади (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Санкт-Петербург.

Количество проданных квартир на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, распределенное по площади объекта в сделке (кв.м.), шт.

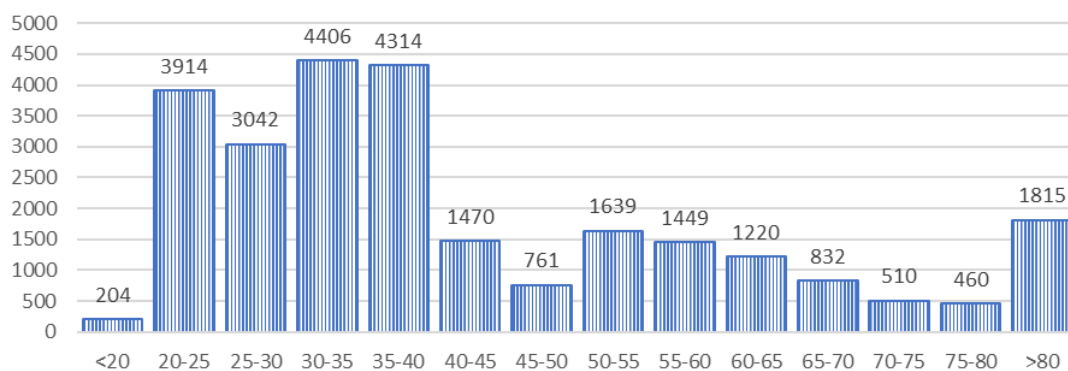


Рисунок 13. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по площади объекта в сделке (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Санкт-Петербург. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За январь-декабрь 2021 по городу Санкт-Петербург медианное значение удельной цены проданной на первичном рынке квартире по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) составила 153,34184 тыс.руб./кв.м. при медианной площади 36,22 кв.м. и медианной общей стоимости объекта 5,7656609 млн.руб.

Удельная цена объекта в течение этого периода возросла с 137,207 тыс.руб./кв.м. до 184,18465 тыс.руб./кв.м.

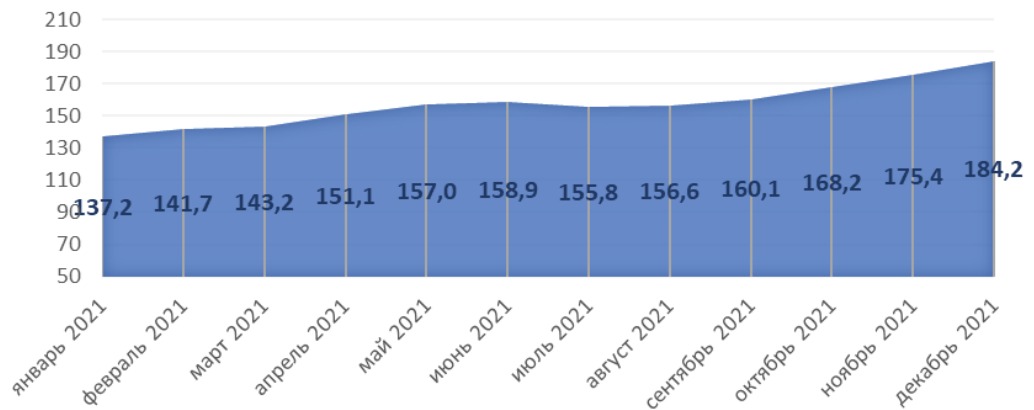


Рисунок 14. Динамика медианной удельной цены объекта (тыс.руб./кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Санкт-Петербург за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная площадь объекта (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Санкт-Петербург возросла с 35,34 кв.м. до 36,8 кв.м.

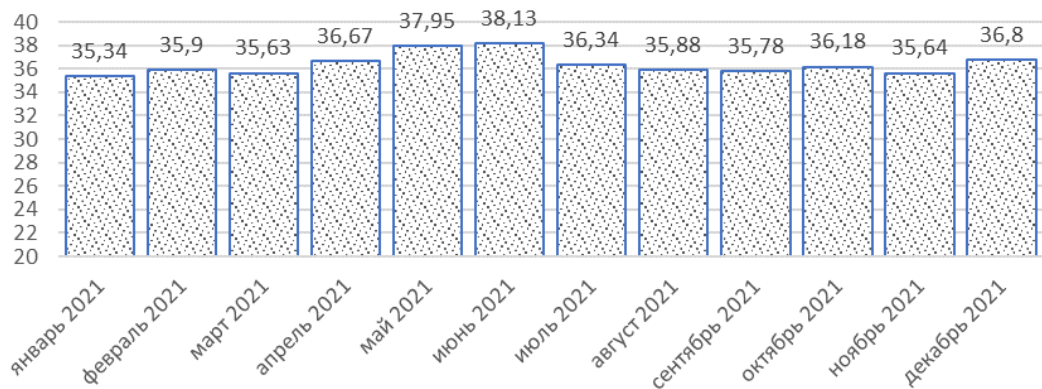


Рисунок 15. Динамика медианной площади объекта (кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за по городу Санкт-Петербург за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная общая стоимость объекта за (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Санкт-Петербург возросла с 4,91 млн.руб. до 7,12 млн.руб.

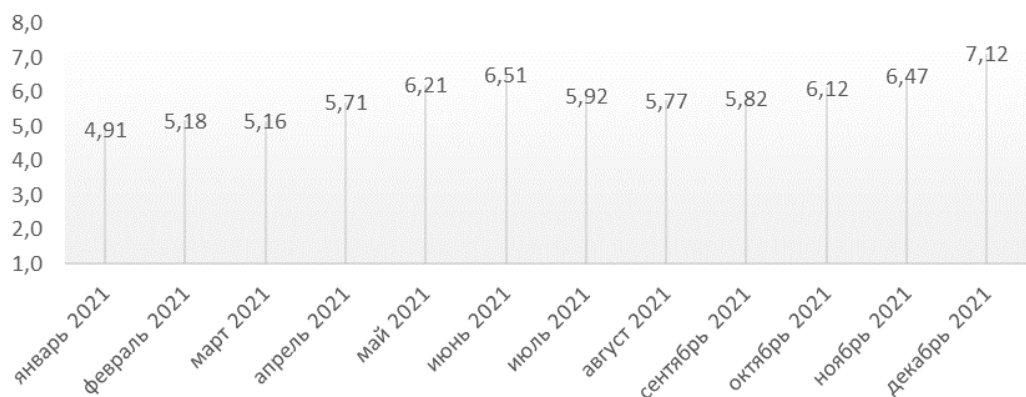


Рисунок 16. Динамика медианной общей стоимости объекта (тыс.руб.), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу



Санкт-Петербург за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

1.3. Рынок офисной недвижимости в г. Санкт-Петербург

По итогам 2021 г. уровень вакантности составил 5,6%, что на 1 п.п. меньше, чем в 2020 году и сопоставимо с показателем на конец 2019 г. (5,5%)¹⁵. Больше всего арендаторов интересует Центральный, Петроградский и Московский районы. Их доля составила 49% от общего объема сделок. Чаще всего отдается предпочтение бизнес-центрам категории В¹⁶.

