



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

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

Телефон / Факс: 644-51-47

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель генерального директора

Д.Г. Иванен

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

## **ПРОГНОЗ**

**развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге  
(на 2-е полугодие 2019 года и 2020 год) и его влияния  
на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга**



<b>Заказчик</b>	<b>Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга</b>
<b>Исполнитель</b>	<b>ГУП «ГУИОН»</b>
<b>Порядковый номер</b>	<b>32-0-0148/000</b>
<b>Дата составления</b>	<b>05.06.2019</b>

Экземпляр 1 из 3

**Санкт-Петербург  
2019**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

1	Введение	4
2	Динамика развития рынка аренды нежилых помещений	5
3	Анализ рынка встроенных помещений в 1-м квартале 2019 года	7
3.1	Анализ рынка встроенных помещений торгового назначения	10
3.2	Анализ рынка встроенных помещений офисного назначения	17
3.3	Анализ рынка встроенных помещений производственно-складского назначения	24
4	Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	33
4.1	Анализ сценарных условий и прогноза основных макроэкономических показателей экономического развития Российской Федерации	33
4.1.1	Характеристика базового сценария прогноза	34
4.1.2	Характеристика консервативного сценария прогноза	42
4.2	Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений (на 2-е полугодие 2019 года и 2020 год) и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	44
5	Заключение	47
	Приложение А	48
	Приложение Б	51
	Приложение В	53

## **СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ**

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

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

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

### **СОГЛАСОВАНО:**

Руководитель информационно-  
аналитического управления  
департамента оценки \_\_\_\_\_ Н.Г. Мороз

## **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 2020 года и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга.

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

При подготовке прогноза проведены следующие исследования:

- сбор и обработка рыночных данных по аренде объектов нежилого фонда (в количестве более 1 000 единиц);
- опрос операторов рынка недвижимости Санкт-Петербурга с целью определения динамики цен, скидок на предложение и иных параметров рынка недвижимости;
- анализ динамики рынка аренды нежилых помещений;
- выполнен аналитический обзор рынков аренды и купли-продажи объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга.

Результаты проведенных исследований позволили спрогнозировать значения арендных ставок на 2-е полугодие 2019 года и 2020 год.

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

ГУП «ГУИОН» с 2008 года проводит ежеквартальные<sup>2</sup> опросы риелторских организаций (от 5 до 11 респондентов) о состоянии рынка нежилых помещений. Предметом исследования является динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда по следующим показателям:

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

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

В 1-м квартале 2019 года ГУП «ГУИОН» провело очередной опрос (период с августа 2018 года по март 2019 года), в котором приняли участие 6 организаций: ООО «АРИН», ООО «БАЗИЛЕВС», ООО «Первое Ипотечное Агентство», ООО «Лондон Реал Инвест», АО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург» (Knight Frank) и ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»».

По данным, полученным в ходе опроса риелторских организаций о состоянии рынка нежилых помещений, в марте 2019 года относительно марта 2018 года уровень цен сделок изменился следующим образом:

- снизился в среднем на 4,5% (с начала года снизился на 1,4%) в сегменте помещений торгового назначения (уровень цен предложения снизился на 4,9% относительно марта 2018 года и на 1,9% с начала года);
- снизился в среднем на 1,5% (с начала года снизился на 0,1%) в сегменте помещений офисного назначения (уровень цен предложения снизился на 1,3% относительно марта 2018 года и с начала года не изменился);

---

<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).

<sup>2</sup> В период с февраля 2009 года по март 2011 года опросы проводились ежемесячно. Начиная с 2017 года опросы проводятся ежегодно в 1-м квартале.

– возрос в среднем на 0,3% (с начала года не изменился) в сегменте помещений производственно-складского назначения (уровень цен предложения вырос на 1,2% относительно марта 2018 года и на 0,4% с начала года).

Изменение активности спроса также продемонстрировало отрицательную динамику:

– снизился в среднем на 6,3% (с начала года снизился на 2,1%) в сегменте помещений торгового назначения;

– снизился в среднем на 1,1% (с начала года снизился на 0,2%) в сегменте помещений офисного назначения;

– снизился в среднем на 5,9% (с начала года снизился на 0,4%) в сегменте помещений производственно-складского назначения.

Уровень активности предложения встроенных помещений снизился во всех сегментах:

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

– в среднем на 6,1% (с начала года на 1,3%) в сегменте помещений офисного назначения;

– в среднем на 18,6% (с начала года на 6,2%) в сегменте помещений производственно-складского назначения.

Цены сделок по аренде встроенных помещений по состоянию на конец июня 2019 года, по мнению участников опроса, изменятся следующим образом:

– снизятся в среднем на 4,9% (с начала года снизятся на 1,9%) в сегменте помещений торгового назначения;

– снизятся в среднем на 1,3% (с начала года не изменятся) в сегменте помещений офисного назначения;

– вырастут в среднем на 1,2% (с начала года вырастут на 0,4%) в сегменте помещений производственно-складского назначения.

Графики, отражающие динамику спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей за период с августа 2008 года по март 2018 года представлены в приложении А (август 2008 года принят за 0%).

### **3 Анализ рынка встроенных помещений в 1-м квартале 2019 года**

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

На сегодняшний день сегмент встроенных помещений торгового назначения самый динамично развивающийся на рынке встроенных помещений, несмотря на сложившуюся в стране и регионе политико-экономическую ситуацию. Показывая высокие результаты по доходности, сегмент остается довольно привлекательным для инвесторов, хотя ротация арендаторов здесь также находится на высоком уровне.

В 1-м квартале 2019 года наблюдалось закрытие ряда заведений общепита (на основных торговых улицах города, в первую очередь из-за жалоб жителей ближайших квартир на шум, прекратили работать около 53 кафе и ресторанов, в том числе на главной ресторанной магистрали города – ул. Рубинштейна) и сетевых продовольственных магазинов (например, сети «Полушка», место которых предположительно займут торговые точки сети «Пятерочка»). Основные причины этого нерентабельность тех или иных объектов, желание собственников оптимизировать бизнес-процессы, а также окончание сроков договоров аренды помещений. Освобождающиеся площади занимают более успешные продовольственные сети («Магнит», «7Я семья», «Спаг», «Дикси», «Перекресток», «ВкусВилл», «Верный» и т.п.), а также алкогольные и аптечные сети.

Среди других активных арендаторов и покупателей встроенных торговых помещений можно назвать ФГУП «Почта России» (до октября 2019 года организация планирует открыть на Северо-Западе более 280 продуктовых магазинов под брендом «Почтамаг» на базе существующих почтовых отделений) и компанию «Магнит» (ритейлер намерен создать в Санкт-Петербурге и Ленобласти аптечную новую аптечную сеть из 100 торговых точек).<sup>3</sup>

Что касается инвестиционной составляющей, спрос со стороны инвесторов на качественные объекты сегмента street retail остается стабильным. По данным компании A2 Retail, в настоящее время окупаемость приобретения встроенного помещения для открытия торговой точки составляет: около 10 лет в спальных районах города, 11-12 лет в центральных районах (за исключением Невского пр.), от 15 лет на Невском пр.<sup>4</sup>

В целом в 2019 году ожидается сокращение потребительского спроса и замедление экономики в связи с последними экономическими инициативами (налоговой и пенсионной реформ, увеличения акцизов на бензин и т.п.). По данным ВЦИОМ, в декабре

---

<sup>3</sup> [www.komned.ru/news.php?id=3219](http://www.komned.ru/news.php?id=3219), [www.komned.ru/news.php?id=3105](http://www.komned.ru/news.php?id=3105)

<sup>4</sup> [www.komned.ru/analit.php?id=619](http://www.komned.ru/analit.php?id=619)

индекс потребительского доверия в очередной раз снизился на 2%, теперь 52% населения считают, что для крупных покупок время не подходящее. При этом 67% россиян заявили об отсутствии сбережений, а их инфляционные ожидания на следующий год в декабре выросли до 10,2% (в то время как ЦБ прогнозирует инфляцию на уровне 5-5,5%, а Правительство - 4,3%).<sup>5</sup> Тем не менее, эксперты прогнозируют в 2019 году сопоставимый с 2018 годом умеренный рост (не более чем на 3-4%) сегмента street retail при условии отсутствия новых негативных экономических и политических факторов.<sup>6</sup>

В сегменте встроенных помещений офисного назначения также зафиксировано повышение спроса на фоне сокращения ввода качественных офисных площадей (кроме того некоторые операторы бизнес-центров в связи с финансовыми трудностями в настоящее время вынуждены продавать или репрофилировать свои объекты под другие цели, что еще больше сокращает предложение помещений офисного назначения). Интерес к данным помещениям поддерживается, в том числе за счет коворкингов,<sup>7</sup> динамично развивающегося в настоящее время направления бизнеса.

Кроме классических коворкингов в городе стартовала сеть коворкинг-баров «Коллеги», где резидентам предлагается не только пространство для работы, но и кафе с ассортиментом различных напитков, включая вино и крафтовое пиво. 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.).

Стоит отметить, что под влиянием продолжающихся санаций банки, которые до недавнего времени были одними из самых активных арендаторов встроенных помещений офисного назначения, сдают свои позиции. Часть из них закрылась и продолжает закрываться, другие пересмотрели планы открытия в сторону сокращения отделений, кто-то занял выжидательную позицию (представители банковской сферы заявляют о возможных открытиях новых отделений в Санкт-Петербурге только в 2020 году). Оставшиеся на своих местах банки ведут активные переговоры с собственниками помещений по пересмотру договоров аренды в сторону уменьшения арендной платы, а

---

<sup>5</sup> [www.wciom.ru/news/ratings/indeks\\_potrebiteľskogo\\_doveriya](http://www.wciom.ru/news/ratings/indeks_potrebiteľskogo_doveriya), [www.gazeta.ru/business/2018/12/28/12111865.shtml?updated](http://www.gazeta.ru/business/2018/12/28/12111865.shtml?updated)

<sup>6</sup> [www.komned.ru/news.php?id=3073](http://www.komned.ru/news.php?id=3073)

<sup>7</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.

при невозможности договориться переезжают в другие помещения (освобождающиеся площади занимают ритейлы, но только в случае снижения арендной платы на 30-40%).<sup>8</sup>

По прогнозам участников рынка, в текущем году предложение офисных площадей (как в бизнес-центрах, так и во встроенных помещениях), вероятнее всего, продолжит сокращаться, что приведет к росту арендных ставок и цен.

В сегменте встроенных помещений производственно-складского назначения не все так радужно. Во-первых, замедление экономики приводит к плавному замедлению темпов роста объемов грузоперевозок, во-вторых, все чаще стали появляться проекты перестройки промышленных зданий и помещений под офисные лофты (обычно под конкретного арендатора и в счет будущих арендных платежей).

Инвестиционная активность на рынке производственно-складской недвижимости остается на низком уровне. Растет потребность в небольших помещениях для размещения производств.

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

---

<sup>8</sup> [www.komned.ru/news.php?id=3136](http://www.komned.ru/news.php?id=3136)

### 3.1 Анализ рынка встроенных помещений торгового назначения

#### Предложение и спрос

##### *Предложение*

По данным ГУИОН,<sup>9</sup> около 54% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2019 года, являлись специализированными торговыми помещениями (как правило, это магазины продовольственных и промышленных товаров), остальные имели многофункциональное назначение.

Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2019 года находилось в нормальном (87%) и отличном (7%) состоянии.

В 1-м квартале 2019 года сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном). Их доля составила 53,2%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже около 30,2% встроенных торговых помещений.

На остальные районы города пришлось 16,6% объема предложения.

Совокупная доля предложения помещений торгового назначения площадью до 100 кв.м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2019 года составила 43%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв.м составила еще 47%. Предложение помещений площадью от 300 до 500 кв.м составило 8%, от 500 кв.м – 2%.

