

Санкт-Петербургский государственный университет

*НУРМАТОВ Тахир Рахимович*

**Выпускная квалификационная работа**

*Основные факторы ценообразования на рынке коммерческой недвижимости мегаполиса  
на примере г. Санкт-Петербург*

Уровень образования:

Направление 38.04.08 «*Финансы и кредит*»

Основная образовательная программа *ВМ.5638.2021 «Финансовые рынки и банки»*

Научный руководитель:

профессор кафедры теории кредита  
и финансового менеджмента, д.э.н.  
Соколов Борис Иванович

Рецензент:

управляющий филиала в Санкт-  
Петербурге, вице-президент, ПАО  
«Транскапиталбанк» Топровер  
Игорь Викторович

Санкт-Петербург

2023

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО РОЛЬ В ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ СТРАНЫ .....	5
1.1. Понятие и специфика рынка недвижимости .....	5
1.2. Виды и сегментация рынка недвижимости .....	12
1.3. Сравнительный анализ цен недвижимости по России .....	22
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ЦЕН НЕДВИЖИМОСТИ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА .....	28
2.1. Анализ рынка недвижимости г. Санкт-Петербурга .....	28
2.2. Отбор факторов развития рынка недвижимости г. Санкт-Петербурга .....	37
2.3. Сравнительный анализ стоимости недвижимости г. Санкт-Петербурга.....	41
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ЦЕН НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА .....	49
3.1. Анализ цен коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга .....	49
3.2. Расчет справедливости стоимости коммерческой недвижимости г. Санкт- Петербурга .....	55
3.3. Перспективы развития цен на коммерческую недвижимость г. Санкт-Петербурга	82
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	87
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....	95

## ВВЕДЕНИЕ

В связи с переходом к рыночной экономике необходимо углубить развитие ряда новых областей науки и практики, особенно это актуально для рынка недвижимости.

Сегодня на рынке недвижимости можно найти квартиры и комнаты, офисы здания производственного или торгового назначения. Дома для проживания с земельными участками. В этом случае следует учитывать местные особенности рынка недвижимости.

Актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что рынок коммерческой недвижимости – это динамичный и быстроразвивающийся рынок Санкт-Петербурга. Это подтверждается фактами из отчетов многочисленных консалтинговых компаний. Они свидетельствуют о бурном росте бизнес-центров и многофункциональных комплексов различного назначения как в центре Санкт-Петербурга, так и за его пределами.

Активное строительство объектов коммерческой недвижимости различных классов продолжается, что означает наличие достаточного уровня спроса на рынке. В борьбе за право возведения очередного архитектурного новшества, предназначенного не только для работы сотрудников компаний и «радующего глаз» жителей города своим неповторимым дизайном. При этом следует отметить, что выбор арендатора бизнес-центра – это не только обеспечение сотрудников рабочей площадью. Это также влияет на репутацию компании в целом. Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга сегодня – это сеть объектов, в которой есть бизнес-центры и зоны повышенной деловой активности. Здесь есть большое количество объектов коммерческой недвижимости и все необходимые инфраструктуры.

Цель работы – анализ тенденций развития рынка офисных, торговых и складских помещений в г. Санкт-Петербурге.

Для достижения цели были поставлены следующие задачи:

- дать определение понятию и выделить специфику рынка недвижимости в целом;
- охарактеризовать виды и сегментацию на рынке недвижимости;
- провести сравнительный анализ цен на рынке недвижимости;
- проанализировать рынок недвижимости в г. Санкт-Петербурге;
- отобрать ключевые факторы, влияющие на рынок недвижимости в г. Санкт-Петербурге;
- провести сравнительный анализ стоимости недвижимости г. Санкт-Петербурга;
- найти возможные перспективы развития цен на коммерческую недвижимость г. Санкт-Петербурга.

Объект исследования – коммерческая недвижимость.

Предмет исследования – рынок коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга.

Информационной базой исследования послужили сайты со справочно-статистической информацией, законодательные акты по вопросам коммерческой недвижимости, отчётные показатели выбранного объекта исследования, материалы Федеральной службы государственной статистики.