В 2021 году наблюдалась более высокая инвестиционная активность на рынке Санкт-Петербурга, чем Москвы. Объем сделок по аренде и покупке офисов в Санкт-Петербурге в 2021 году вырос по сравнению с 2020 годом на 89% - до 354 тысяч квадратных метров. Это значение является одним из рекордов за историю рынка в целом: больший объем сделок фиксировался нами лишь в 2016 году, когда в Петербург активно переезжали "Газпром" и его структуры. В 2021 году "Газпром" и его подрядчики заняли лишь 9% в структуре сделок, а их основная активность направлена не на переезд из Москвы, а на расширение внутри рынка Петербурга, в том числе растет интерес к гибким офисным пространствам (JLL). Одни из главных участников рынка - российские IT-компании, их доля в структуре сделок в Петербурге составила 27% в 2021 году¹⁷.

В Санкт-Петербурге особое отношение к объектам культурного наследия. Реконструировать или признать подлежащим сносу старинное здание в старинном квартале, как это практикуется в Ростове-на-Дону, в Санкт-Петербурге маловероятно. Поэтому спрос необходимо делить на две категории: в местах старой застройки офисно-торговую недвижимость можно рассматривать в формате стрит-ритейл, а за её пределами – и в остальных форматах, как в других городах.

После замедления 2020 г., в 2021 году арендаторы офисов возобновили активность на рынке. За 2021 год общий объем офисных площадей в Санкт-Петербурге пополнился на 141 370 кв. м, достигнув отметки 3,82 млн кв. м. Превалирующую часть построенных офисов - 73% (102 860 кв. м) - составили спекулятивные бизнес-центры, в отличие от 2020 г., когда объем такого предложения был равен 42%, или 57 000 кв. м. В структуре нового офисного предложения 2021 г. две трети площадей относятся к классу А. В числе примеров БЦ этого класса, введенных в эксплуатацию в 2021 году: БЦ «Максидом» (GLA 24 550 кв. м), БЦ Ferrum I (GLA 7 160 кв. м), БЦ «Премьер» (GLA 5 820 кв. м). Среди новых зданий класса В можно отметить БЦ «Собрание 2» (GLA 14 000 кв. м), БЦ «Атлас Сити» (1-й корпус, GLA 10 140 кв. м). Объем чистого поглощения в 2021 г. составил 180500 кв. м, что почти на треть превышает результат 2020 года¹⁸.

В поглощении объемов офисных площадей максимальную долю (30%) сформировал сегмент энергетики и переработки ресурсов. Такое лидерство стало возможным благодаря приобретению компанией «Россети Ленэнерго» офисных площадей в бизнес-центре «Балтийский деловой центр». Это крупнейшая для петербургского рынка сделка с конечным пользователем по покупке офисного объекта. После сравнительного затишья 2020 г. на втором месте оказался сегмент ИТ с долей 23% от объема сделок. Структуры ПАО «Газпром» немного сократили активность на рынке аренды по сравнению с предыдущими годами, расположившись в структуре сделок на третьем месте с долей 14%. Стоит отметить, что эти три сегмента совокупно формировали более 60% спроса на офисы

¹⁵ https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/office-market-report_saint-petersburg_q4-2021_rus

¹⁶ <https://peterburg2.ru/news/peterburg-nuzhdaetsya-v-ofisah-107736.html>

¹⁷ <https://spbvestnik.ru/post/jll-obyom-sdelok-s-ofisnoj-nedvizhimostyu-peterburga-dostig-rekorda/>

¹⁸ <https://peterburg2.ru/news/peterburg-nuzhdaetsya-v-ofisah-107736.html>



в последние несколько лет, за исключением 2020 г., когда активность на рынке в целом была низкой. Таким образом, в 2021 г. произошло возвращение ключевых драйверов спроса на лидирующие позиции. В распределении по размеру арендованных офисов наиболее востребованными в 2021 г. были офисы площадью 250–500 кв. м, составившие 29% от числа сделок. Офисные блоки такого размера пользовались высоким спросом среди компаний из сектора профессиональных услуг, строительства и торговли. Для сравнения, в 2020 г., самым популярным для аренды офиса был размер 100–250 кв. м (33% от общего числа сделок)¹⁹.

Активизация спроса привела к снижению доли свободных офисов в среднем по городу с 8,4% в конце 2020 года до 7% к концу 2021 года. При этом компании выбирали в первую очередь более доступные здания класса В, на который пришлось 79% от объема сделок; с точки зрения географии, они предпочитали офисы в Центральном, Петроградском и Московском районах (49% сделок).²⁰

Растет ликвидность гибких офисных пространств. Растущий объем сделок объясняется миграцией арендаторов из одного здания в другое на фоне кризиса и реализацией отложенного спроса, так как в 2020 году многие компании приостановили развитие до стабилизации ситуации²¹. На конец 2021-го в Петербурге функционировало 80 коворкинг-центров в формате офисов и бизнес-инкубаторов. Большая часть из них - в центральных районах – 52% объема предложения. Среди лидеров Центральный район – 29%, Адмиралтейский – 11% и Петроградский – 9%. За 2021 год на рынок выведено 38 новых пространств суммарно более чем на 4100 рабочих мест (22 700 кв. м). Количество рабочих мест, предлагаемых в аренду, удвоилось. Среди открывшихся гибких пространств: Vaza, Buffer, «Практик» на Гороховой ул. и Малоохтинском пр., &Place! в БЦ «Мельник», «Импульс» сети «Практик», Case и «Лермонтов Центр». Средняя площадь новых коворкингов (за исключением крупных) по-прежнему варьируется от 200 до 700 кв. м. По данным Maris в ассоциации с CBRE, запрашиваемые ставки выросли в среднем на 11%. Сегодня фиксированное место стоит от 6000 до 30000 руб./мес., средний тариф – 13000 руб./мес. Плавающее место: 5500–24500 руб./мес., средний тариф – 11300 руб./мес. Дневной тариф за рабочее место – от 500 до 1600 рублей в день²².