##### *Спрос<sup>10</sup>*

На крупных периферийных магистралях города и торговых улицах спальных районов Санкт-Петербурга среди арендаторов встроенной торговой недвижимости в 1-м квартале 2019 года лидировали продуктовые магазины, в центральных районах – операторы общепита. Наибольшую активность проявляли заведения общепита в формате fast-casual (англ. «быстрый и демократичный»), которые открыли сразу 25 объектов, а также операторы сувенирной продукции (13% всех арендованных помещений,

---

<sup>9</sup> Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки встроенных помещений торгового назначения, которая включает 409 объектов, из них 139 объектов аренды общей площадью 22,2 тыс. кв.м и 270 объектов продажи общей площадью 44,5 тыс. кв.м.

<sup>10</sup> [www.komned.ru/analit.php?id=618](http://www.komned.ru/analit.php?id=618), [www.komned.ru/analit.php?id=619](http://www.komned.ru/analit.php?id=619), данные компаний Colliers International, A2 Retail и Knight Frank St. Peterburg

преимущественно на Невском пр.) и отдельные продовольственные сети (например, сеть «ВкусВилл», уверенно осваивающая центральные районы города).

При этом со стороны потребителей растет спрос на магазины фермерских продуктов, экологической продукции и здорового питания, а также узкоспециализированные магазины (например, сырные, фруктовые и кондитерские лавки) с ассортиментом товаров, не представленных в крупных сетевых магазинах.

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

Доля вакантных торговых площадей в 1-м квартале 2019 года составила:

- 5,5% на Старо-Невском пр. и Большой пр. П.С., а также части Невского пр. (в том числе 4,9% на Старо-Невском пр.);
- 2,3% на Каменноостровском пр. и большей части Невского пр.;
- 9,7% на Московском пр.;
- 16,3% на ул. Рубинштейна.

Лидерами ротации в 1-м квартале 2019 года стали кафе и рестораны: изменения коснулись 9,4% заведений против 6,3% в 2018 году.

Наиболее востребованные площади встроенных торговых помещений по типу арендатора в настоящее время следующие:

- 300-500 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;
- 100-300 кв.м - магазины формата «у дома» (с ежегодной индексацией арендной ставки в размере 5-8%);
- до 150 кв.м – узкоспециализированные магазины и лавки (мономагазины);
- 140 кв.м - магазины одежды;
- 100 кв.м - аптеки;
- 50-100 кв.м - парикмахерские;
- 80-100 кв.м - салоны красоты и SPA (отдельные заведения с широким ассортиментом услуг арендуют площади более 250 кв.м).

Средний срок, на который заключается договор аренды торгового помещения, составляет 11 мес. для индивидуального предпринимателя и 7-10 лет для сетевого

оператора. При этом наиболее крупные сетевые ритейлеры при подписании долгосрочных договоров аренды все чаще отказываются от оплаты арендодателю депозитных платежей.

### **Ценовые характеристики**

#### ***Ценообразующие факторы***

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений торгового назначения являются:

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

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

– условия парковки;

– состояние здания;

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

– этаж расположения помещения;

– площадь помещения;

– наличие витринных окон;

– коэффициент полезных площадей;

– высота потолков в помещении;

– состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);

– 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.

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

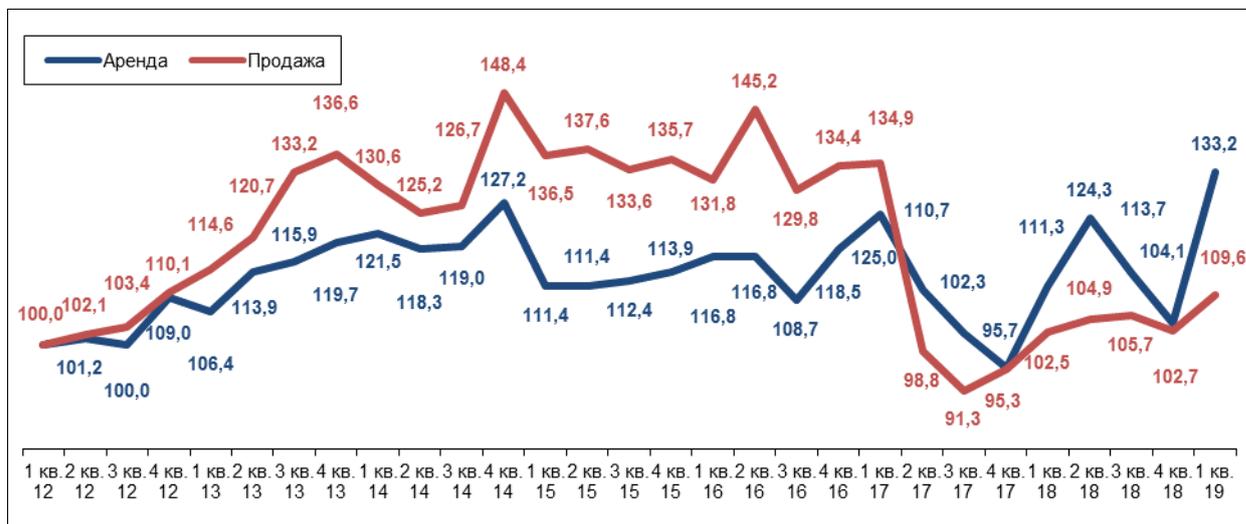
**Таблица 3.1** - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений торгового назначения

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

Источник: ГУП «ГУИОН»

### Арендные ставки и цены

По итогам 1-го квартала 2019 года уровень арендных ставок на рынке встроенных торговых помещений вырос сразу на 27,9%, а уровень цен - на 6,7% (рисунок 3.1).



Источник: ГУП «ГУИОН»

**Рисунок 3.1.** Динамика арендных ставок и цен за встроенные торговые помещения до 1-го квартала 2019 года (в рублях), %

В 1-м квартале 2019 года арендные ставки за торговые площади находились в диапазоне от 386 до 11333 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 32,4-856,7 тыс. руб./кв.м.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (2297 руб./кв.м в мес.) и ценам (231,9 тыс. руб./кв.м) стали центральные районы города.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 1809 руб./кв.м в мес., а средняя цена – 185,8 тыс. руб./кв.м.

Наименьшие средние арендные ставки и цены зафиксированы в районах, находящихся на периферии. Здесь средняя ставка аренды составила 1087 руб./кв.м в мес., а цена – 122,5 тыс. руб./кв.м (таблица 3.2).

**Таблица 3.2** - Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные торговые помещения в 1-м квартале 2019 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)	2297	386-11333	231923	40702-837359
<b>Районы, удаленные от центра</b> (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1809	462-7139	185768	32383-856735
<b>Периферийные районы</b> (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1087	500-1700	122540	50000-285896
* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1-й этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена). Для нижней границы диапазона характерны следующие характеристики объектов: подвал или цоколь, удовлетворительное/нормальное состояние, площадь около 200 кв.м и более, зальная планировка, вход с неблагоустроенного двора, неудачная локация (значительная удаленность от метро и т.п.).				

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

Наиболее высокая средняя арендная ставка (3424 руб./кв.м в мес.) за встроенные помещения торгового назначения в 1-м квартале 2019 года была зафиксирована в Московском районе, цена (279 тыс. руб./кв.м) – в Центральном районе.

Наименьшая средняя стоимость аренды (650 руб./кв.м в мес.) наблюдалась в Петродворцовом районе, наименьшая цена (84 тыс. руб./кв.м) – в Курортном районе (рисунок 3.2).



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

**Рисунок 3.2. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 1-м квартале 2019 года (по районам)**

На основных торговых коридорах города в 1-м квартале 2019 года арендные ставки и цены находились в следующих границах:

- Невский пр. – 2260-10366 руб./кв.м в мес. (186-826 тыс. руб./кв.м);
- Большой пр. П.С. – 1129 руб./кв.м в мес. (560 тыс. руб./кв.м);
- Ленинский пр. – 50-233 тыс. руб./кв.м;
- Московский пр. – 4739-7139 руб./кв.м в мес. (70-857 тыс. руб./кв.м);
- пр. Энгельса – 2417-2568 руб./кв.м в мес. (119-338 тыс. руб./кв.м);
- Садовая ул. - 2469-2753 руб./кв.м в мес. (135-445 тыс. руб./кв.м);
- Большая Конюшенная ул. – 367 тыс. руб./кв.м;
- ул. Рубинштейна – 4379 руб./кв.м в мес. (144-580 тыс. руб./кв.м).

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и проведенного ГУП «ГУИОН» опроса экспертов рынка, дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного торгового помещения в 1-м квартале 2019 года в среднем составил 5% (диапазон 2-9%) на рынке аренды и 6% (диапазон 3-11%) на рынке купли-продажи. Коэффициент капитализации – в среднем 10% (диапазон 7-12%).<sup>11</sup>

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

### Торги Фонда имущества

Одним из игроков на рынке купли-продажи встроенной коммерческой недвижимости является Фонд имущества. За 1-й квартал 2019 года в соответствии с распоряжениями КУГИ Фондом на торгах были проданы 4 встроенных торговых помещения, расположенные в Невском и Адмиралтейском районах города, общей площадью 459 кв.м. Общая сумма сделок при этом составила 26,3 млн. руб. (среднее превышение суммарной цены продажи над начальной ценой – 1,3 раза).<sup>12</sup>

При этом цена 1 кв.м встроенных помещений торгового назначения снизилась в 1,9 раза, составив на конец марта 60,7 тыс. руб./кв.м.

Динамика уровня цен за встроенные помещения, реализуемые через торги Фонда имущества, представлена ниже (рисунок 3.3).



Источники: ГУП «ГУИОН» (по данным ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», ОАО «Российский Аукционный Дом»)

**Рисунок 3.3. Динамика цен за 1 кв.м встроенных помещений, тыс. руб.**

Кроме того, в 1-м квартале 2019 года Фондом имущества были заключены 5 сделок по аренде встроенных торговых помещений общей площадью 777,8 кв.м на сумму более 13,6 млн. руб. или 3718 (от 398 до 16369) руб./кв.м в мес. Среднее превышение суммарной цены продажи над начальной ценой – 3,8 раза.

<sup>12</sup> Данные Фонда имущества на 01.04.19.

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

#### **Предложение и спрос**

##### ***Предложение***

По данным ГУИОН,<sup>13</sup> около 37% встроенных офисных помещений, которые были представлены на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2019 года, являлись специализированными помещениями. Остальная часть предложения была представлена помещениями многофункционального назначения. В основном к ним относятся офисы, находящиеся при салонах красоты, мини-отелях и гостиницах, магазинах и объектах сферы услуг, а также офисы-склады.

Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2019 года находилось в нормальном (88%) и удовлетворительном (8%) состоянии.

Офисная недвижимость, как и торговая, тяготеет к центру города (ближе к зонам с высоким уровнем деловой активности), поэтому доля сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных офисных помещений, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) составила 38,2%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже около 28,5% встроенных офисных помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составил около 33,3%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений офисного назначения площадью до 100 кв.м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2019 года составила 50%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв.м составила еще 34%. Предложение помещений площадью от 300 до 500 кв.м и более 500 кв.м составило 4% и 12% соответственно.

---

<sup>13</sup> Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки встроенных помещений офисного назначения, которая включает 146 объектов, из них 31 объект аренды общей площадью 8,8 тыс. кв.м и 115 объектов продажи общей площадью 22,9 тыс. кв.м.

### **Спрос**

В настоящее время спрос на встроенные офисные помещения в Санкт-Петербурге формируют в основном с российские компании (лидирующие позиции среди них занимают организации IT-отрасли).