Теоретическая база исследования. Теоретические и методологические основы экономического обоснования инвестирования в объекты коммерческой недвижимости представлены в трудах отечественных исследователей, среди которых И.А. Бузова, И.П. Иваницкая, Н.М. Караваева, О.П. Кузнецова, Р.Р. Мавлютов, Е.С. Матвеева, О.И. Милкова, О.Е. Пирогова, Г.М. Стерник, В.Н. Хлыстун и др.

Структура выпускной квалификационной работы. Работа состоит из введения, основной части, включающей в себя три главы, заключения, библиографического списка и приложения.

Новизна исследования заключается в анализе факторов и тенденций ценообразования на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. Сделан вывод о том, что в 2023 году тенденция на выход игроков из торговых центров в стрит-ритейл сохранится, ожидается появление знакомых магазинов одежды в совершенно новых для них локациях. Переоцененные объекты, как сдаваемые в аренду, так и выставленные на продажу, будут постепенно возвращаться к рыночным ценам и вслед за собой привлекут инвесторов.

Рекомендации по практическому применению результатов работы состоят в том, что данные, полученные на основе анализа коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, могут быть применены при исследовании рынка коммерческой недвижимости других мегаполисов.

# ГЛАВА 1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО РОЛЬ В ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ СТРАНЫ

## 1.1. Понятие и специфика рынка недвижимости

Рынок недвижимости – это совокупность правовых, экономических и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения полезных свойств на основе их использования<sup>1</sup>.

Недвижимость – это имущество, состоящее из земли, зданий на ней и любых природных ресурсов в пределах границ собственности, таких как полезные ископаемые, вода и сельскохозяйственные культуры. Недвижимость можно разделить на четыре типа: жилая, коммерческая, промышленная и земельная.

Под категорией «жилая недвижимость» понимаются сооружения, здания, пригодные для проживания (многоквартирные дома, дома на колесах, аренда помещений с целью отдыха, строительство домов на праве личной собственности, таунхаусы).

Магазины, гостиницы и пр. относятся к коммерческой недвижимости. Иными словами, данные предприятия создаются для извлечения прибыли. В большинстве случаев коммерческая недвижимость используется для распределения товаров.

Рассмотрим понятие «промышленная недвижимость». Как правило, указанная категория означает сооружения, представляющие пользу для процесса производства товаров. В качестве примера можно привести склады, фабрики.

Фермы, пустующие земли относятся к земельной собственности. Данная собственность состоит из малого числа строений. Иногда под указанной категорией вообще не имеются в виду какие-либо строения.

Говоря о рынке недвижимости, стоит указать, что им называют все недвижимое имущество, которое можно продать в определенном районе. Представим список всех объектов недвижимости, доступных к покупке в Москве. Это и будет рынком недвижимости Москвы<sup>2</sup>.

Иногда выполняется следующая закономерность: цены увеличиваются или уменьшаются из-за возрастающего либо спадающего предложения недвижимости, которое спровоцировано различными экономическими факторами, имеющими силу в сфере рынка недвижимости.

Исследуя рынок недвижимости России, можно прийти к выводу: данный рынок составляют сотни маленьких рынков недвижимости (региональных, городских), где цены чаще всего возрастают или снижаются независимо. Однако нельзя исключать факторы,

---

<sup>1</sup> Бузова И.А. Управление недвижимостью. – М.: Дело, 2019. – 241 с.

<sup>2</sup> Кузнецова О.П. Экономика недвижимости: учебное пособие / О.П. Кузнецова, Д.Ю. Смирнов, С.В. Кузнецова и др. – Омск: Издательство ОмГТУ, 2020. – 254 с.

имеющие потенциальную возможность повлиять на рынок недвижимости в масштабах государства<sup>3</sup>.

У рынка недвижимости есть своя специфика. Опираясь на определенные факторы, его можно отличить от обычного рынка. Иногда для этого нужно обратить внимание на особенности недвижимости, рассмотреть ее в качестве товара.

Недвижимое имущество может быть, как личной инвестицией, так и семейной в отличие от, например, продукта питания. То есть потребление недвижимости сильно отличается от использования иного товара остальных рынков.