Рекордный спрос на офисы в 2021 году объясняется миграцией арендаторов из одного здания в другое на фоне кризиса и реализацией отложенного спроса, поясняют аналитики. В 2020 году многие компании приостановили развитие до стабилизации ситуации. Кроме того, росту рынка способствовали российские IT-компании, их доля в структуре сделок составила 27%. Также выросло число сделок по покупке офисных зданий для собственных нужд из-за отсутствия крупных блоков в аренду (JLL). При этом IT-компании выбирали в первую очередь более доступные здания класса В, на который пришлось 79% от объема сделок; с точки зрения географии, они предпочитали офисы в Центральном, Петроградском и Московском районах города (49% сделок). Новые бизнес-центры с современными инженерными системами и удобными планировочными характеристиками, построенные с применением зеленых технологий, намного быстрее находят арендаторов по сравнению с морально устаревшими зданиями. В целом в 2021 году в Петербурге было введено в эксплуатацию и завершена реконструкция 18 офисных зданий классов А и В арендопригодной площадью 150 тыс. кв.м. Это в два раза меньше, чем изначально было анонсировано девелоперами в начале года. Существенный рост конкуренции и увеличение доли свободных площадей отмечается лишь в Московском

¹⁹ https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/office-market-report_saint-petersburg_q4-2021_rus

²⁰ <https://gorod-812.ru/ofisy-pobedili-udalenu/>

²¹ <https://news.myseldon.com/ru/news/index/265724125>

²² <https://nsp.ru/31066-biznes-centry-i-kovorkingi-na-vzlete>



районе города, где было введено в эксплуатацию четыре новых здания площадью 40,5 тыс. кв. м. Активизация спроса привела к снижению доли свободных офисов в среднем по городу с 8,4% в конце 2020 года до 7% к концу 2021-го. В целом влияние пандемии на офисный рынок оказалось кратковременным и не столь драматичным, как в предыдущие кризисы", (JLL). По итогам 2021 года объем инвестиций в недвижимость Петербурга, включая приобретение земельных участков, стал рекордным за последние 10 лет и достиг \$2,1 млрд, сообщили в международной консалтинговой компании Colliers.

При этом в существующие объекты недвижимости инвесторы вложили \$367 млн. Около 83% (или \$1,6 млрд) пришлось на сегмент земельных участков под жилой и коммерческий девелопмент, а также для строительства объектов под собственные нужды компаний²³.

Офисный сегмент остается привлекательным для инвесторов, однако в 2021 году существенный объем сделок проходит в Санкт-Петербурге: так, по итогам I–III кварталов 2021 г. на Санкт-Петербург пришлось 51% от объема транзакций по покупке существующих офисных зданий. Основной объем инвестиций приходится на российский капитал — число сделок с привлечением иностранных инвесторов остается единичным. Среди иностранных игроков наиболее активными остаются компании, уже давно представленные на рынке, например, ближневосточные фонды, выходящие на рынок вместе с РФПИ²⁴.

Наиболее крупные сделки включают покупку БЦ «Новосущевский» компанией Apollox Group и приобретение крупного бизнес-центра в Санкт-Петербурге под собственное использование²⁵.

Рынок офисной недвижимости города представлен разными форматами недвижимости: от дореволюционного фонда до современных бизнес-центров, число которых по разным классификациям составляет до 1039²⁶ единиц.

В Санкт-Петербурге имеются бизнес-центры Классифицированные РГУД²⁷. К классу А относятся бизнес-центры: Atrio; Bolloev Center; Geneum; LangenZipen; Quattro Corti; Renaissance Plaza; Technopolis; Авеню; Австрийский Бизнес Центр; Аполло; Атлантик Сити; Аэроплаза; Бизнес-центр; Дом Зингера; Линкор; Невский Плаза; Невский Центр; Невский, 38; Орлов; Примиум; Пулковое Скай, 1-я очередь; Санкт-Петербург Плаза; Сенатор; Толстой сквер; Центр "Энергия".

К классу В относятся бизнес-центры: Advantage (Авантаж); Baltis Plaza; Dominat (Доминат); GOLDEX; Gregory's cars; JGB House-2; Marmara; Owental History; Renaissance House; River House; Sky Trade; Sovereign (Соверен); Wall Street; XIX век; Абакус-Хаус (Abacus House); Авиатор; Адмирал; Акватория; Александр Невский; Александровский; Алпол; Арсенальный; Астра; Б-5; Б-59; Базен; Балканский ТРК, к."Астра"; Балтийский Порт; Бассейная, 21 (НИИ Урбанистики); Белоостровская, 6; Белоостровский; Бизнес Лайнер; Бизнес-депо; Бизнес-центр на Б. Сампсониевском пр., 106; Блохина, 8; БЦ Балтийского завода; Варшавский; Гайот; Гапсаль; Гелиос; Глория; Голицын; Гренадерский; Гулливер 1; Деловой Центр (Яблочкова, 12, лит. Ц); Добролюбов; Евро Авто; Застава; Золотая Казанская; Золотая Шпалерная; Игл Риверсайд; Империял; Интертерминал-Предпортовый; Информ-Футуре; Исток СВ; Калинин; Кабус; Квартал; Комплект-Плюс; Кондратьевский; Конногвардейский бульвар, 4; Континент, МФК; Кронверк; Кулон-Пулково, офисно-складской комплекс кл. А; Левашовский, 24; Ленгипротранс-центр; Леон; Лиговский проспект; Лидер; Лимбус (ранее встречалось Форум); Литера; М-46

²³ https://www.dp.ru/a/2022/01/18/Spros_na_ofisi_v_Peterbur

²⁴ <https://www.colliers.com/download-article?itemId=21cf3149-ac94-44cd-94a5-042c37ec08ec>

²⁵ <https://www.colliers.com/download-article?itemId=21cf3149-ac94-44cd-94a5-042c37ec08ec>

²⁶ [https://2gis.ru/spb/search/Бизнес-центры%20\(деловые%20центры\)/rubricId/13796](https://2gis.ru/spb/search/Бизнес-центры%20(деловые%20центры)/rubricId/13796)

²⁷ <https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/>



(Индустриальный парк); Мак Тауэр; Марата, 51/32; Матисов Остров; МДЦ-2000 (Международный деловой центр, Тучков Мост); Мегаполис; Медведь; Мидель; Мир; Морской Яхт-Клуб; Московские ворота; МЦДС; Н-49; Навигатор; Невский, 30; Невский, 80; Нептун; Нобель; НОРД-Хаус; Обуховъ-центр; Оптима; офисно-деловой центр "Лахта"; Офисный дом на Итальянской, 2; Охта; Парус; Петроконгресс; Полтавский; Полуостровский, 43; Портал; Президент; Преображенский; Прогресс-сити; Радиус, МФК; Ракета; Раритет; Ренессанс Центр; Ростра; Румба; Русские самоцветы; Сампсониевский; Синопская, 52; Соверен; Содружество 1 очередь; Софийская, 8; Статус; Суворовский 2Б; Терминал Авиатор; Транзас; Транслайн; Трансфера; Треугольник; У пирса; Феникс; Финляндский; Форум; Чкаловский; Эврика; Эриксон; Эриксонь

К классу В+ относятся бизнес-центры: Alia Tempora; B&D; CEREAN; FIEDEL; Gustaf (Густаф); Kellerman, 1-я очередь; Kellermann, 2-я очередь; LIGHTHOUSE; Magnus; Maxima; Oscar; Osko Park, ТОК; Premium / Премиум; Renaissance Center; Respect (Респект); Scandinavian House; Stels; Sweden House; The Office; Антарес; Арена холл; Атриум на Невском, 25; Балтика; Белые ночи; Белый Остров; Бенуа 1 очередь; Бенуа 2 очередь; Бизнес-центр "18.93"; Биржевой комплекс/Биржа; Веда-Хаус; Воронцов; Выборгская застава; Галерея Априори; Гулливер 2; Единый Центр Документов; Ильич (Технопарк "Ильич", Ильич Плюс); ИСТЕН; Каскад, офисно-складской комплекс; Лахта; Ленэнерго; Лето; Марвел; Международный деловой центр РЕСО; Монблан; На Смоленке; На Тележной; Нарвские ворота; Орбита; офисно-деловой центр "Лахта-2"; Охта-Хаус; Парадный; Петергофский; Петровский Форт; Платинум; Призма; Ренессанс Форум; Ренессанс Холл; Северная Столица; Сити Центр; Т4; Таймс; Фернан Леже.