Интерес потенциальных арендаторов в первую очередь ориентирован на помещения небольшой площади. Самым востребованным форматом при этом являются помещения площадью до 150 кв.м. У операторов банковского сектора спросом пользуются помещения площадью 40-100 кв.м для размещения отделений и площадью от 400 кв.м для размещения центральных офисов.<sup>14</sup>

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

Несмотря на то, что арендаторы обычно ориентированы на поиск помещения с 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.

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

---

<sup>14</sup> [www.komned.ru/news.php?id=3136](http://www.komned.ru/news.php?id=3136)

## 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);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию.

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

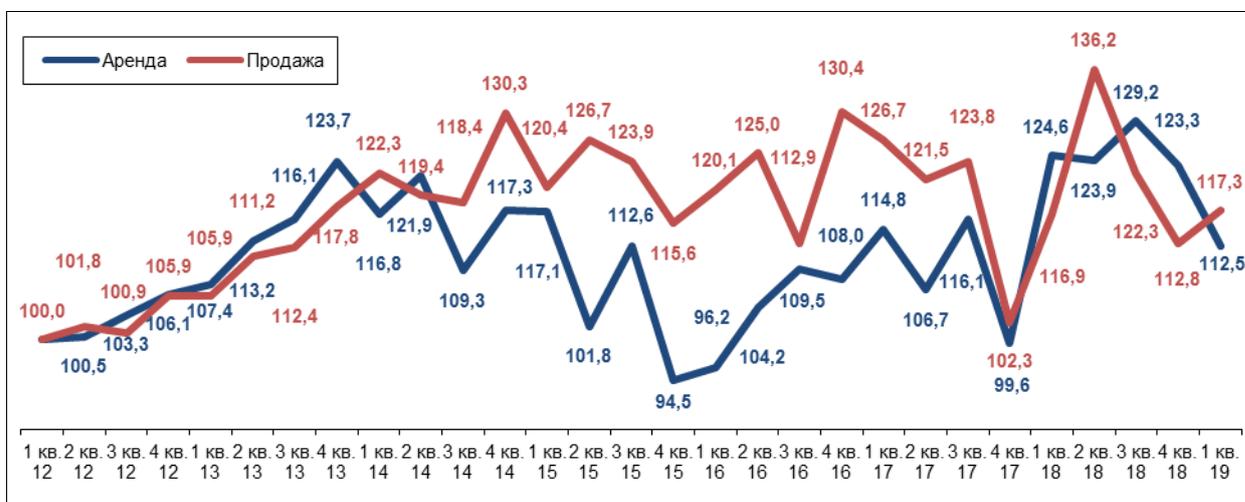
**Таблица 3.3** - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений офисного назначения

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

Источник: ГУП «ГУИОН»

### Арендные ставки и цены

По итогам 1-го квартала 2019 года уровень арендных ставок на рынке встроенных офисных помещений снизился на 8,7%, а уровень цен вырос на 4% (рисунок 3.4).



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

**Рисунок 3.4. Динамика арендных ставок и цен за встроенные офисные помещения до 1-го квартала 2019 года (в рублях), %**

В 1-м квартале 2019 года арендные ставки за офисные площади находились в диапазоне от 345 до 1638 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 23,6-340,7 тыс. руб./кв.м.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (895 руб./кв.м в мес.) и ценам (116,6 тыс. руб./кв.м) стали центральные районы города.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 793 руб./кв.м в мес., а средняя цена – 84,2 тыс. руб./кв.м.

Наименьшая средняя цена (63,1 тыс. руб./кв.м) зафиксирована в районах, находящихся на периферии (таблица 3.4).

**Таблица 3.4** - Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные офисные помещения в 1-м квартале 2019 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)	895	420-1500	116625	47259-340659
<b>Районы, удаленные от центра</b> (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	793	345-1638	84187	25000-229659
<b>Периферийные районы</b> (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	-	-	63069	23639-112782
* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1-й этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь до 150 кв.м, расположение вблизи станций метрополитена). Для нижней границы диапазона характерны следующие характеристики объектов: подвал или этаж выше 2-го, удовлетворительное состояние здания, вход со двора (часто неблагоустроенного), неудачная локация (значительная удаленность от метро и т.п.).				

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

Наиболее высокая средняя арендная ставка (1221 руб./кв.м в мес.) за встроенные помещения офисного назначения в 1-м квартале 2019 года была зафиксирована в Выборгском районе, цена (153 тыс. руб.) – в Калининском.

Наименьшая средняя стоимость аренды (580 руб./кв.м в мес.) наблюдалась в Василеостровском районе, цена (49 тыс. руб./кв.м) - в Красносельском районе (рисунок 3.2).



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

**Рисунок 3.5. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные офисные помещения в 1-м квартале 2019 года (по районам)**

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и проведенного ГУП «ГУИОН» опроса экспертов рынка, дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного офисного помещения в 1-м квартале 2019 года в среднем составил 6% (диапазон 2-10%) на рынке аренды и 7% (диапазон 4-12%) на рынке купли-продажи. Коэффициент капитализации – в среднем 10% (диапазон 8-12%).<sup>15</sup>

#### **Торги Фонда имущества**

Одним из игроков на рынке купли-продажи встроенной коммерческой недвижимости является Фонд имущества. За 1-м квартал 2019 года в соответствии с распоряжениями КУГИ Фондом на торгах были проданы 2 встроенных офисных помещения, расположенных в Адмиралтейском и Петроградском районе, общей площадью 133,4 кв.м. Общая сумма сделок при этом составила 7 млн. руб. (среднее превышение суммарной цены продажи над начальной ценой – 1,2 раза).<sup>16</sup>

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

<sup>16</sup> Данные Фонда имущества на 01.04.19.

При этом средняя цена 1 кв.м встроенных помещений офисного назначения увеличилась почти в 2 раза относительно 4 квартала 2018 года, составив на конец марта 55 тыс. руб./кв.м.

Динамика уровня цен за встроенные помещения, реализуемые через торги Фонда имущества, представлена ниже (рисунок 3.6).



Источники: ГУП «ГУИОН» (по данным ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», ОАО «Российский Аукционный Дом»)

**Рисунок 3.6. Динамика цен за 1 кв.м встроенных помещений, тыс. руб.**

Кроме того, в 4 квартале 2018 года Фондом имущества были заключены 8 сделок по аренде встроенных помещений офисного назначения общей площадью 1039,2 кв.м на сумму более 6 млн. руб. или 522 (от 225 до 804) руб./кв.м в мес. Среднее превышение суммарной цены продажи над начальной ценой – 1,2 раза.

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

#### Предложение и спрос

##### *Предложение*

По данным ГУИОН,<sup>17</sup> около 9% встроенных производственно-складских помещений, которые были представлены на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2019 года, являлись специализированными помещениями. Остальные помещения (индустриальные объекты, находящиеся при магазинах, мастерских и в административных зданиях) имели многофункциональное назначение.

Стоит отметить, что подавляющее сдаваемые в аренду и выставленные на продажу в 1-м квартале 2019 года встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга находились в удовлетворительном (64%) и нормальном (36%) состоянии.

Доля предложения встроенных производственно-складских помещений, расположенных в центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном), в 1-м квартале 2019 года составила 52,1%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже около 36,4% производственно-складских помещений.

В остальных районах объем предложения встроенных производственно-складских площадей составил 11,6%.

##### *Спрос*

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

Наиболее активными арендаторами являются логистические компании и дистрибьюторы, занимающиеся поставками продуктов питания, фармацевтической продукции, инженерного оборудования и строительных товаров.

Структура спроса на производственно-складские встроенные помещения во многом определяется профилем арендаторов. Например, логистическим операторам необходимы помещения больших площадей, а для продовольственных, строительных,

---

<sup>17</sup> Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки встроенных помещений производственно-складского назначения, которая включает 39 объектов, из них 9 объектов аренды общей площадью 3,6 тыс. кв.м и 30 объектов продажи общей площадью 31,6 тыс. кв.м.

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.

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

### **Ценовые характеристики**

#### ***Ценообразующие факторы***

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

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

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных производственно-складских помещений можно разделить на 6 групп. В зависимости от

выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (таблица 3.5).

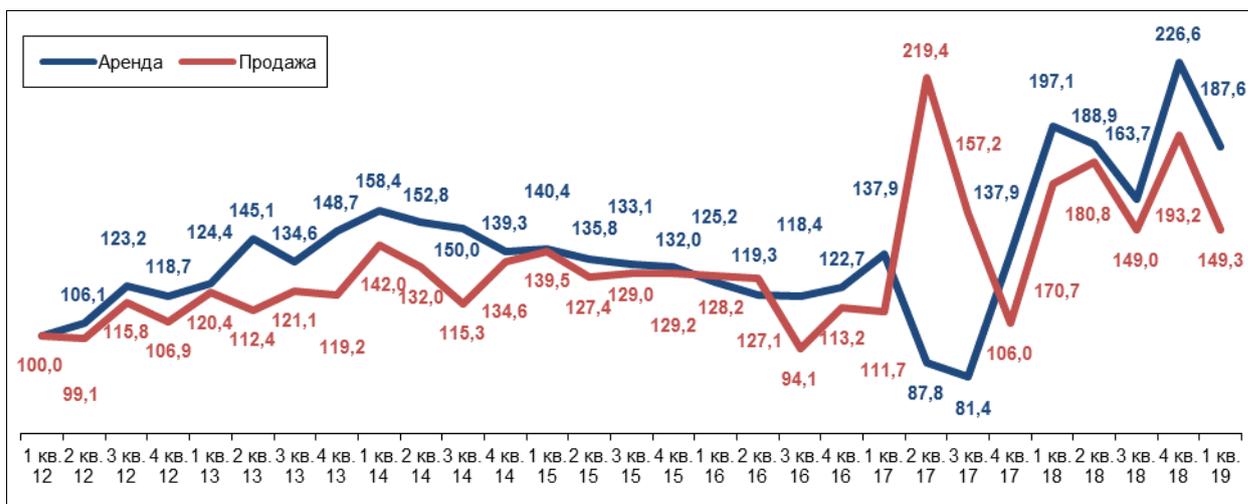
**Таблица 3.5** - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений производственно-складского назначения

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

Источник: ГУП «ГУИОН»

### Арендные ставки и цены

По итогам 1-го квартала 2019 года снижение уровня арендных ставок на рынке встроенных производственно-складских помещений составило 17,2%, цен – 22,7%, что компенсировало значительный рост показателей в конце прошлого года (рисунок 3.7).



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

**Рисунок 3.7.** Динамика арендных ставок и цен за встроенные производственно-складские помещения до 1-го квартала 2019 года (в рублях), %

В 1-м квартале 2019 года арендные ставки за производственно-складские площади находились в диапазоне от 270 до 699 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 10,1-81 тыс. руб./кв.м.

Лидером по наибольшей средней арендной ставке (553 руб./кв.м в мес.) стали центральные районы города. Наибольшая средняя цена (39,8 тыс. руб./кв.м) зафиксирована в удаленных от центра города районах.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 428 руб./кв.м в мес.), средняя цена в центральных районах – 35,9 тыс. руб./кв.м.

Наименьшие средние арендные ставки и цены зафиксированы в районах, находящихся на периферии. Здесь средняя ставка аренды составила 400 руб./кв.м в мес., а цена – 20,6 тыс. руб./кв.м (таблица 3.6).