Времена года влияют на активность в сфере недвижимого имущества. Зимой, например, наступает затишье. Летом в связи с хорошими погодными условиями ускоряются многие процессы на рынке. В связи с этим сложно сопоставить показатели недвижимости по месяцам. Нужно несколько изменять цифры, обращая внимание на различие активности рынка недвижимости в разные сезоны. Таким образом, можно будет оценить активность при прочих равных условиях<sup>4</sup>.

Необходимо дать определения понятий «рынок» и «рынок недвижимости». Первая категория означает сферу отношений по поводу производства, распределения, обмена и потребления товаров и услуг, в рамках которой устанавливается равновесие спроса и предложения, формируется рыночная стоимость.

Под второй категорией понимается многогранный организационный механизм, состоящий из продавцов, покупателей, передачи прав собственности на недвижимое имущество. Согласно статистическим данным, на долю недвижимого имущества приходится 50 % всех товаров. Поэтому рынок недвижимости имеет большое значение в торговле<sup>5</sup>.

Стоит сказать, что рынок недвижимости несовершенен. Ниже представлена его специфика, позволяющая выделить данный рынок среди других:

- обычный рынок функционирует в условиях стабильности цен и чаще всего покупатели обращают внимание на цену (товары с одними и теми же свойствами можно приобрести по разной цене);
- в отличие от рынка недвижимости, товары на обычный рынок приходят быстро и в более короткий срок распродают;
- недвижимость не подлежит замене, на обычных рынках услуги и товары можно заменить другими;

---

<sup>3</sup> Пирогова О.Е. Рынок недвижимости: учебное пособие. – Курск: Университетская книга, 2018. – 132 с.

<sup>4</sup> Мавлютов Р.Р. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Волгоград: ВолгГТУ, 2018. – 108 с.

<sup>5</sup> Матвеева Е.С. Рынок коммерческой недвижимости: учебное пособие / Е.С. Матвеева, А.Х. Евстафьева, О.Н. Боровских. – Казань: Изд-во Казанского гос. архитектурно-строительного ун-та, 2022. – 167 с.

- на других рынках продавцы свободно конкурируют, рынки сами поддерживают равновесие через влияние на спрос и предложение;
- борьба между участниками рынка приводит к балансу спроса и предложения;
- конкуренция на обычном рынке появляется за счет передачи сведений через большое количество участников рынка;
- покупатели, действующие на обычном рынке, знают больше информации об интересующем товаре либо услуге, могут без особого труда принять решение о покупке, а на рынке недвижимости покупателям часто приходится обращаться к помощи эксперта.

Стоит сказать о главных чертах рынка недвижимого имущества:

- Есть риск. Приобретение недвижимости – трудоемкий процесс, потому что данное имущество не передвигается в пространстве. Чтобы снизить риски, необходимо обратиться к оценщику.

• Здания, помещения и пр. могут терять свои полезные свойства, изнашиваться. В результате падает их стоимость.

• Покупка недвижимости может финансироваться как из заемных средств (ипотека), так и за свои средства.

• Имеет место низкая гибкость спроса и предложения. Одна из особенностей недвижимости заключается в том, что данное имущество медленно строится и продается. Возведение и освоение зданий, сооружений и пр. требуют крупных затрат.

- Присутствует ограничение количества покупателей и продавцов.

Стоит отметить, что именно квалифицированный оценщик должен оценивать недвижимость. У любого здания есть свой земельный участок, отличающийся от других. Здания могут быть похожи, однако при детальном рассмотрении можно заметить их разную отделку, например, или понять, что была реконструкция. Иногда есть большие различия в цене на похожие объекты недвижимости. При покупке нежилых зданий часто в первую очередь обращается внимание на их местоположение. Продавцу и покупателю важно прийти к компромиссу, походящим мнениям по поводу свойств недвижимости<sup>6</sup>.

По аналогии с товаром у районов города есть свои стадии жизненного цикла. В данном случае имеются в виду коммерческие, промышленные, сооружения, жилые здания<sup>7</sup>.