К классу С относятся бизнес-центры: 20-я линия; 6-я линия, 59/ Василеостровский ЦПП НП; 6-я Советская; Maxcel (Максель); Re-форма; VMB; Zeitwerkhaus (Цайтверкхаус); Аврора-Сити; Автовская, 17; Адмиралтейский; Адмиралтейский дом; Ай Би Си центр; АкадэмиА; Аквилон; Аксанкт; Актив; Альянс; Английский; Андреевский двор; Андреевский Дом; Андреевский, торгово-офисный центр; Апраксин, 8 (Дом купца Апраксина, торгово-офисный центр); АрсеналЪ; АС Терминал; Афонская, д. 2; Аэропроф; Бабушкина-2 (НИИ "Проектгазоочистка"); Балтийская, 52; Балтийский; Балтийский Морской Центр; Барс-2; Бастион; Бекар; Белы Куна, 28-30; Берн; Бизнес центр ЗАО "ОВД"; Бизнес Центр Обводный; Бизнес-Сити; Бизнес-центр "Алпол"; Бизнес-центр гостиницы "Выборгская"; Бизнес-центр гостиницы "Октябрьская"; Бизнес-центр на Б. Сампсониевском, 45; Бизнес-центр на Мойке, 37; Бизнес-центр на Московской 79; Бизнес-центр на Наличной; Бизнес-центр на пр. Каменноостровском, 40; Бизнес-центр на пр. Луначарского, 72; Бизнес-центр на ул. Б. Морской 19; Бизнес-центр на ул. Белоостровской 28; Бизнес-центр на ул. Бумажной 3; Бизнес-центр на ул. Звенигородской 22; Бизнес-центр на ул. Звенигородской, 9-11; Бизнес-центр на ул. Кантемировской, 39; Бизнес-центр на ул. Смолячкова, 12; Бизнес-центр ЦНИТА; Большая Морская, 57; Бумажная, 9; БЦ на Монетной; Василеостровский; Виктория; Виробан; Возрождение, 31; Возрождение/Гема-Питер; Воронежская, 33-а СВЕТОМ; Восстания, 18; Галерный двор; ГАЛС (бывш. Народного Ополчения, 2); Глобус; Гранат; Грани; Грейс; Грибоедов-центр; Громовъ; Гутуевский комплекс; Дворец молодежи (ЛДМ); Державный; ДиАл; Дом инноваций; Европа Хаус; Желтый Угол; Жуковский; Заслонова, 7; Иволга; Индустриальный парк "Нарвский"; Инком; Инпроектречтранс; Интерсотрудничество; Интертерминал-Парнас; Интуравтосервис; Инфосервис; К-12; К-22; Кантемировский; Караванная, 1-А; Карелия; Карповка; Качалова, 9, Индустриальный парк; Кварц; Командарм; Конгресс; Корпус; Космопро; Космос; Кочубей Клуб; Красная Заря; Кристалл; Кузнецовский; Ладога-Центр; Левашовский, 12; Ленгипромет; Леонтьевский Центр, ГУП МЦСЭИ; Лермонтовский, 7а; Лесной; Лиговка; Лиговский; Лиговский, 254 (New Level); Лиговский, 94; Литейный, 22; Литер Б; Литовская 10, Технопарк; Магнитогорская 51-ж; Максимум; Малая



Митрофаньевская, 1; Малая Морская, 15; Мануфактура; Мариинский; Маркус; Марсово поле, 1; Маршала Говорова, 37/1; Маршала Говорова, 43; Маршала Говорова, 52; Матрикс; Маяк; Мегапарк-1; Мегапарк-2; Менделеевский; Меридиан; Механобр; Миля; Михайловский; Морской Вокзал (ПиК); Москва; Московские ворота; Московский; Мультимекс; На Непокоренных; На Обводном канале, 138; На Римской; На улице Фокина; Нарвский; Наутилус; Невский; НИИ специальных технологий; Одоевского, 10; Оккервиль; Осиповф; Офисный дом Колобовых; Офисный дом на Большом пр. П.С., 100; Офисный дом на Льва Толстого, 7; Офисный центр; Парнас; Петровский; Петроградский; Пирометр; Пискаревский; Прага; Прибой; Приморский; Прин; Приневский; Профит; Радиевый института им. Хлопина; Радищева, 39; Радуга; Рассвет; Расстанный; РИМРО; Рождественский; РУСАЛ ВАМИ; Светлановский; Седьмая Верста; Синопская набережная, 60-62; Сити-Линк; СКВ-Сервис; Славянский; Смолячкова, д.19 (Петербургский Гипроавиапром); Соломон; Софийская площадь; Софийская, 14; Стельп; Строгановский; Суворовский; Таврический; Таллиннская, 5; ТВ-Полис; Траверс; Троицкий; Троицкое поле-1; Троицкое поле-2; Улица Химиков индустриальный парк; Фарватер; Формула (Софийский); Фучика, 8; Хельсинки Центр; Цветочная, 18; Циолковский; Черная речка; Шаумяна, 10; Шереметев; Электронстандарт; Элита; Энгельс (Энгельс-Центр); Энергия; Югра.

1.4. Рынок торговой недвижимости в г. Санкт-Петербург

По оценке Colliers, на конец 2021 года город Санкт-Петербург занимает четвертое место среди городов-миллионников (за исключением Краснодара) по обеспеченности качественными торговыми площадями [10].

Ко второму полугодию 2021 года обеспеченность качественными торговыми площадями в г. Санкт-Петербург достигла 601 кв.м. на 1000 чел.²⁸, а по оценкам Knight Frank по итогам 2021 года обеспеченность города Санкт-Петербург торговыми площадями составила 576 кв.м. на 1000 чел. [11].