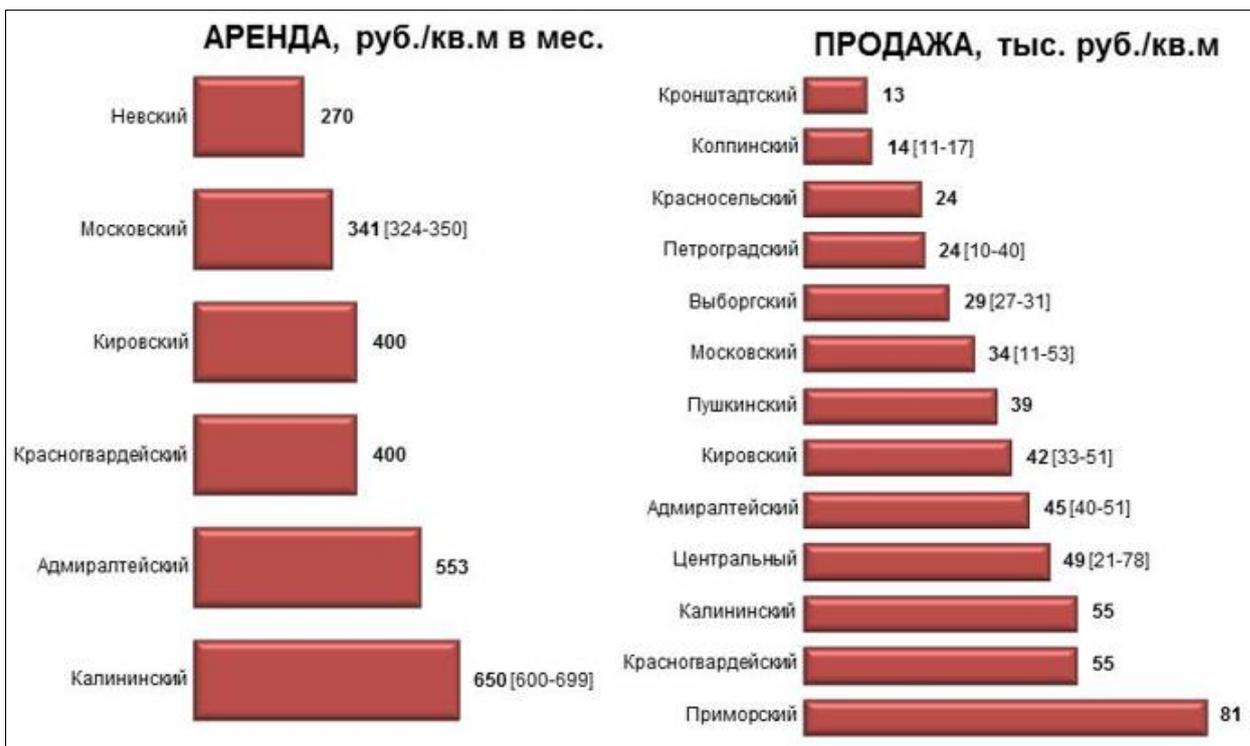
**Таблица 3.6** - Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные производственно-складские помещения в 1-м квартале 2019 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв.м в мес.		Цена, руб./кв.м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
<b>Центральные районы</b> (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	553	-	35892	10147-77660
<b>Районы, удаленные от центра</b> (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	428	270-699	39811	10635-80952
<b>Периферийные районы</b> (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	400	-	20634	11111-38803
* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1-й этаж, нормальное состояние помещения, отдельный вход с улицы или со двора, транспортная доступность. Для нижней границы диапазона характерны следующие характеристики объектов: подвал или этаж выше 2-го без лифта, удовлетворительное состояние помещения и здания, общий вход со двора или через проходную, частичное отсутствие коммуникаций, неудачная локация (значительная удаленность от основных магистралей и т.п.).				

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

Наиболее высокая средняя арендная ставка (650 руб./кв.м в мес.) за встроенные помещения производственно-складского назначения в 1-м квартале 2019 года была зафиксирована в Калининском районе, цена (81 тыс. руб.) – в Приморском.

Наименьшая средняя стоимость аренды (270 руб./кв.м в мес.) наблюдалась в Невском районе, цена (13 тыс. руб./кв.м) - в Кронштадтском районе (рисунок 3.8).



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

**Рисунок 3.8. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные производственно-складские помещения в 1-м квартале 2019 года (по районам)**

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и проведенного ГУП «ГУИОН» опроса экспертов рынка, дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного складского помещения в 1-м квартале 2019 года в среднем составил 8% (диапазон 2-13%) на рынке аренды и 9% (диапазон 4-14%) на рынке купли-продажи, встроенного производственного помещения – 9% (диапазон 3-15%) на рынке аренды и 10% (диапазон 5-17%).

Коэффициент капитализации складских помещений в 1-м квартале 2019 года составил 13% (диапазон 10-15%), производственных помещений – 16% (диапазон 11-20%).<sup>18</sup>

#### **Торги Фонда имущества**

Одним из игроков на рынке купли-продажи встроенной коммерческой недвижимости является Фонд имущества. В 1-м квартале 2019 года помещения производственно-складского назначения не продавались.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» ([www.statrielt.ru/statistika-rynka](http://www.statrielt.ru/statistika-rynka)).

<sup>19</sup> Данные Фонда имущества на 01.04.19.

## 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 (3-4 руб./кв. м общей площади помещений в месяц<sup>20</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>21</sup>

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

где:

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

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

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

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

Под эксплуатационными расходами, как правило, понимаются расходы, связанные с использованием имущества. В сегменте встроенных помещений - это в основном 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>22</sup> Стоит отметить, что в

---

<sup>20</sup> Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 12.12.17 №1007 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2018 году».

<sup>21</sup> [www.dpo-group.ru/business/report7-4.asp](http://www.dpo-group.ru/business/report7-4.asp)

<sup>22</sup> Данные ЗАО "Агентство Бекар".

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 01.01.19

Наименование коммунальной услуги	Тариф (без НДС)
Холодное водоснабжение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в том числе:	
– питьевая вода, руб./куб.м,	34,37
– техническая холодная вода, руб./куб.м	6,20
Водоотведение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), руб./куб.м	40,28
Отопление и горячее водоснабжение (зависит от поставщика услуги), руб./Гкал:	798,62-2331,69
Электроснабжение (единые/котловые тарифы), в том числе:	
– одноставочный тариф, руб./МВтч,	1277,86-3639,06
– двуставочный тариф (содержание электрических сетей), тыс. руб./МВт в мес.,	789,88-1207,61
– двуставочный тариф (оплата технологического расхода/потерь в электрических сетях в зависимости от диапазона напряжения), руб./МВтч	59,72-591,11
Предельные единые тарифы на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Санкт-Петербурга	
– в зоне деятельности регионального оператора №1,	3671,58
– в зоне деятельности регионального оператора №2	3678,77

*Источники: ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» ([www.vodokanal.spb.ru/dlya\\_abonentov/tarify1](http://www.vodokanal.spb.ru/dlya_abonentov/tarify1)), распоряжения Комитета по тарифам СПб от 28.09.18 №118-р и 119-р, от 19.12.18 №266-р, 267-р, 268-р и 270-р, от 20.12.18 №277-р и 278-р, от 27.12.18 №298-р ([www.tarifspb.ru/documents/acts/?&page=1](http://www.tarifspb.ru/documents/acts/?&page=1)),*

В 1-м квартале 2019 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

- для торговых помещений – 106,8-133,6 руб./кв.м;
- для офисных помещений – 53,4-80,2 руб./кв.м;
- для складских помещений – 26,8-40,0 руб./кв.м.

## **Выводы**

Срок экспозиции на рынке встроенных помещений в среднем составляет:

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

Доля вакантных торговых площадей в 1-м квартале 2019 года составила от 2,3 до 16,3% в зависимости от локации.

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

Арендные ставки и цены за встроенные помещения в 1-м квартале 2019 года изменились следующим образом:

- повысились на 27,9% и 6,7% в сегменте торговых помещений;
- снизились на 8,7% и повысились на 4% в сегменте офисных помещений;
- снизились на 17,2% и 22,7% в сегменте производственно-складских помещений.

Диапазон арендных ставок и цен за встроенные помещения составил:

- 386-11333 руб./кв.м в мес. и 32,4-856,7 тыс. руб./кв.м в сегменте торговых помещений;
- 345-1638 руб./кв.м в мес. и 23,6-340,7 тыс. руб./кв.м в сегменте офисных помещений;
- 270-699 руб./кв.м в мес. и 10,1-81 руб./кв.м в сегменте производственно-складских помещений.

В 1-м квартале 2019 года средняя арендная ставка и цена за встроенные помещения, проданные на торгах Фонда имущества, составили:

- 3718 руб./кв.м в мес. и 60,7 тыс. руб./кв.м в сегменте торговых помещений;
- 522 руб./кв.м в мес. и 55 тыс. руб./кв.м в сегмент офисных помещений.

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного помещения в 1-м квартале 2019 года в среднем составил:

- 5% (диапазон 2-9%) и 6% (диапазон 3-11%) в сегменте торговых помещений;
- 6% (диапазон 2-10%) и 7% (диапазон 4-12%) в сегменте офисных помещений;
- 8% (диапазон 2-13%) и 9% (диапазон 4-14%) в сегменте складских помещений;

– 9% (диапазон 3-15%) и 10% (диапазон 5-17%) в сегменте производственных помещений.

Коэффициент капитализации в 1-м квартале 2019 года составил:

- 10% (диапазон 7-12%) в сегменте торговых помещений;
- 10% (диапазон 8-12%) в сегменте офисных помещений;
- 13% (диапазон 10-15%) в сегменте складских помещений;
- 16% (диапазон 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<sup>23</sup>**

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

В конце апреля 2019 года, приняв во внимание экономические итоги 2018 года, последние оперативные статистические данные и тенденции на финансовых и товарных рынках, Министерство экономического развития РФ разработало и опубликовало уточненные сценарные условия и основные параметры представленного ранее (в октябре 2018 года) прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года.<sup>24</sup> Уточненный прогноз изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе охватывает краткосрочный период с 2020 по 2022 года и также, как и ранее, содержит два возможных варианта социально-экономического развития Российской Федерации за указанный период: базовый и консервативный.

При этом риски базового (основного) варианта прогноза связаны с возможным невыполнением: исходных внешнеэкономических условий, характеризующих развитие мировой экономики и ее последствий; внешних условий, связанных с политикой западных стран по отношению к России; внутренних условий, не полностью контролируемых правительством и Центральным банком вследствие действия непрогнозируемых факторов.

Консервативный вариант прогноза составлен с учетом выше перечисленных рисков, которые могут повлечь за собой снижение цен на нефть, увеличение оттока

---

<sup>23</sup> [www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz](http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz)

<sup>24</sup> Уточненный прогноз социально-экономического развития РФ на период до 2024 года, а также уточненные параметр федерального бюджета на 2019 год будут подготовлены и опубликованы в августе текущего года.

капитала, ослабление курса рубля, ограничение технологического импорта и отдельных позиций экспорта. Негативными экономическими последствиями при этом станут ускорение инфляции, замедление темпов роста экспорта и импорта, инвестиций в основной капитал, доходов населения и конечного потребления, и как следствие этого замедление экономического роста в целом.

#### **4.1.1 Характеристика базового сценария прогноза**

##### **Мировая экономика**

По предварительной оценке МВФ, мировой экономический рост в 2018 году замедлился и составил 3,6% (прогноз на 2019 год - замедление до 3,3 %). При этом смещенные вниз риски прогноза связаны в первую очередь с эскалацией взаимных торговых противоречий и повышенной волатильностью финансовых рынков.

В базовый сценарий прогноза Минэкономразвития РФ заложена предпосылка о замедлении мирового экономического роста до 3,3 % в 2019 году и до 2,9 % к 2024 году.

##### ***Экономический рост***

Рост ВВП в январе-феврале 2019 года оценивается Минэкономразвития РФ на уровне 1,1% к январю-февралю 2018 года, что превышает первоначальные ожидания (за весь 2019 год темп роста оценивается на уровне 1,3% до 109,1 трлн. руб. с возможностью повышения прогнозного значения в августе текущего года). В 2020 году ожидается ускорение роста экономики до 2% (ВВП составит 114,4 трлн. руб.), а к 2024 году – 3,3% (149,5 трлн. руб.).