- 1) Развитие → 2) Зрелость → 3) Упадок → 4) Реновация (не всегда присутствует в цикле).

<sup>6</sup> Стерник Г.М. Девелопмент недвижимости. Инвестиционный анализ и проектный консалтинг: учебное пособие / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник, Н.В.Тулинова. – М.: Проспект, 2017. – 304 с.

<sup>7</sup> Глущенко М.Е. Анализ рынка недвижимости: учебное текстовое электронное издание локального распространения / М.Е. Глущенко, С.В. Таруга. – Омск: ОмГТУ, 2021.

Как было сказано выше, есть несколько причин изменений спроса и предложения в рамках рынка недвижимого имущества. Это, например:

- изменения деловой активности, доходов компаний, предприятий и пр.;
- преобразование нормы прибыли в пределах иных рынков;
- экология;
- изменение зарплаты персонала, стоимости материалов;
- изменения, связанные с демографией, например иммиграция;
- инфляция;
- деление администрацией города территории на зоны в ходе градостроения, освоения и развития территорий;
- налоговые ставки на имущество, способность людей вовремя устранять финансовые задолженности.

Стоит отметить некоторые закономерности: спрос превышает предложение при условии, что цена увеличивается; если предложение превышает спрос, цена уменьшается; при условии ограниченного предложения стоимость порождается спросом.

Названные факторы влияют на стоимость. Свою роль играет и уникальность недвижимого имущества как товара.

Не все субъекты рынка могут быстро начать заключать сделки. Причина данного ограничения заключается в отсутствии централизованности рынка недвижимого имущества. Как было сказано выше, в условиях рассматриваемого рынка мало информации. Так происходит по причине разделения рынка географически, есть еще и локализация спроса и предложения. Участники рынка не своевременно получают необходимые сведения, например, о содержании уже заключенных сделок, их ценах.

Соперничество субъектов рынка недвижимости тоже есть. Последовательность процессов такова: спрос на недвижимость формирует прибыль, возникает конкуренция; в ситуации, когда извлекается сверхприбыль, развивается деструктивная конкуренция. Прежде чем купить либо арендовать недвижимость, покупатель или инвестор поинтересуется всеми возможными объектами, а затем сделает вывод об их состоянии, выгоде покупки и пр. и решит, нужно ли покупать объект или вкладываться в него. Конечно, инвестиции должны приносить прибыль. Чтобы не ошибиться с выбором, нужно тщательно проанализировать ситуацию, принять взвешенное решение. Обобщая сказанное выше, можно констатировать: оценка – обязательный элемент инвестирования<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Милкова О.И. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Йошкар-Ола: Поволжский государственный технологический университет, 2021. – 93 с.



Итак, рынок недвижимости не идеален. Основная причина заключается в обширности и сложности прав каждого объекта недвижимости, его исключительности. Иногда условия аренды, возраст и тип здания и прочие данные, формирующие цену, покупатель или инвестор знает. Однако определяющее значение в ценообразовании будут иметь иные факторы, такие как особенности местоположения, детали конструктивной специфики и пр. и их рассмотрение требует вмешательства специалиста (оценщика). Физические потребительские характеристики недвижимого имущества заключаются в степени новизны, сроке эксплуатации, архитектурном стиле, материале и пр. Предположим, что два объекта совпадают по указанным характеристикам. Но ведь они могут иметь разные подъездные пути, находиться в разной экологической обстановке и пр. Например, при покупке или аренде жилой недвижимости покупатель или арендатор наверняка обратит внимание на вид из окна, расстояние между домом и работой, домом и центром города и иные факторы<sup>9</sup>.

Некоторые продавцы могут создать монополию на рынке, потому что нет аналогичного недвижимого имущества, имеет место множество характеристик объектов, где главенствующая позиция закрепляется за местоположением. Стоит сказать, что мало недвижимого имущества продается в районах с чистым воздухом, близких к природе и центру. Нечасто встречаются объявления о продаже объектов, обладающих новизной, особой архитектурой, высокими потребительскими характеристиками. Недобросовестные продавцы сильно завышают цену, зная, что покупатели не обладают полной информацией о ценах, арендных платах. Из-за потребительских свойств недвижимое имущество дорого стоит, а это зачастую отпугивает покупателей. В результате складываются, можно сказать, индивидуальные цены, потому что действует ограниченность покупателей, продавцов.