Можно констатировать, что спрос на стрит-ритейл к концу 2021 года вернулся к допандемийному высокому уровню. Одновременно вакантными к концу года были 9,5% помещений, а максимальные ставки выросли с 10 до 12 тысяч рублей за квадратный метр в месяц на Невском проспекте²⁹. Ликвидность площадей возросла: количество открытых кафе и ресторанов больше на 9% по сравнению с закрытыми. Причем доля HoReCa в структуре спроса стала занимать в районе Рубинштейна три четверти объёма. Ликвидность помещений высока в секторе fashion-индустрии в Невском и Староневском дистрикте: 31% помещений занимают магазины одежды и аксессуаров, перехватывая помещения у банковского сектора, которые за три декабря прошли снижение с тенденцией 115, 103 и дошли до 96 отделений к декабрю 2021 года³⁰. Повышение цен в 2022 году может выровнять спрос на уровне 90% заполнения площадей.

Возраст порядка 70% торговых центров Санкт-Петербурга превышает десять лет. Общее предложение торговых центров в Санкт-Петербурге увеличилось на 18 000 кв. м за прошедшие 12 месяцев — было открыто два комплекса районного формата: ТЦ в ЖК «Солнечный город» от девелопера Setl City (GLA 7 000 кв. м) и ТЦ «Спутник» компании «Ликострой» (GLA 11 000 кв. м). Доля свободных площадей в классических торговых центрах Санкт-Петербурга по итогам 2021 г. незначительно увеличилась — до 5,4% (+0,3 п.п. к 2020 г.). При этом в самых качественных проектах города наблюдалась похожая коррекция уровня вакантности — до 2,6%, что всего на 0,2 п.п. выше значения 2020 г. С

²⁸ <https://www.colliers.com/download-article?itemId=39723a19-c43b-439e-b7b0-08a5d5d489ef>

²⁹ <https://realty.ria.ru/20211214/magaziny-1763642270.html>

³⁰ <https://realty.ria.ru/20211214/magaziny-1763642270.html>

ростом сегмента онлайн-торговли, оптимизацией логистических цепочек сетей, ускоряющимся темпом жизни торговые комплексы за последние несколько лет перестали быть просто местом шопинга, трансформируясь под запросы посетителей³¹.

В 2021 году в Санкт-Петербурге открылся один качественный торговый центр, арендопригодной площадью 11 тыс. кв. м. 2021 год продолжил «традицию» минимального ввода, которая наблюдается на петербургском рынке с 2018 года: уже пять лет в городе запускается лишь по одному ТЦ, а в 2017-м открытий не было вообще. На 2022 год также анонсирован только один новый проект. Рынок торговых центров насыщен типовыми объектами, и в перспективе ближайших лет аналитики JLL не ожидают роста активности девелоперов по строительству новых проектов. Средний уровень свободных площадей в торговых центрах за год увеличился незначительно - на 0,9 п.п. - и достиг 4,3%. Пик вакантности (4,6%) был пройден летом 2021 года, после чего мы наблюдаем снижение и не прогнозируем дальнейшего роста. Каждая новая волна пандемии и связанных с ней ограничений оказывает все меньшее влияние на бизнес. Наиболее устойчиво себя чувствуют крупные топовые торговые центры города, в которых свободно всего 2% площадей. Некоторые из них, достигнув 100% заполняемости, даже сдают в аренду под торговые функции помещения паркинга. Также заметны позитивные изменения в аутлет-центрах: за год вакантность в них сократилась в два раза - с 19,5% до 10,2%³².

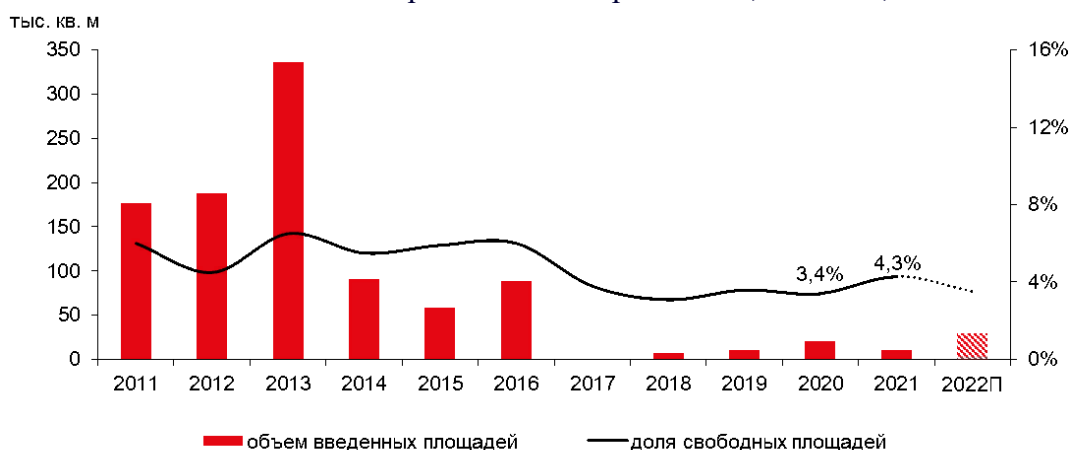


Рисунок 17. Динамика открытий торговых центров и доли свободных площадей в Санкт-Петербурге. (Источник: JLL)

Основная ротация в торговых центрах традиционно происходит в сегменте одежды и аксессуаров, а положительная динамика открытий по сравнению с закрытиями говорит о стабилизации ситуации во второй половине 2021 года. С июня по декабрь 2021 открылось на 12 тыс. кв. м больше магазинов одежды и аксессуаров, чем закрылось.

³¹ https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/retail-market-report_saint-petersburg_q4-2021_rus

³² <https://www.shopolog.ru/news/piter-hochet-hleba-i-ne-hochet-zrelisch/>



Рисунок 18. Структура открытых арендаторов в ТЦ Санкт-Петербурга (исходя из площади) в 2021 году. (Источник: JLL).



Рисунок 19. Структура закрытых арендаторов в ТЦ Санкт-Петербурга (исходя из площади) в 2021 году. (Источник: JLL)

Наибольшие трудности в торговых центрах испытывают традиционные форматы развлечений, включая кинотеатры. Учитывая рост популярности онлайн-платформ с одной стороны и ограничения работы в офлайн-формате с другой, в 2022 году эксперты JLL прогнозируют продолжение волны закрытий кинотеатров и переоборудование их площадей под другой функционал.

К концу 2021 года заканчивается запас прочности и у детских развлечений в торговых центрах. Помимо пандемии и снижения доходов населения, ежегодное сокращение рождаемости на протяжении последних пяти лет приводит к отрицательной динамике посещаемости детских развлекательных центров и к низким темпам их дальнейшего развития, а в дальнейшем эта тенденция усилится.

Новым форматом развлечений в торговых центрах Санкт-Петербурга становится еда и фуд-холлы: по данным международной консалтинговой компании JLL, в ближайшем будущем Петербург ожидает бум открытий в этом сегменте, если пандемия в очередной раз не скорректирует планы рестораторов. На 2021 год фуд-холлы представлены в четырех торговых центрах города и еще в шести анонсирован их запуск в 2022 году; в результате объем этого сегмента вырастет с 10 до 30 тыс. кв. м. «В отличие от фуд-кортов, где люди обычно перекусывают и отдыхают во время шопинга, фуд-холлы — это место притяжения, сюда приходят специально, чтобы попробовать новые блюда и пообщаться с друзьями. В фуд-холлах проводят много времени, там назначают встречи, а наличие событийных



площадок с разными мероприятиями в ряде проектов делает их полноценным форматом развлечений»³³.