При этом факторами экономического роста в 2019-2020 гг. выступят рост потребительского спроса (со стороны домашних хозяйств и государственного управления), а также увеличение объема инвестиций в основной капитал. В 2021-2022 гг. ускорение темпов экономического роста до 3,1-3,2 % будет происходить на фоне повышения как внутреннего, так и внешнего спроса на российскую продукцию. В 2023-2024 гг. темпы экономического роста достигнут уровня 3,3% и будут обеспечиваться за счет повышения производительности труда и последовательного увеличения доли несырьевого неэнергетического экспорта.

Таким образом, базовый сценарий прогноза предполагает развитие экономики России в среднесрочном периоде до 2024 года превышающими среднемировые значения темпами. При этом ожидается ускорение роста практически по всем видам деятельности, а наибольший вклад в прирост ВВП в 2018-2024 годах будут вносить наиболее

приоритетные виды экономической деятельности: обрабатывающие производства (увеличение доли в ВВП до 13,1% к 2024 году), строительство, деятельность, направленная на развитие человеческого капитала (профессиональная, научная и техническая, образование и здравоохранение), деятельность по операциям с недвижимым имуществом, оптовая и розничная торговля.

### **Реальный сектор экономики**

#### ***Топливо-энергетический комплекс***

Согласно базовому сценарию в 2019 году объем добычи нефти оценивается на уровне 558 млн. тонн., в 2020 году - 562 млн. тонн, а к 2024 году – 557 млн. тонн (из них 51-52% составят поставки на внутренний рынок). Спад добычи нефти связан в основном с истощением экономических и рентабельных запасов в регионах добычи с развитой инфраструктурой (Западная Сибирь, Урал, Поволжье) и будет компенсирован за счет увеличения коэффициента извлечения и расширения площадей бурения нефти на «зрелых» месторождениях, а также внедрения новых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями разработки.

После прогнозируемой роста экспорта нефти к 2020 году до 261,7 млн. тонн ожидается постепенное снижение объемов экспорта до 256,4 млн. тонн в 2024 году (98,5% к уровню 2018 года).

В прогнозе Минэкономразвития РФ цена нефти марки «Юралс» заложена на уровне 63,4 \$/барр. в 2019 году (в среднем за 1-й квартал 2019 года она составила 63,2 \$/барр.) с постепенным снижением до 59,7 \$/барр. в 2020 году и до 53,5 \$/барр в 2024 году, основными причинами чего выступят истечение в середине 2019 года срока действия соглашения ОПЕК+, а также запуск дополнительных трубопроводных мощностей в США. В то же время перебои с поставками нефти в ряде крупных стран – нефтепроизводителей (в первую очередь в Венесуэле) будут обуславливать нестабильность рынка энергоносителей.

Объем добычи газа в 2019 году оценивается на уровне 715,2 млрд. куб.м, в 2020 году – 727,0 млрд. куб.м, в 2024 году – 806,9 млрд. куб.м. В прогнозный период динамику добычи газа будет определять рост экспорта в связи с поставками в Китай и вводом в эксплуатацию завода по сжижению природного газа в рамках проекта «Ямал СПГ».

Экспорт природного газа к 2020 году достигнет 219,5 млрд. куб.м., а к 2024 году – 250,4 млрд. куб.м. (113,5% к уровню 2018 года).

Добыча угля в 2019 году оценивается на уровне 455 млн. тонн, в 2024 году - 510

млн. тонн (112,1% к уровню 2018 года).

Кроме того, в прогнозируемом периоде ожидается увеличение объемов производства нефтепродуктов (за счет ввода в эксплуатацию производственных установок вторичной переработки нефтяного сырья по выработке компонентов автомобильного бензина и дизельного топлива, а также продолжением модернизации нефтеперерабатывающих заводов наряду с изменением действующих налоговых условий), благодаря чему их экспорт увеличится со 150 млн. тонн в 2018 и 2019 гг. до 152 млн. тонн в 2020 и 2024 гг.

### ***Отрасли, смежные со строительной отраслью***

В прогнозном периоде в отраслях (черная металлургия, производство прочих неметаллических минеральных продуктов, химический и лесопромышленный комплексы), спрос на продукцию которых в большей степени формирует строительная отрасль, ожидается ощутимый рост.

Например, производство прочих неметаллических минеральных продуктов к 2024 году предположительно увеличится на 33,3% относительно уровня 2018 года (в 2019 году – на 5,4%) за счет роста производства строительных материалов, спрос на которые обеспечат проекты строительства с гарантированным государственным финансированием.

Индекс промышленного производства химических веществ и продуктов в 2024 году составит 136,8% к уровню 2018 года, резиновых и пластмассовых изделий - 134% (рост инвестиций в отрасль в 2024 году предположительно составит 109,8% к уровню 2018 года).

Рост производства по виду экономической деятельности «Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения» в 2019 году составил 4,1% к уровню 2018 года (в 2024 году прогнозируется рост на 15,5% к уровню 2018 года).

Рост производства готового проката черных металлов в среднесрочной перспективе до 2024 года будет происходить благодаря планируемому сокращению доли импортных поставок во внутреннем потреблении за счет ввода и освоения, в том числе и импортозамещающих, современных мощностей.

### ***Курс рубля***

Курс рубля к доллару США в 1-м квартале 2019 составил 66,2 руб./\$ против ожидаемых 64,2 руб./\$. До конца текущего года укреплению рубля будут способствовать возобновление притока средств иностранных инвесторов на рынок облигаций федерального займа (ОФЗ), слабая динамика импорта товаров и услуг на фоне жесткой

денежнокредитной и бюджетной политики, а также ослабление доллара США к евро. Кроме того, ожидается сокращение оттока капитала по финансовому счету в двукратном размере по сравнению с предыдущим годом. Ослабляющими рубль факторами выступят смягчение бюджетной и денежнокредитной политики во 2-м полугодии текущего года, продолжение интервенций Банка России на валютном рынке в объемах, превышающих покупки валюты в рамках бюджетного правила (в связи с реализацией отложенных покупок конца предыдущего года), и ожидаемое снижение цен на нефть и другие товары российского экспорта, в результате чего обменный курс в среднем за год составит 65,1 руб./\$.

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечивает низкую зависимость курса рубля от динамики цен на нефть, в связи с чем все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала.

В прогнозном периоде 2020-2022 гг. фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными, в связи с чем Минэкономразвития РФ ожидает сохранения курса рубля в диапазоне 65-66 руб./\$, несмотря на снижение цен на нефть за указанный период.

### ***Инфляция, тарифы на товары (услуги)***

Сокращение внутреннего спроса в 1-м полугодии текущего года на фоне жесткой бюджетной и денежнокредитной политики обеспечат низкие темпы инфляции в ближайшие месяцы (от 5,3% в марте до 4,3% в декабре). В 2020 году ожидается снижение инфляции до уровня 3,8% в годовом выражении, в дальнейшем инфляция прогнозируется на целевом уровне 4%.

Тарифы на товары и услуги инфраструктурных компаний (в сфере транспорта, связи, энергоснабжения и т.п.) в прогнозном периоде будут регулироваться ФЗ «Об основах государственного регулирования цен (тарифов)» (в настоящее время проводится обсуждение данного законопроекта и внесение поправок). Закон установит единые принципы ценообразования в инфраструктурном секторе, будет гарантировать возврат и доходность инвестиций, определит в качестве приоритетного метод эталонных расходов, нацеленный на сокращение издержек, а также придаст дополнительный импульс росту операционной и инвестиционной эффективности за счет заложенных экономических стимулов. Будут внесены соответствующие изменения в смежные законы и подзаконные акты, например, предполагается принятие пакета нормативных актов по согласованию,

технологическому и ценовому аудиту инвестиционных программ инфраструктурных монополий.

В прогнозе Минэкономразвития РФ до 2024 года и в его актуализированной версии заложены параметры тарифной политики, нацеленной на обеспечение стабильных условий для экономического роста и ограничивающей динамику регулируемых тарифов на услуги инфраструктурных компаний, как правило, уровнем прогнозной инфляции.

В сфере газоснабжения параметры индексации оптовых цен для всех категорий потребителей, включая население, в 2020 году будут сохранены на ранее принятом уровне – 3% ежегодно. В 2021-2024 гг. ежегодный рост указанных цен также не превысит 3% (темпами, не превышающими данное значение, будут индексироваться тарифы на услуги по транспортировке газа по магистральным газопроводам и газораспределительным сетям.

Рост регулируемых тарифов сетевых организаций для потребителей кроме населения в среднем по стране в прогнозный период 2020-2024 гг. составит не более 3% ежегодно. В целях снижения объема перекрестного субсидирования в электросетевом комплексе размер индексации тарифов на передачу электрической энергии населению в среднем сохранится на уровне 5% ежегодно. Такими же темпами будут расти регулируемые тарифы на электроэнергию для населения. Динамика нерегулируемых цен для конечных потребителей, кроме населения, на розничном рынке в прогнозный период также не превысит заложенных в сценарные условия параметров целевой инфляции и останется в пределах 3,3-3,8%.

В сфере теплоснабжения в порядке, определенном ФЗ «О теплоснабжении» от 27.07.10 №190-ФЗ (в ред. от 29.07.18), будет продолжен переход на целевую модель рынка тепловой энергии с увеличением числа ценовых (конкурентных) зон теплоснабжения в регионах, имеющих объективные условия для формирования таких зон. Рост тарифов на услуги теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, как и предельные индексы изменения платы граждан за коммунальные услуги, в 2020-2024 гг. сохранится на не превышающем целевую инфляцию уровне.

### ***Инвестиции в основной капитал***

В 2018 году инвестиции в основной капитал продолжили расти сопоставимыми с предшествующим годом темпами (4,3% против 4,8% в 2017 году), а рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,9% с 5,2% в 2017 году. По данным Росстата, разница обусловлена сокращением приобретения продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав инвестиций в основной капитал.

В результате отношение объема инвестиций в основной капитал к валовому внутреннему продукту по итогам 2018 года составило 20,6% против 21,4% в 2017 году (в 2024 году ожидается 25,2%).

По крупным и средним организациям рост инвестиций в основной капитал в 2018 году составил 2,2% (4,2% в 2017 году).

В отраслевом разрезе наибольший вклад в увеличение инвестиций в основной капитал внесли транспортный комплекс (исключение трубопроводный транспорт), связь, строительство и производство стройматериалов, химический и металлургический комплексы. Существенный спад инвестиционной активности наблюдался в секторе операций с недвижимым имуществом, в чуть меньшей степени – в нефтегазовом секторе, включая трубопроводный транспорт, на фоне разнонаправленной динамики нефтяной и газовой отраслей.

В начале 2019 года наблюдалось замедление инвестиционного спроса (например, рост объема строительных работ в январе и феврале составил 0,1% и 0,3% относительно 2018 года, в то время как в 4-м квартале 2018 года он находился на уровне 4,1% относительно 4-го квартала 2017 года). Временное снижение инвестиционной активности обусловлено тремя тенденциями: адаптацией экономики к мерам в области экономической политики, вступившим в силу с 01.01.19, временным ростом уровня процентных ставок в экономике, а также смещенной на 2-е полугодие реализацией инвестиционных проектов, запланированных в рамках национальных проектов и Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры.

При этом годовые темпы роста производства отечественных инвестиционных товаров (как машин и оборудования, так и строительных материалов) остались приблизительно на уровне конца 2018 года. В целом по итогам 2019 года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 3,1%.