В результате заключения сделки продавцы и покупатели на рынке недвижимого имущества несут небольшие издержки. Процент увеличивается за счет крупных налогов, услуг оценщика. Согласно статистическим данным, на сегодняшний день издержки, связанные с заключением сделок по покупке, аренде и пр. недвижимого имущества, в государствах, характеризующихся развитыми рыночными отношениями, исчисляются 5–6 % от цены объекта.

Продавцы, покупатели и пр. участники рынка недвижимости сильно влияют на его работу. Классификация участников рынка такова: покупатели, посредники, продавцы и государство<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Хлыстун В.Н. Методологические основы развития рынка недвижимости: монография / Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Разяпов А.З. [и др.]. – М.: ГУЗ, 2017. – 367 с.

<sup>10</sup> Орловский Н.В. Перспективные направления на рынке коммерческой недвижимости в условиях цифровой экономики // Вестник науки. – 2020. – Т. 1. № 6 (27). – С. 73–78.

На основании сказанного выше можно сделать следующий вывод: характеристики рынка недвижимости далеки от совершенства. Невозможно добиться оптимального распределения недвижимого имущества в качестве ресурса, которым владеет социум, опираясь лишь на ценовой механизм. Препятствие заключается в объективных обстоятельствах. Цены на рынке недвижимости очень редко откликаются на короткие изменения, происходящие в рыночной конъюнктуре. Можно отметить низкую подвижность цен данного рынка<sup>11</sup>.

Субъекты рынка недвижимости возлагают надежды на какой-либо объект недвижимости. У покупателя, продавца, посредника и пр. есть индивидуальный интерес и желание выгодно вложить денежные средства, оплатить комиссионные услуги или получить деньги от государства и пр. Стоит сказать, что почти у всех участников рынка есть конкретная роль. И только государство участвует в рыночных процессах, и контролирует их в то же время. Неоднозначность роли государства объясняется следующим образом: системой нормативно-правовых актов закреплено верховенство государственной власти; свое влияние оказали исторически сложившиеся условия. Можно сделать вывод: изначально именно государство контролировало интересы.

На рынке недвижимости со стороны государства решаются такие основные задачи как охрана существующей формы собственности, защита правопорядка и охраны природы. Экономические задачи.

Рис. 1.1 отражает представление о субъектах рыночных отношений по поводу недвижимого имущества.

---

<sup>11</sup> Караваева Н.М. Девелопмент недвижимости: учебное пособие / Н.М. Караваева, А.В. Федоров, И.И. Юрасова, Ю.М. Дэви; под общ. ред. А. М. Платонова. – Екатеринбург: Издательство Уральского университета, 2020. – 147, [1] с.



*Рис. 1.1. Участники рынка недвижимости*

Составлено по: Иваницкая И.П. Введение в экономику недвижимости<sup>12</sup>.

Конституция России закрепила между государственной, частной и коммунальной собственностью равные права (ст. 2, ч. 8). Определенные государственные органы, имеющие полномочия на рынке недвижимости в сфере охраны правопорядка в области имущественных прав, вводят различные правила и ограничения в целях контроля за использованием недвижимого имущества. К примеру, в Земельном кодексе указано что владельцы или пользователи земельными ресурсами обязаны вести земле сберегающие работы, такие как

<sup>12</sup> Иваницкая И.П. Введение в экономику недвижимости / И.П. Иваницкая, А.Е. Яковлев. – М.: КноРус, 2019. – 240 с.

обработка почв от эрозии и снижать любое негативное воздействие на нее. Также это касается лесного фонда, водных объектов и других природных ресурсов<sup>13</sup>.