Открытие обновленного Московского рынка в Петербурге запланировано на май 2022 года. Московский рынок на улице Решетникова будет переформатирован в гастромакет. Инвестиции составят 250 млн рублей. В проекте будут предусмотрены 24 гастрономических и 30 продовольственных концепций. Открытие в новом формате запланировано на май 2022 года. Здание Московского рынка было построено в 1956–1958 годах в стиле сталинский неоклассицизм. Ранее правительство Петербурга объявило о планах модернизировать городские рынки, включая Московский. Но арендатор ООО "Московский рынок" оспорил решение городских властей о расторжении договора аренды и добился в суде права приобрести площадку, рыночная стоимость была оценена в 210 млн рублей. Весной 2021 года объект перешел в собственность ООО "Московский рынок". Замысел городских властей не был реализован и на других площадках. Бизнесу удалось приватизировать Ломоносовский и Правобережный рынки. Перейти в частные руки должны также Мальцевский и Торжковский - спор идет о цене выкупа. (Фонтанка.ru 02.09.21)

Коммерческие структуры готовы построить новый гостиничный комплекс на автодроме "Игора Драйв" под Санкт-Петербургом, соответствующий критериям и требованиям "Формулы-1". Об этом ТАСС в кулуарах Восточного экономического форума заявил глава ВТБ Андрей Костин. Контракт на проведение Гран-при России рассчитан до 2025 года. С 2023 года российский этап переедет в Санкт-Петербург. (ТАСС 02.09.21)

Банк "Санкт-Петербург" профинансирует строительство (реконструкцию) двух очередей битумного морского терминала совокупным объёмом резервуарного парка 43 800 куб. м., расположенного в порту Санкт-Петербурга Кировского района. С этой целью Банк "Санкт-Петербург" и ООО "Контур" (входит в ГК БТК) заключили кредитный договор сроком на 6 лет в сумме 1 046 800 000 руб. (INFOline, ИА (по материалам компании) 02.09.21)

1.5. Рынок земельных участков

Средняя цена реализованных участков под жилые проекты массового сегмента в пределах обжитых районов Северной столицы достигла 60 тыс.руб/кв.м. Таким образом, за год стоимость таких земельных наделов выросла почти в 2 раза – в 2020-м они стоили около 30 тыс.руб/кв.м. Перегрев рынка обусловлен повышенным спросом на строящиеся квартиры и апартаменты. Однако слишком дорогая земля может привести к тому, что новые проекты станут неликвидными. Эксперты, опрошенные РБК, считают, что земельный рынок мегаполиса в ближайшие годы ждет стагнация. На городском рынке новостроек работают порядка 80 девелоперов, их совокупный земельный банк составляет примерно 1,9 тыс. га. Больше всего участков под застройку находится в собственности у таких компаний, как Группа ЛСР, Setl Group, «Главстрой-СПб», ПИК и т.д. Для того чтобы освоить все эти земли, застройщикам понадобится от 3 до 10 лет. Несмотря на это девелоперы продолжают пополнять земельный банк, интересуясь и небольшими участками, и территориями под квартальную застройку. Ликвидного предложения в Петербурге немного, что и подняло стоимость лучших участков в разы³⁴.

Поле между Ленсоветовской дорогой и Нижним Кузьминским водохранилищем застроят стрелковым комплексом. Это будет его вторая очередь. Весной ООО "Гелион" получило разрешение на строительство первой очереди стрелкового комплекса на 12

³³ <https://www.shopolog.ru/news/piter-hochet-hleba-i-ne-hochet-zrelisch/>

³⁴ https://www.novostroy-spb.ru/novosti/stoimostj_zemli_pod_zastroyku



гектарах вдоль южной стороны Ленсоветовской дороги — в 400 метрах восточнее дома 12, корпус 2. Это бывшие сельскохозяйственные земли, на тот момент ничем не занятые. Проект разработало АО "Ленинградская генеральная инженеринговая проектно-строительная организация". Как оказалось, на этом "Гелион" решил не останавливаться. Под вторую очередь отведено более 40 гектаров между Ленсоветовской дорогой, Нижним Кузьминским водохранилищем и первой очередью. Сейчас там холмистое поле, через которое ходят рыбаки. В августе, по сведениям "Канонера", компания получила разрешение на застройку этого поля. (Канонер 03.09.21).

Правительство Ленинградской области нашло инвестора для развития территории недавно вышедшего из затяжного банкротства предприятия "Красный пахарь". Им выступит ЗАО "Предпортовый", подконтрольное владельцу строительной компании "Ленрусстрой" Леониду Кваснюку. В выращивание пшеницы, картофеля и капусты в регионе предприятие может вложить до 1,5 млрд рублей.

ЗАО "Предпортовый" возьмет в долгосрочную аренду 6 тыс. га в Бокситогорском районе Ленобласти, которые находятся в бессрочном пользовании у ЛОГУП "Красный пахарь" (принадлежит областному правительству). Об этом "Ъ" рассказал представитель "Предпортового" Иван Фомин. На первом этапе инвестор планирует засеять пшеницей, ячменем и рапсом до 3 тыс. га земли, вложив в освоение территории около 300 млн рублей. В сезон "Предпортовый" рассчитывает собирать свыше 8 тыс. тонн урожая, которые будут поставляться на комбикормовые заводы и хозяйства Северо-Западного региона. К проекту планируется приступить в следующем году, после того как собственник закончит межевание участка и передаст его на оговоренных условиях, уточнил господин Фомин.

"Предпортовый" занимается выращиванием картофеля, свеклы, моркови, а также производит сырое молоко. Выручка предприятия в 2020 году составила 221,4 млн рублей, чистая прибыль — 458 тыс. рублей. Акционеры ЗАО в "СПАРК-Интерфакс" (spark-interfax.ru) не указаны. Источники "Ъ" называют его владельцем Леонидом Кваснюком, которому принадлежит строительная компания "Ленрусстрой".

Остальные 3 тыс. га "Предпортовый" в перспективе собирается использовать для выращивания картофеля и капусты. Также сельхозпроизводитель рассматривает возможность переноса на эту территорию молочного комплекса на 1,4 тыс. голов из Красносельского района Петербурга. Общая стоимость проекта предварительно оценивается в 1,5 млрд рублей, а его параметры находятся на стадии обсуждения, указывает господин Фомин. Валовой сбор картофеля с 3 тыс. га в Северо-Западном регионе может составить 50–55 тыс. тонн, капусты белокочанной — 100–120 тыс. тонн, подсчитала гендиректор исследовательской компании "Технологии Роста" Тамара Решетникова.