С 2020 года Минэкономразвития РФ ожидает существенное увеличение инвестиционной активности (темпы роста инвестиций в основной капитал в 2020 году - 7%, в 2021 году - 6,3%, в 2022-2024 гг. - 5,3-5,8%), чему будет способствовать комплекс мер экономической политики:

– создание условий для роста частных инвестиций с помощью общесистемных мер, включая стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, реформу контроля и надзора, снижение доли государства в экономике и повышение его эффективности, создание внутренних финансовых ресурсов для инвестиций, улучшение инвестиционного климата;

– стимулирование инвестиций в отраслях экономики с помощью отраслевых мер, включающих налоговые льготы, механизмы субсидирования, изменения в отраслевом регулировании;

– эффективная реализация инвестиционных проектов с государственным участием.

С учетом сопряженных национальных целей и приоритетов экономической политики опережающий рост инвестиций ожидается в транспорте (за исключением трубопроводного), в сфере операций с недвижимым имуществом, обрабатывающей промышленности, а также в области информации и связи.

### ***Демографическая ситуация***

Негативные тенденции демографического развития обусловили формирование устойчивой тенденции старения населения страны.

Ключевыми направлениями деятельности Правительства РФ в части демографических процессов является повышение рождаемости, снижение смертности от предотвратимых причин и за счет улучшения условий и охраны труда, снижение материнской и младенческой смертности, улучшение репродуктивного здоровья, формирование мотивации к здоровому образу жизни, стимулирование к занятиям физкультурой и спортом.

Основными мерами государственной поддержки рождаемости являются:

– ежемесячные выплаты в связи с рождением первого ребенка семьям с небольшим доходом или в связи с рождением третьего ребенка;

– материнский / семейный капитал при рождении второго ребенка;

– субсидирование процентной ставки 6% по ипотечным (жилищным) кредитам (займам), выданным российскими кредитными организациями семьям с двумя и более детьми на приобретение жилых помещений;

– медицинская помощь семьям, страдающим бесплодием;

– формирование сети медицинских организаций первичного звена здравоохранения (фельдшерско-акушерских пунктов и т.п.) и национальных медицинских исследовательских центров и внедрение инновационных медицинских технологий, а также обеспечение их квалифицированными кадрами;

– развитие детского здравоохранения и т.д.

В качестве основы для базового варианта прогноза был использован высокий сценарий демографического прогноза, разработанный Росстатом, который предполагает

сохранение естественной убыли населения в 2020-2023 гг. на текущем уровне в связи с сокращением числа женщин ране- и средне-репродуктивного возраста (20 лет – 34 года). При этом прирост численности населения будет наблюдаться за счет миграционного прироста, перекрывающего численные потери населения от естественных причин.

В 2023-2024 гг. прогнозируется как естественный, так и миграционный прирост населения Российской Федерации (в основном за счет повышения миграционной привлекательности России для проживающих за рубежом соотечественников, квалифицированных иностранных специалистов и перспективной молодежи посредством расширения экспорта образования).

В результате численность населения Российской Федерации в 2019 году составит 146,9 млн. чел. (из них 55,9% или 82,1 млн. чел. трудоспособного возраста), в 2020 году – 147,1 млн. чел. (56,1% или 82,5 млн. чел.), в 2024 году – 148,3 млн. чел. (57,2% или 84,8 млн. чел.). Таким образом, средний темп прироста населения страны составит 0,1-0,2% в год.

#### ***Рынок труда, доходы и потребление населения***

В соответствии с базовым сценарием прогнозируется постепенное увеличение численности рабочей силы с 76,2 млн. чел. в 2018 году до 76,8 млн. чел. в 2024 году.

В 2019-2024 гг. сохранение экономического роста и соответствующий рост потребности в трудовых ресурсах, несмотря на повышение уровня участия населения в рабочей силе, а также сокращение времени поиска работы в результате широкого внедрения интернет-технологий приведут к снижению уровня безработицы. В результате уровень безработицы может снизиться с 4,8% в 2018 году до 4,7% в 2019-2020 гг., до 4,6% в 2021-2023 гг. и до 4,5% в 2024 году.

В условиях достаточно равномерного роста экономики и стабильной инфляции реальная заработная плата будет расти двухпроцентными темпами и за период 2019-2022 гг. в среднем увеличится на 8,7%, в 2019-2024 гг. – на 14,6%. Основными факторами роста реальной заработной платы станут: ежегодная индексация заработной платы работникам бюджетной сферы с 1 октября в соответствии с уровнем инфляции (в 2019 году - на 4,3 %, в 2020 году - на 3,8 %, в 2021-2024 гг. - на 4%); индексация заработной платы работников государственных и муниципальных учреждений; повышение минимального размера оплаты труда в размере не менее величины прожиточного минимума трудоспособного населения; положительная динамика заработной платы во внебюджетном секторе в результате роста производительности труда за счет повышения квалификации высвобождаемых из неэффективных производств работников и вновь поступающих на

рынок труда кадров.

Кроме того, в прогнозируемый период 2019-2024 гг. ежегодно 1 января будет осуществляться индексация страховая пенсия и фиксированная выплата к ней для неработающих пенсионеров. Величина прожиточного минимума в среднем на душу населения составит в 2022 году 12044 руб. (117,1% к уровню 2018 года), а в 2024 году - 13023 руб. (126,6%).

Реальные располагаемые доходы населения возобновятся свой рост в 2019 году (на 1% относительно уровня 2018 года) и продолжат расти на протяжении всего прогнозного периода (в 2020 году – на 1,5%, в 2021 году – на 2,2%, в 2022-2023 гг. – на 2,3%, в 2024 году – на 2,4%). При этом доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума снизится с 12% в 2019 году до 9,3% к 2022 году и до 6,6% к 2024 году.

После замедления роста розничного товарооборота до 1,6% в 2019 году, связанного с повышением налога на добавленную стоимость с 01.01.19 и замедлением роста заработных плат и потребительского кредитования, в 2020-2024 гг. положительная динамика доходных показателей населения приведет к росту платежеспособного потребительского спроса, в результате чего оборот розничной торговли будет постепенно ускоряться с 2,1% в 2020 году до 2,8% в 2024 году (в целом за 2019-2022 гг. оборот розничной торговли вырастет на 9,1%, за 2019-2024 гг. – на 15,2%).

Такая же динамика будет наблюдаться в сфере платных услуг населению, объем которых вырастет на 1,4% в 2019 году, на 1,9% в 2020 году, на 2,6% в 2022 году и на 3% в 2024 году (в целом за 2019-2022 гг. рост составит 8,6%, за 2019-2024 гг. – 14,9%).

#### **4.1.2 Характеристика консервативного сценария прогноза**

Консервативный сценарий прогноза рассматривается развитие экономики в условиях более низкой динамики цен на нефть (с 70 и 63,4 \$/барр. в 2018 и 2019 гг. до 42,5 \$/барр. в 2020 году, до 44,2 \$/барр. в 2022 году и до 45,9 \$/барр. в 2024 году) и природный газ (с 245,3 и 249,8 \$/тыс. куб.м в 2018 и 2019 гг. до 158,3 \$/тыс. куб.м в 2020 году, до 162,3 \$/тыс. куб.м в 2022 году и до 169,2 \$/тыс. куб.м в 2024 году).

Несмотря на более низкую динамику цен на нефть и природный газ и, соответственно, падение нефтегазового экспорта (на 0,3% в 2019 году) счет текущих операций останется положительным, так как прогнозируется также коррекция импорта товаров и услуг вслед за относительным сжатием внутреннего спроса на фоне ослабления

курса рубля. В 2020 году счет текущих операций сократится до \$16 млрд. и сохранится в последующие годы на уровне \$18-27 млрд.

На фоне более низких цен на нефть и более слабого рубля темпы роста инвестиций в основной капитал даже при сохранении намеченных инвестиционных программ будут в 2020-2021 гг. на 2-2,4% ниже, чем в базовом сценарии (с постепенным сокращением разрыва к концу прогнозного периода).

Более жесткая по сравнению с базовым сценарием денежно-кредитная политика в совокупности с более низкими темпами роста прибыли организаций приведет к сокращению доступных объемов источников финансирования частных инвестиций (рост объема инвестиций в 2019 году составит 3,1% против 4,3% в 2018 году, в 2020 году - 4,6%, в 2022 году - 3,8%, в 2024 году – 4,2%).

В консервативном сценарии прогноза уровень инфляции в 2020 году составит 4,2% (против 3,8%, заложенных в базовый сценарий) вследствие более слабого курса рубля и увеличения материальных издержек особенно в видах экономической деятельности с высокой импортозависимостью при одновременном сдерживании затрат на оплату труда. В последующие годы уровень инфляции вернется к целевому значению 4%.

Менее благоприятная экономическая ситуация в 2020-2021 гг. негативно отразится на динамике заработной платы и доходов населения. Реальная заработная плата в 2020 году увеличится всего на 1,5%, реальные располагаемые доходы – на 1,2%. В последующие годы рост реальной заработной платы составит 2,2-2,5% в год, реальных располагаемых доходов - 1,9-2,2 % в год.

После роста оборота розничной торговли в 2020 году до 1,8% (в базовом варианте – 2,1%) в последующие годы темпы роста повысятся до 2,2-2,5% в год.

В условиях низких цен на нефть и колебаний курса рубля в 2020 году ожидается, что темп экономического роста не превысит 1,5%. В период 2022-2024 годов при восстановлении экономической активности темпы роста экономики будут находиться в диапазоне 2,8-3%, что незначительно ниже темпов в базовом варианте.

Основные параметры сценарных условий 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 2019-2024 гг. представлены в приложении Б.

## **4.2 Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений (на 2-е полугодие 2019 года и 2020 год) и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга**

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

Большая часть валовой добавленной стоимости создается в Санкт-Петербурге в секторе услуг, управление недвижимостью является ядром сектора коммерческо-деловой деятельности. Отрасль «управление недвижимостью» характеризуется высокой инвестиционной емкостью, а наиболее ликвидным товаром на рынке аренды недвижимости являются встроенные помещения.

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

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

– увеличение арендных платежей по инвестиционным договорам, заключаемым в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.07.2004 г. № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» (с изм. от 19.02.19).

Дополнительным фактором, положительно влияющим на пополнение бюджета города стало введение Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2017 №1183 «О внесении изменений в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 №1379, от 07.10.2014 №946» индексов пересчета арендной платы за объекты нежилого фонда, собственником которых является Санкт-Петербург, в размере 1,04 в 2019 и 2020 гг. по отношению к ставке арендной платы, действующей в 2018 и 2019 гг. соответственно.

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

- рост на 5,2% в сегменте торговых помещений;
- рост на 2,2% в сегменте офисных помещений;
- снижение на 0,4% в сегменте производственно-складских помещений.

В краткосрочной перспективе (на конец 1-го полугодия) эксперты позитивно оценивают перспективы роста арендных ставок:

- рост на 3,7% в сегменте торговых помещений;
- рост на 1,4% в сегменте офисных помещений;
- рост на 1,1% в сегменте производственно-складских помещений.

Таким образом, можно предположить, что в ближайшие 2 года при условии выполнения параметров базового сценария социально-экономического прогноза РФ изменение уровня арендных ставок за встроенные торговые, офисные и производственно-складские помещения будет иметь тенденцию к незначительному росту (в среднем около 0,8% в квартальном выражении и не выше прогнозируемого на этот период уровня инфляции). В результате рост арендных ставок в 2019-2020 гг. составит:

- 5% и 2,6% в сегменте торговых помещений;
- 3,7% и 2,6% в сегменте офисных помещений;
- 2% и 2,2% в сегменте производственно-складских помещений.

Расчетные прогнозные значения изменения арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения на период до 2020 года представлены ниже (таблица 4.1).