На данный момент в области недвижимости усиливается роль предпринимательских структур, которые занимаются постройкой объектов недвижимого имущества в целях получения инвестиционного дохода. В экономической литературе используется определение девелопмент которая и обозначает деятельность по созданию недвижимости в целях получения прибыли. Но это касается первичного рынка недвижимости

Деятельность на вторичном рынке это редевелопмент. Другими словами, это вторичная застройка городских территорий с привлечением внебюджетных источников. Со одной стороны, это естественный процесс реконструкции, но в то же время это полноправный участник вторичного рынка недвижимости.

Следовательно, рынок недвижимости – сложная разветвленная структура, которая еще только развивается. Участниками рынка выступают не только физические и юридические лица, а также иностранные граждане, органы государственной власти и муниципальные образования.

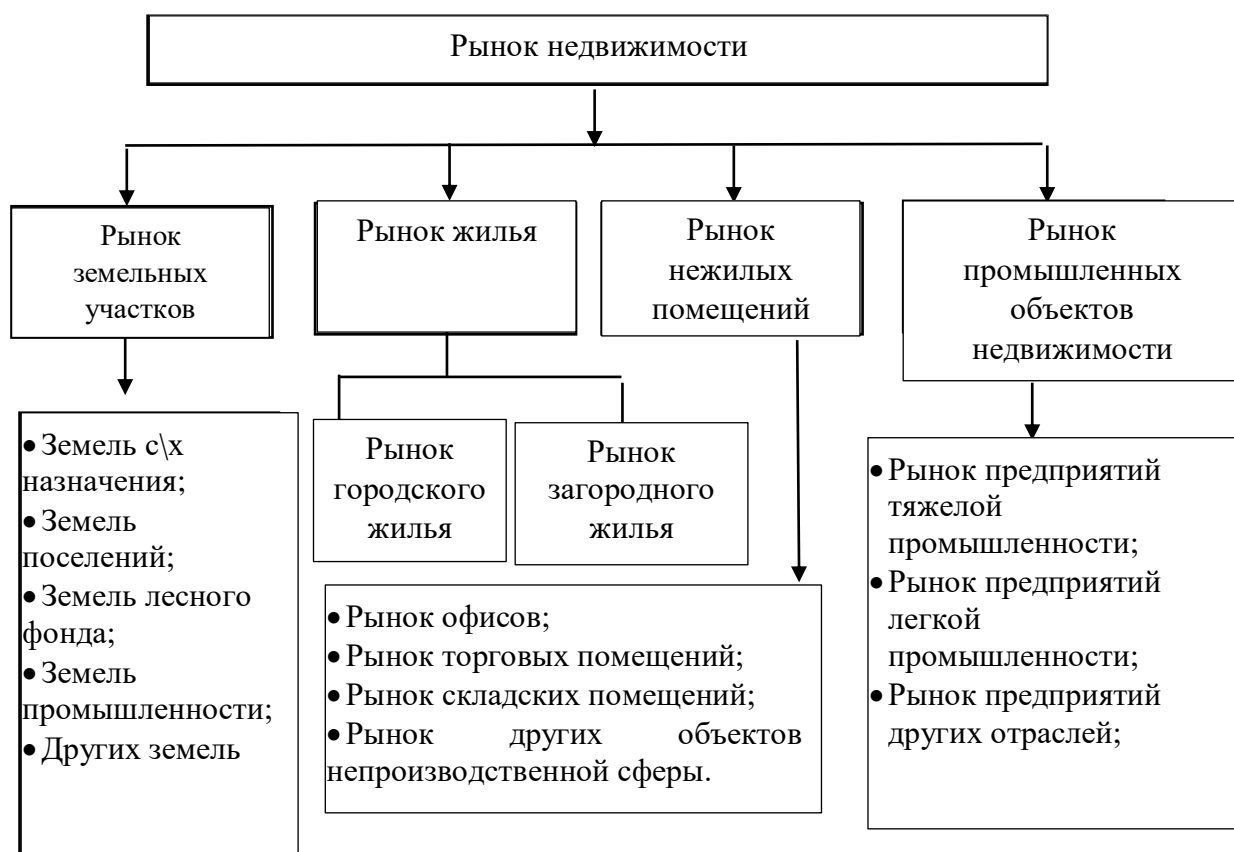
## **1.2. Виды и сегментация рынка недвижимости**

Как было определено в предыдущем параграфе, рынок недвижимости имеет сложную разветвленную структуру, и может оказать влияние на рынок материалов для строительства, рынок услуг по отделке и ремонту, а также на весь жилищный и коммерческий фонд. Также рынок недвижимости связан и с остальными рынками экономики.