ЛОГУП "Красный пахарь" находился в состоянии банкротства более 15 лет. Дело о несостоятельности предприятия было прекращено только в апреле этого года, после того как комитет по управлению государственным имуществом Ленинградской области погасил его долги перед кредиторами. В пользовании "Красного пахаря" находится более 23 тыс. га в Бокситогорском районе Ленобласти.

Зампред правительства Ленобласти — председатель комитета по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Олег Малащенко сообщил "Ъ", что сейчас идет оформление документов для передачи ЗАО "Предпортовый" земли в аренду. Предприятие проводит ревизию территории для определения объема работ по мелиорации, указывает он. (Коммерсантъ в Санкт-Петербурге 09.09.21)

Вдоль проспекта Энгельса на территории завода "Светлана" собираются построить два жилых дома. Сейчас готовятся к сносу промышленных корпусов. Два участка, на которых ожидается появление жилых домов, расположены вдоль проспекта Энгельса. На



месте одного из них находится четырехэтажное здание (27, литера Ц), построенное в советское время. На месте другого расположен трехэтажный корпус (27, литера Д), датирующийся 1936 годом. Оба сдавались в аренду под офисные и торговые помещения. В августе, по данным "Канонера", АО "Управляющая компания „Спутник“", входящее в группу Euroinvest Development, получило разрешение на строительство там двух жилых домов. Сейчас оба промышленных здания освобождены от арендаторов, ограждены и ждут сноса. (Канонер 03.09.21)

Жилой комплекс позади поселка цветопитомника на Пулковском шоссе в Кокколеве возведет Setl Group. Она выкупила проект малоэтажных кварталов у ОАО "Цветы". Поселок цветочно-питомнического объединения "Цветы" был построен в 1980-х годах на том месте, где до войны располагалась деревня Кокколево. Он включает в себя шесть жилых домов и детский сад. Рядом, на задах поселка (за домом 89, корпус 2, по Пулковскому шоссе), находились оранжереи "Цветов". Судя по снимкам из космоса, в 2016–2017 годах оранжереи снесли. В мае-июне 2018-го АО "Пулково-Цветы" (эту фирму учредило ОАО "Цветы", правопреемник кооператива "Цветы") получило разрешения на строительство здесь жилого комплекса. Проект двух-четырёхэтажных зданий разработало ООО "Глобал эм". Как стало известно "Канонеру", летом участки вместе с разрешительной документацией приобрела Setl Group. В июле входящее в группу ООО "Специализированный застройщик „Норд сити“" получило три разрешения на строительство — по одному на каждый земельный участок. Помимо жилья, девелопер возведет там школу на 550 мест и детский сад на 220 мест. (Канонер 03.09.21).

1.6. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Санкт-Петербург

До данным Colliers [4,5] и asninfo.ru: По итогам 2021 года объем спроса на складские помещения в Северной столице составил 625 тыс. кв. м, что в 2,6 раза выше результата 2020 года (243 тыс. кв. м). Лидерство в структуре спроса сохраняют торговые и дистрибуционные компании – на их долю пришлось более 79% от общего объема сделок (496 тыс. кв. м). Бум на складском рынке напрямую связан с ростом e-commerce – более половины (57%) от объема заключенных сделок сформировали маркетплейсы («Яндекс. Маркет», Ozon, Wildberries). При этом, на сделки с участием Ozon пришлось 42%, или более 260 тыс. кв. м, от общего годового объема сделок. В то же время, сохраняется тренд на снижение объема сделок с участием логистических компаний: в 2021 году арендаторы этого профиля сформировали всего 5% от объема сделок (34 тыс. кв. м), хотя в 2019-2020 годах показатель находился на уровне 27-31% (или 85-95 тыс. кв. м). Это связано с тем, что небольшие ритейлеры все чаще отдают предпочтение маркетплейсам, которые берут на себя все этапы обработки и доставки товара до потребителя. По состоянию на конец декабря 2021 года, уровень вакантности составлял 0,5% от общего объема рынка. Дополнительное предложение формируется за счет «скрытой вакансии» — площадей, которые могут быть освобождены, если арендатор готов оптимизировать занимаемые площади или предоставить их в субаренду. Однако, даже в этих условиях объем доступного предложения крайне низок и составляет не более 2-2,5%.

Острый дефицит вакантных площадей и стабильно высокий спрос привели к стремительному повышению запрашиваемых арендных ставок. К концу 2021 года показатель вырос и достиг в среднем без учета операционных расходов и НДС по разным данным в классе А – 5800 руб./кв.м/год [3] .. 6300 руб./кв.м/год [5]; в классе В - 5000 руб./кв.м/год[3] .. 5600руб./кв.м/год [5].



До данным Colliers [4,5] и asninfo.ru: В условиях фактического отсутствия доступных площадей многие собственники повышают запрашиваемые ставки и выбирают лучшее предложение среди потенциальных арендаторов. Как результат, на рынке встречаются предложения и сделки со ставками на 10-15% выше среднерыночного показателя в объектах с аналогичными характеристиками. Особенно это характерно для объектов «скрытой вакансии» и маленьких блоков в качественных проектах, которые расположены в востребованных локациях. По итогам 2021 года объем предложения пополнился 162 тыс. кв. м, что почти в два раза ниже показателя 2020 года. В некоторых проектах площадью более 70 тыс. кв. м ввод в эксплуатацию был перенесен на 2022 года. На новое спекулятивное предложение пришлось 66 тыс. кв. м (41%) от общего объема ввода – это комплексы «Армада Парк Север» (50 тыс. кв. м) и «Октавиан» (16 тыс. кв. м). Доминирующую долю (59%) сформировали объекты, реализованные для собственных нужд компаний, как своими силами, так и по схеме built-to-suit. Ключевыми комплексами, созданными по схеме built-to-suit, стали Fix Price (35,6 тыс. кв. м) на территории «PNK Парк Шушары-3», а также СДЭК (17,4 тыс. кв. м) и FIT-Instrument (6,9 тыс. кв. м) на территории «PNK Парк Софийская КАД» (Colliers International)^{35, 36}.

Российский онлайн-ритейлер Wildberries арендовал склад на 6,5 тысячи квадратных метров в комплексе "Армада парк" в поселке Шушары в Санкт-Петербурге. Ранее компания Wildberries приобрела в Шушарах 17 гектаров земли для строительства распределительного центра площадью около 100 тысяч квадратных метров. Wildberries инвестирует в собственный хаб в Петербурге, который станет одним из крупнейших под управлением одной компании в городе, 3 млрд рублей. Открытие объекта запланировано на 2022 год³⁷.