**Таблица 4.1** - Прогноз арендных ставок встроенно-пристроенных помещений Санкт-Петербурга при номинации в рублях по отношению к 4-му кварталу 2018 года

Период	Изменение к 4 кварталу 2018 года по функции использования помещения, %		
	торговая	офисная	производственно-складская
1-й квартал 2019 года	27,9	-8,7	-17,2
2-й квартал 2019 года	3,6	8,4	1,1
3-й квартал 2019 года	4,3	4,0	0,9
4-й квартал 2019 года	5,0	3,7	2,0
1-й квартал 2020 года	5,7	4,4	3,0
2-й квартал 2020 года	6,4	5,0	3,1
3-й квартал 2020 года	7,1	5,7	3,2
4-й квартал 2020 года (к 4-му кварталу 2019 года)	7,8 (2,6)	6,4 (2,6)	4,2 (2,2)

Источник: ГУП «ГУИОН»

Учитывая умеренный прогноз роста арендных ставок в сочетании с достаточно благоприятным прогнозом социально-экономического развития России на фоне сокращения объемов экспорта нефти и мировых цен на нее, а также существенного роста импорта товаров, негативного эффекта для социально-экономического положения Санкт-Петербурга от роста арендных ставок на рынке нежилых помещений не прогнозируется.

Динамика арендных ставок за помещения нежилого фонда Санкт-Петербурга за 2010-2019 гг., а также прогноз ставок аренды на 2-е полугодие 2019 года и 2020 год, представлены в приложении В.

## **5 Заключение**

Несмотря на негативные тенденции в социально-экономическом развитии России и Санкт-Петербурга в частности, наблюдавшиеся в 2018 году и начале текущего года, по мнению экспертов Минэкономразвития РФ, после 2020 года ситуация стабилизируется, в результате чего рост российской экономики выйдет на уровень выше среднемирового.

Таким образом, в случае благоприятного развития экономики России (выполнения базового сценария) рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в ближайшие 1,5-2 года продолжит рост более умеренными темпами (в среднем около 0,8% в квартал и не выше уровня инфляции за соответствующий период), который будет поддерживаться спросом со стороны отечественных компаний, инвестиционной активностью иностранных компаний, а также дефицитом арендопригодных площадей (в первую очередь в сегменте офисных помещений).

Стоит отметить, что в условиях нестабильной экономической ситуации долгосрочные прогнозы не могут быть достаточно достоверными, поэтому наиболее вероятными значениями изменения арендных ставок за объекты нежилого фонда будут ставки во 2-м квартале 2019 года:

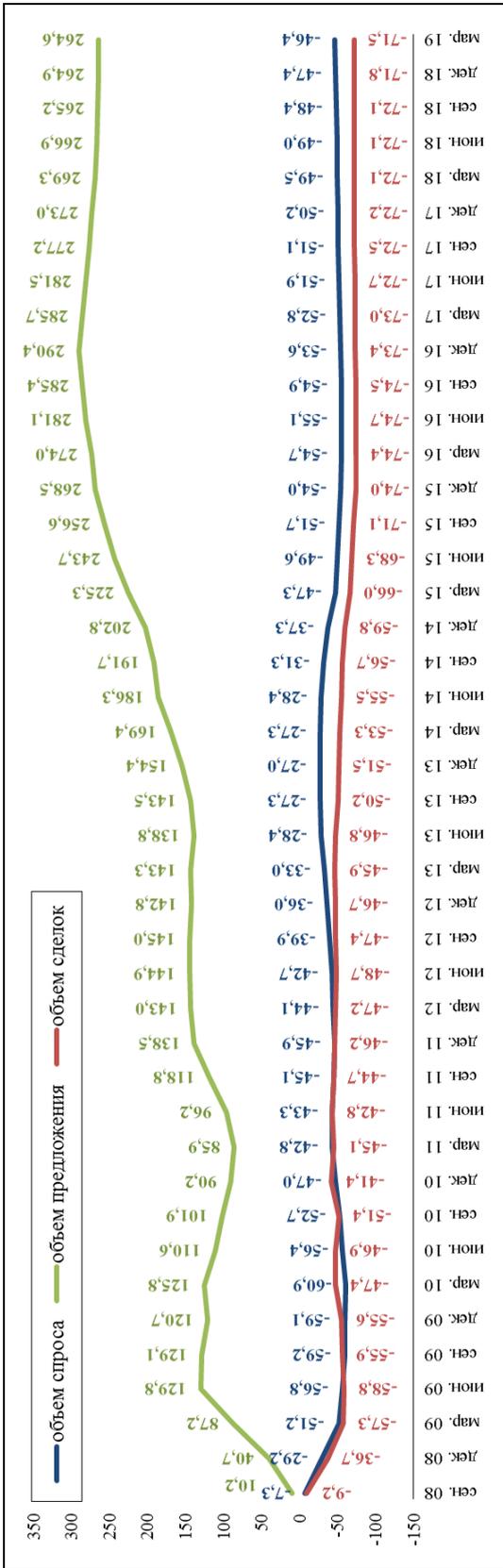
- рост на 3,6% в сегменте торговых помещений;
- рост на 8,4% в сегменте офисных помещений;
- рост на 1,1% в сегменте производственно-складских помещений.

Рост арендных ставок за встроенные помещения в 2019-2020 гг. предположительно составит:

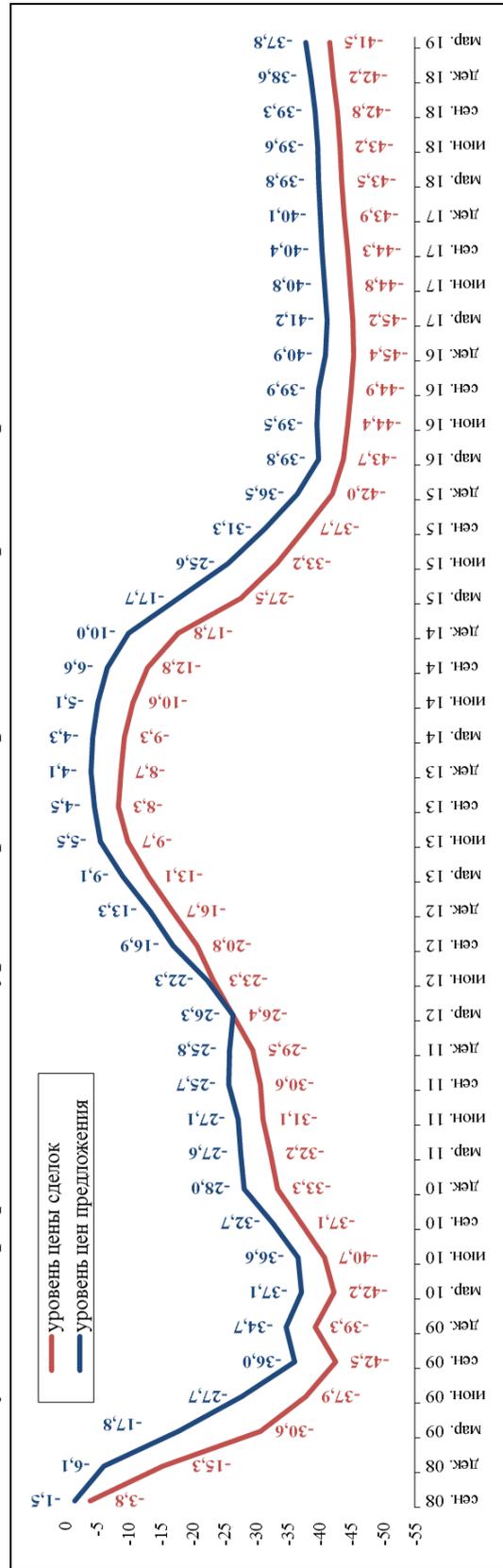
- 5% и 2,6% в сегменте торговых помещений;
- 3,7% и 2,6% в сегменте офисных помещений;
- 2% и 2,2% в сегменте производственно-складских помещений.

Таким образом, для помещений, аналогичных объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, рост уровня арендной платы за 2019 год в среднем составит 3,6%, а в течение 2020 года средний рост арендной платы таких объектов, вероятнее всего, не превысит 2,5%.

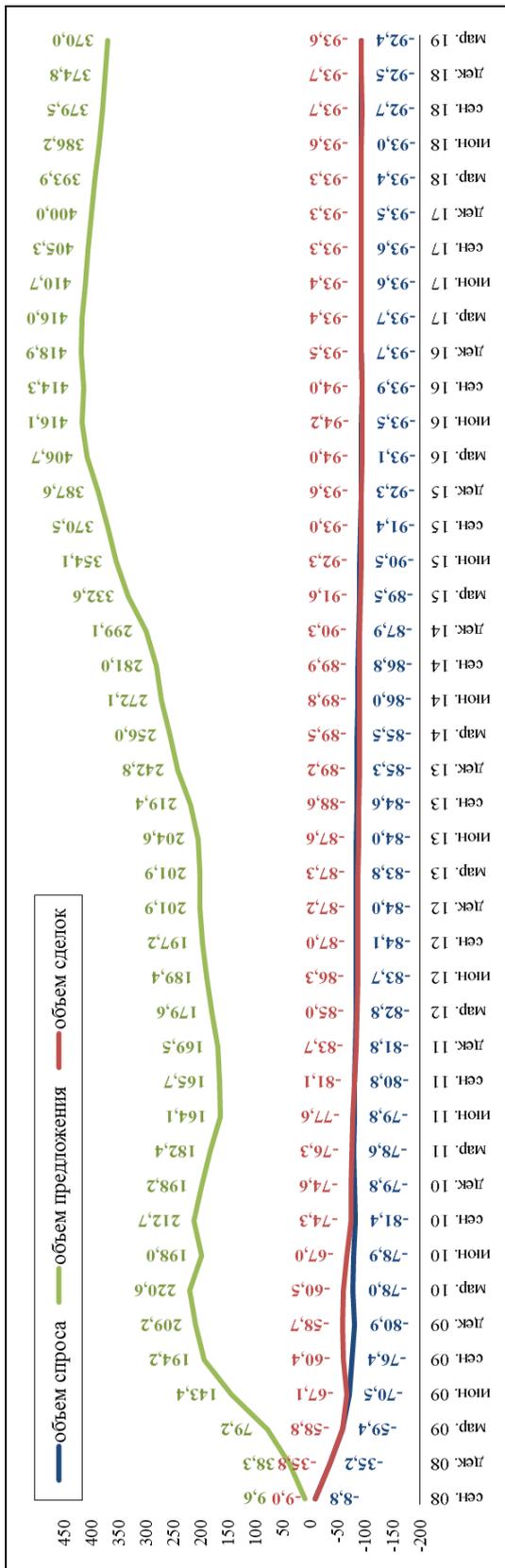
**Графики динамики спроса, предложения, сделок и уровня цен на рынке встроенных помещений за период с августа 2008 года по 2-й квартал 2019 года**