Основные звенья структуры рынка недвижимости рынок жилой и коммерческой недвижимости, рынок промышленных объектов и земли. Схематично рынок недвижимости представлен на рис. 1.2.

---

<sup>13</sup> Там же.



**Рис. 1.2. Основные элементы структуры рынка недвижимости**

Составлено автором по: Маховикова Г.А. Экономика недвижимости<sup>14</sup>.

Все объекты недвижимости, физически располагаются на земле, следовательно, здесь тесная связь с земельными ресурсами. Это относится и к рынку жилой недвижимости промышленных объектов и других коммерческих инфраструктур.

Можно сказать, что земля является видом объекта недвижимости. В этом случае земли делятся на сельскохозяйственные, земли поселений и земельные участки для промышленности, лесного фонда, транспорта и телевидения. Земли, относящиеся к водному фону, запасам, особо охраняемым территориям и т.д.<sup>15</sup>

Рассматривая структуру рынка недвижимого имущества, стоит сказать, что имеют место разные его сегменты. Разделение происходит в зависимости от признаков.

Ниже в качестве примера приведены элементы рынка недвижимости, выделенные по способу заключения сделок.

<sup>14</sup> Маховикова Г.А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко. – 2-е изд., перераб. – М.: КноРус, 2017. – 305 с.

<sup>15</sup> Бунеева Е.Ю. Синтез подходов и методов реструктуризации недвижимости: монография / Е.Ю. Бунеева, Т.О. Шлепнёва, О.А. Безруких. – Иркутск: Издательство Иркутского национального исследовательского технического университета, 2021. – 179 с.

Организованный и неорганизованный рынки. В первом случае подразумевается перемещение недвижимого имущества, прав на него при участии компетентных посредников строго исходя из действующей системы нормативно-правовых актов. Заключая сделку на таком рынке, субъект рыночных отношений уверен в правомерности, защите прав всех сторон договора. Особенность неорганизованного или уличного рынка – не всегда есть гарантии того, что действия не идут вразрез с законом, не направлены на нарушение интересов участников.

Под категорией «первичный рынок» понимается рынок, на который в первый раз поступает товар. На первичном рынке продавцы недвижимости – это а) органы власти различных уровней (органы местного самоуправления, региональные, федеральные), то есть происходит приватизация предприятий (государственных, муниципальных), вещных прав, жилых объектов; б) организации, занимающиеся строительством (они являются поставщиками недвижимости). Новое строительство сильно влияет на объем недвижимости на первичном рынке. Скорее всего развитие рынка недвижимого имущества в будущем возможно лишь с учетом первичного рынка. Причина – не полностью удовлетворяются потребности как предпринимателей, так и граждан, не занятых предпринимательской деятельностью. В первом случае речь идет о потребностях в коммерческой недвижимости, а во втором – о потребностях в жилье.

Что касается вторичного рынка, в его условиях недвижимость играет роль товара, который раньше эксплуатировал собственник (физлицо или юрлицо).

Стоит сказать, что существует взаимосвязь между вторичным и первичным рынками. Предположим, на вторичном рынке недвижимости возросло предложение, например, по причине плохой экологической ситуации или конфликта внутри региона на почве национальных различий. Это произойдет, если на первичном рынке недвижимости обесценится недвижимость. С увеличением стоимости строительства цена будет расти. В первую очередь на первичном, затем и на вторичном рынке жилья<sup>16</sup>.

Стоит привести классификацию по виду товара. Выделяют рынок зданий, сооружений, земельный, рынок предприятий, вещных прав и пр.

Если рассматривать разделение по географическому фактору, можно понять, что регион и район являются рынком, а вместе с тем выделяются мировой, национальный, региональный, городской, местный рынки.