Петербургский тракторный завод (ПТЗ), крупнейший в РФ производитель тракторов, вложит 7,5 млрд руб. в локализацию производства мостов, 2 млрд руб. из которых может предоставить Фонд развития промышленности. К 2025 году предполагается выпускать 7,5 тыс. мостов в год, и, по мнению аналитиков, половина объема будет устанавливаться на собственные тракторы. Остальные мосты ПТЗ намерен продавать другим российским игрокам в сегментах сельхозтехники и специальной техники, хотя наиболее крупные из них уже сами занимаются локализацией этого компонента. Экспертный совет Фонда развития промышленности (ФРП, группа ВЭБ.РФ) одобрил заем на 2 млрд руб. Петербургскому тракторному заводу. Предприятие запланировало строительство комплекса по выпуску ведущих мостов, общая стоимость проекта — 7,5 млрд руб. Производство начнется в третьем квартале 2023 года, а в четвертом квартале 2024 года выйдет на полную мощность — 7,5 тыс. мостов (это эквивалентно 3,75 тыс. единиц техники). В ОМГ "Ъ" рассказали, что также развивают свою программу по мостам на мощностях АЗ "Урал" и ЗАО ЧСДМ, подразумевающую инвестиции около 15 млрд руб., из которых 5 млрд руб. получены через льготные займы ФРП. Рынок отечественной сельхозтехники растет в последние годы: в первом полугодии он увеличился на 49,3%, до 93,9 млрд руб. В "Росспецмаше" ожидают, что с учетом сохранения роста общей посевной площади, прогнозируемой Минсельхозом, к моменту выхода производства ПТЗ на полную мощность — в 2025 году — объем внутреннего спроса на сельскохозяйственные тракторы большой мощности (свыше 200 л. с.) прогнозируется на уровне 3,2 тыс. единиц техники, в 2030 году — 3,4 тыс. единиц, на тракторы средней мощности — 1,8 тыс. штук и 1,9 тыс. штук соответственно. Хотя ПТЗ — лидер по выпуску тракторов большой мощности,

³⁵ https://www.colliers.com/ru-ru/news/st-petersburg/2022-01-21-v-2021-godu-spros-na-skladskie-pomeshcheniya-v-peterburge-vyros-v-2_6-raza

³⁶ <https://asninfo.ru/analytics/1328-v-2021-godu-spros-na-skladskiye-pomeshcheniya-v-peterburge-vyros-v-26-raza>

³⁷ <https://reality.ria.ru/20210921/wildberries-1751127924.html>



запланированный объем производства мостов существенно превышает потребности этого сегмента рынка. Источник "Ъ" называет потенциальным покупателем белорусский "Амкодор" (выпускает сельхоз- и спецтехнику), который планировал строительство завода в Ленобласти. (Коммерсантъ 13.09.21)

ООО "Судостроительный завод "РОСТР" до 2024 года планирует инвестировать 200 млн рублей в развитие собственной производственной площадки в Новой Ладоге (Ленинградская область). "Компания приобрела площадку бывшей верфи и буквально заново поставила производство. (Интерфакс - Россия 16.09.21)

Крупный производитель автомобильных компонентов ООО "Питерформ" намерен расширить свое предприятие в промзоне Каменка на севере Петербурга. Новые мощности появятся на территории, ограниченной Горским шоссе, границей территориальной зоны ТР1, Западным скоростным диаметром, границей территориальной зоны ТУ, в Выборгском районе. Планируется размещение пяти объектов автомобилестроительной промышленности с объектами инженерной инфраструктуры, а также организация трех проездов. Общественные обсуждения по изменению в проект планировки и межевания территории пройдут с 9 сентября по 3 ноября 2021 года в режиме онлайн. Расширение необходимо для обновления модельного ряда автомобилей "Хёндэ" и "Киа", производство которых будет развернуто в промзоне "Каменка". Основными владельцами ООО "Питерформ" являются канадский производитель автокомпонентов Magna и корейский — Shin Young Co. У компании две площадки в Петербурге — в Каменке и в Шушарах. Выручка в 2020 году составила около 12,5 млрд рублей. (Фонтанка.ru 09.09.21)

9 сентября 2021 в Санкт-Петербурге ООО "РусХимАльянс", Linde GmbH и Renaissance Heavy Industries LLC заключили ЕРС-контракт на строительство завода по сжижению природного газа в составе Газоперерабатывающего комплекса в районе Усть-Луги (ГПК, входит в состав Комплекса по переработке этансодержащего газа; оператор ГПК — ООО "РусХимАльянс", совместное предприятие "Газпрома" и "РусГазДобычи"). (INFOLine, ИА (по материалам компании) 09.09.21)

Сентябрь 2021. Петербургский завод металлоконструкций и железобетонных изделий "Кварт" планирует построить новый цех ЖБИ на действующей промплощадке в Приозерске. Инвестиции в проект составят около 100 млн рублей. По данным компании "Ферро-Билдинг", которая готовит проектную документацию для строительства цеха, его площадь составит 1,7 тыс. м². По оценкам экспертов, инвестиции в проект могут составить от 70 млн до 100 млн рублей. ОАО "Амкодор" (управляющая компания одноименного белорусского холдинга) инвестирует 500 млн рублей в строительство завода по производству сельскохозяйственной и коммунальной техники в Гатчинском районе Ленинградской области. Кроме того, компания создаст центр по продаже и сервисному сопровождению техники. Проект предусматривает, что годовой объем производства продукции составит 740 млн рублей. Планируется создание 100 рабочих мест. (Интерфакс - Россия 03.09.21). Производство построят с нуля на участке площадью 3,5 га в деревне Большие Колпаны Гатчинского района. На заводе будут выпускать машины для послеуборочной обработки зерна и обработки почв, комбикормовое оборудование. Сначала инвестор станет производить продукцию на арендованных площадях, а параллельно с этим — строить новый комплекс площадью 20 тыс. кв. м. (Коммерсантъ в Санкт-Петербурге 06.09.21).



АО "Птицефабрика "Северная" (входит в тайский агропромышленный холдинг Charoen Pokphand Foods, CPF) вложит 2,5 млрд рублей в строительство дополнительной площадки для убоя птицы и модернизацию действующей площадки в Кировском районе Ленинградской области. "Проект предполагает модернизацию (существующих - ИФ) и строительство новых корпусов, цеха переработки продукции. Мы планируем построить новые холодильные и морозильные камеры, цех производства полуфабрикатов. Также установим самые современные линии по упаковке продукции в фиксированном весе", – исполнительный директор Валерий Кривоносов. В ходе реализации проекта будет создано более 500 рабочих мест. Инвестиции в проект составят 2,5 млрд рублей. Общий объем инвестиций птицефабрики в развитие сельского хозяйства Ленобласти на сегодняшний день достигает 8 млрд рублей. Кроме того, АО "Птицефабрика "Роскар" модернизирует свой птицеводческий комплекс в Выборгском районе Ленобласти. Инвестиции в проект составят 1,6 млрд рублей. На предприятии будет создано 14 новых рабочих мест. Ранее, CPF объявила о покупке птицефабрик "Северная" и "Войсковицы" в 2015 году. Общая стоимость сделки, которая прошла в два этапа, составила 680 млн евро. (Интерфакс - Россия 03.09.21).