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

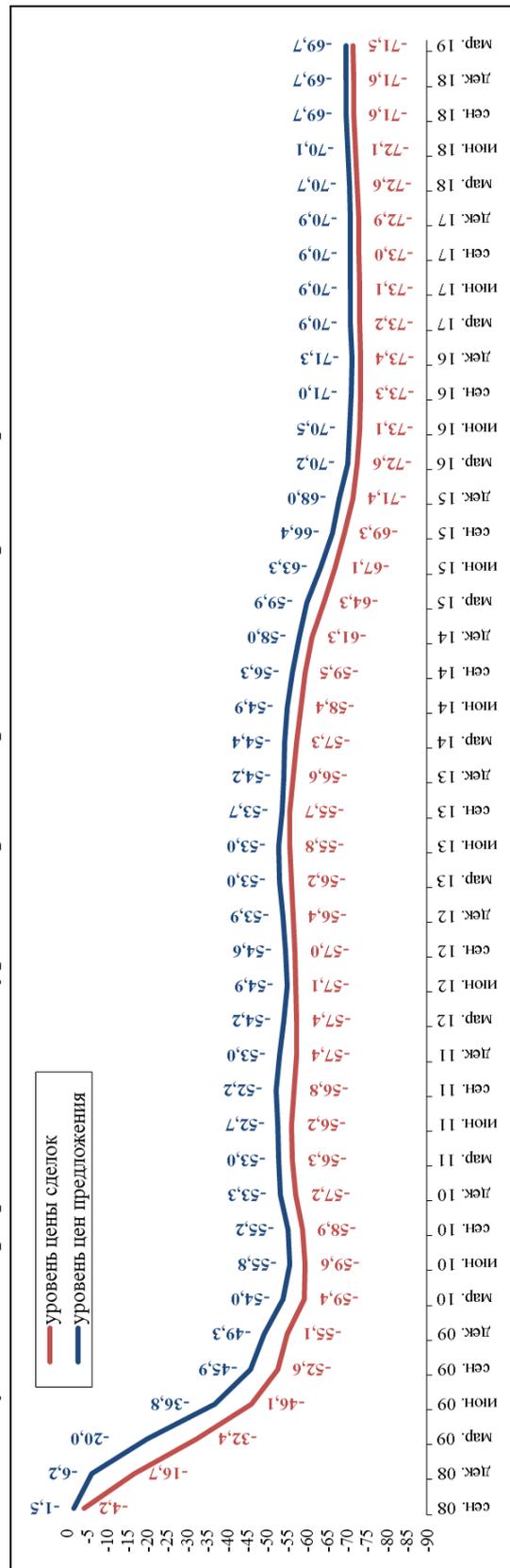


**Рисунок А.2. Графики изменения уровня цен аренды торговых помещений, %**



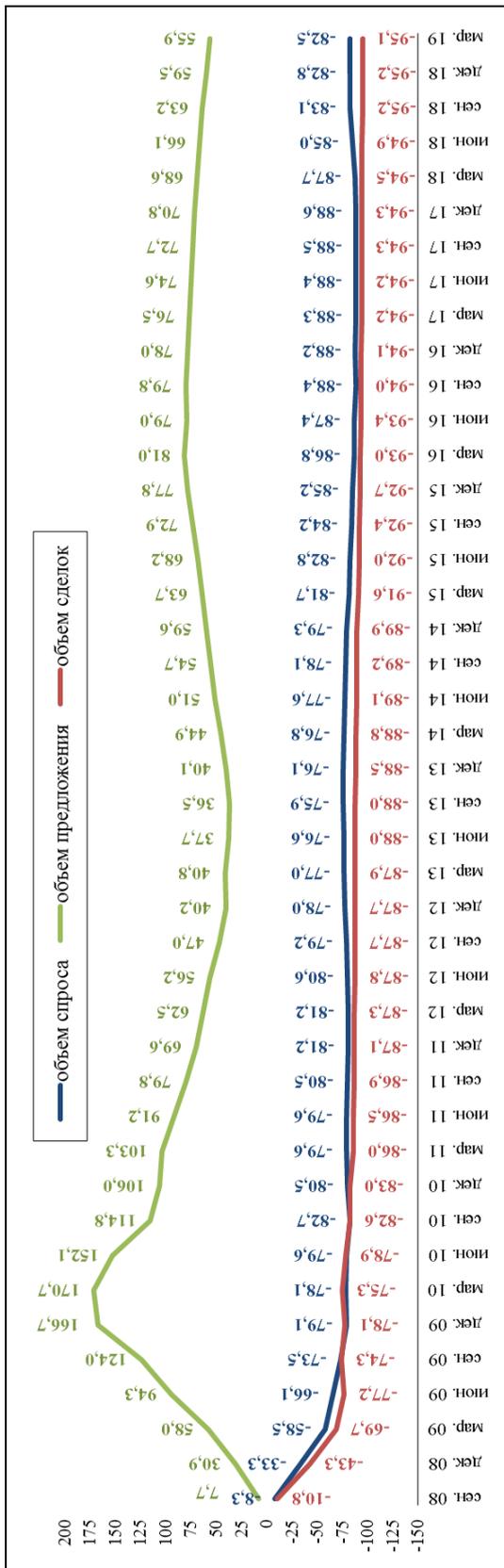
Источник: ГУП «ГУИОН»

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



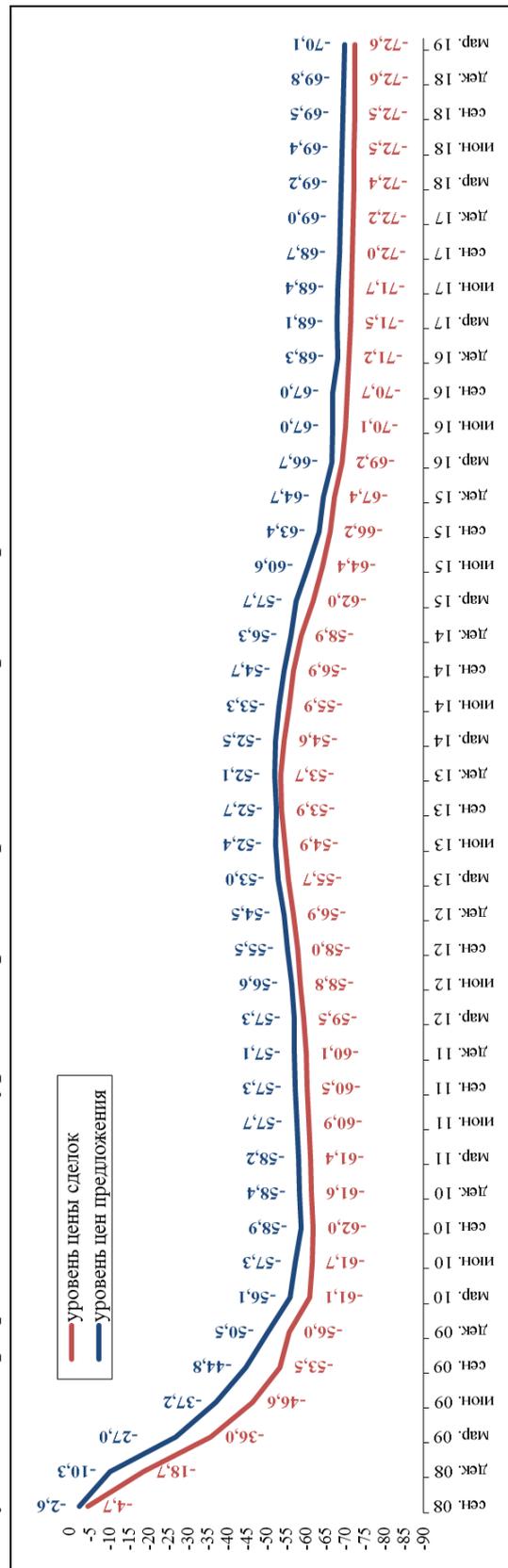
Источник: ГУП «ГУИОН»

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



Источник: ГУП «ГУИОН»

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



Источник: ГУП «ГУИОН»

Рисунок А.6. Графики изменения уровня цен аренды промышленно-складских 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 2019-2024 гг.**

Показатель	Динамика к соответствующему периоду предыдущего года						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена (мировая) на нефть марки «Юралс», \$/барр.							
базовый сценарий	70,0	63,4	59,7	57,9	56,3	55,0	53,5
консервативный сценарий	70,0	63,4	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, %							
базовый сценарий	4,3	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный сценарий	4,3	4,3	4,2	4,0	4,0	4,0	4,0
Индекс потребительских цен в среднем за год, %							
базовый сценарий	2,9	5,0	3,7	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный сценарий	2,9	5,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Среднегодовой курс USD, руб./\$							
базовый сценарий	62,5	65,1	64,9	65,4	66,2	67,0	68,6
консервативный сценарий	62,5	65,1	67,9	68,4	68,9	69,2	69,7
Валовой внутренний продукт, млрд. руб.							
базовый сценарий	103876	109086	114375	122234	130790	139837	149488
темп роста, %	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
индекс дефлятор, %	10,3	3,7	2,8	3,6	3,7	3,5	3,5
консервативный сценарий	103876	109086	109853	116675	125056	134008	143586
темп роста, %	2,3	1,3	1,5	2,4	2,8	3,0	3,0
индекс дефлятор, %	10,3	3,7	-0,8	3,7	4,3	4,0	4,0
Инвестиции в основной капитал, %							
базовый сценарий	4,3	3,1	7,0	6,3	5,8	5,6	5,3
консервативный сценарий	4,3	3,1	4,6	4,3	3,8	4,0	4,2
Промышленность, %							
базовый сценарий	2,9	2,3	2,6	2,9	2,9	3,1	3,2
консервативный сценарий	2,9	2,3	2,6	2,9	3,0	3,1	3,2
Оборот розничной торговли, %							
базовый сценарий	2,6	1,6	2,1	2,5	2,6	2,7	2,8
консервативный сценарий	2,6	1,6	1,8	2,2	2,3	2,3	2,5
Объем платных услуг населению, %							
базовый сценарий	2,5	1,4	1,9	2,4	2,6	2,8	3,0
консервативный сценарий	2,5	1,4	1,6	2,0	2,2	2,4	2,6

Показатель	Динамика к соответствующему периоду предыдущего года						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Реальные располагаемые доходы населения, %							
базовый сценарий	0,0	1,0	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
консервативный сценарий	0,0	1,0	1,2	1,9	2,1	2,1	2,2
Реальная заработная плата, %							
базовый сценарий	6,8	1,1	2,0	2,7	2,7	2,7	2,7
консервативный сценарий	6,8	1,1	1,5	2,2	2,4	2,4	2,5
Уровень безработицы, % к рабочей силе							
базовый сценарий	4,8	4,7	4,7	4,6	4,6	4,6	4,5
консервативный сценарий	4,8	4,7	4,7	4,7	4,7	4,6	4,6
Экспорт товаров, млрд. \$							
базовый сценарий	443,1	438,0	438,6	450,5	470,5	491,2	512,2
темп роста, %	4,2	2,3	3,2	3,2	4,2	4,5	4,6
в % к ВВП	26,7	26,2	24,9	24,1	23,8	23,5	23,5
консервативный сценарий	443,1	438,0	366,6	378,9	408,3	436,1	466,1
темп роста, %	4,2	2,3	2,9	3,2	4,5	4,4	4,3
в % к ВВП	26,7	26,2	22,7	22,3	22,5	22,5	22,6
Нефтегазовый экспорт, млрд. \$							
базовый сценарий	261,6	239,9	229,7	224,2	218,7	216,6	214,6
темп роста, %	3,6	-0,3	1,7	1,0	0,2	1,5	1,8
в % к ВВП	15,7	14,3	13,0	12,0	11,1	10,4	9,8
консервативный сценарий	261,6	239,9	169,3	166,0	170,1	175,4	181,4
темп роста, %	3,6	-0,3	1,0	0,8	0,4	1,3	1,4
в % к ВВП	15,7	14,3	10,5	9,7	9,4	9,1	8,8
Импорт товаров, млрд. \$							
базовый сценарий	248,6	258,0	274,4	292,8	313,1	335,3	360,6
темп роста, %	1,7	2,3	4,2	4,0	3,7	3,5	3,5
в % к ВВП	15,0	15,4	15,6	15,7	15,8	16,1	16,5
консервативный сценарий	248,6	258,0	258,1	272,9	290,9	310,8	333,9
темп роста, %	1,7	2,3	2,2	2,4	2,7	2,7	3,0
в % к ВВП	15,0	15,4	16,0	16,0	16,0	16,1	16,2

Источник: Минэкономразвития РФ

Динамика арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения с 2010 года и по 1-й квартал 2019 года и прогноз на 2019-2020 гг., %