С точки зрения готовности к использованию бывают рынки действующих объектов: незавершенных строительных работ; новых зданий.

---

<sup>16</sup> Маховикова Г.А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко. – 2-е изд., перераб. – М.: КноРус, 2017. – 305 с.

Массовый рынок относительно недорогого недвижимого имущества, рынок дорогой недвижимости относятся к разделению рынка недвижимости по признаку стоимости.

Критерий «вид сделок» позволяет выделить рынки аренды; инвестиций; залога; купли-продажи и иные.

Исходя из формы собственности рынки недвижимости разделяются на рынки частных объектов; государственных; муниципальных и пр.

По использованию происходит следующая классификация: рынок недвижимости промышленного и сельскохозяйственного назначения; жилья, нежилых помещений.

Компании, занимающиеся решением вопроса рыночного оборота недвижимого имущества, сегментируют рассматриваемый рынок по экономическим условиям, специфике региона, сложившимся в истории традициям и пр. Можно выделить несколько базовых принципов данной сегментации. Речь идет о поведенческом, географическом, психографическом принципах<sup>17</sup>.

Первый подразумевает учет нескольких факторов: отношение к товару, например, безразличное или отрицательное, восторженное; статус пользователя; выгоды покупателя; интенсивность использования; насколько покупатель готов воспринимать характеристики недвижимого имущества. Покупатели исходя из последнего фактора делятся на осведомленных, неосведомленных, заинтересованных, информированных, намеревающихся купить.

Говоря о географическом принципе, стоит упомянуть, что в связи с ним необходимо административно-территориальное деление (округа, сельские поселения и пр.), а также учет климата, плотности населения.

Последний принцип из названных связан с концентрацией внимания на типе личности, социальном слое, традициях, образе жизни и пр.

Рассмотрим подходы к описанию структуры исследуемого рынка:

- объектный;
- институциональный;
- воспроизводственный.

Объектный подход. В соответствии с ним необходимо разделить деятельность на исследуемом рынке с позиции объекта гражданских правовых отношений. Здесь выделяются искусственные сооружения, земля, возникающие в связи с этим обязанности и права. Объектный подход предполагает деление рынка недвижимости на рынки:

- строительный:

---

<sup>17</sup> Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2019. – 298 с.

- искусственных сооружений (жилой, нежилой, промышленной недвижимости);
- земли;
- рынок таймшеров и пр.

Второй подход связан с описанием видов деятельности, существующих в рамках рынка, с позиции норм, установленных действующей системой нормативно-правовых актов, стандартов, типичных методов регулирования рынка. Предполагается указание взаимозависимости институтов. Ниже представлены главные институты, относящиеся к рынку недвижимого имущества<sup>18</sup>:

- коммерческие кредитно-финансовые организации, иные институты, например, трастовые фонды, применяющие залоговое кредитование;
- институт независимой оценки недвижимости;
- предприниматели, деятельность которых направлена на возведение объектов недвижимости, их реконструкцию и пр.;
- органы власти различных уровней, контролирующие рынок недвижимости;
- арендаторы недвижимого имущества;
- продавцы;
- компании, занимающиеся строительством;
- нотариат (государственный, частный);
- институт управляющих недвижимостью;
- институт риелторов;
- объединения субъектов рыночных отношений по поводу недвижимости (общественно-профессиональные, саморегулируемые) и иные институты.

В соответствии с последним подходом структура рынка описывается с помощью отношений, сопровождающих цикл производства недвижимого имущества<sup>19</sup>.

В данном вопросе выделяются следующие группы отношений:

- это и есть основной рынок, на котором происходит оборот прав на недвижимость. Группа представляет собой комплекс отношений, возникающих в процессе перераспределения прав на недвижимое имущество. Этот рынок предоставляет следующие возможности: переход прав на объекты недвижимости, соответствующие сделки и регистрация права;

---

<sup>18</sup> Бондарева Н.А., Мишланова М.Ю., Сызранцев Г.А., Горкина С.М. Мониторинг рынка недвижимости. Методология, результаты, закономерности. – М.: МГСУ, 2019. – 248 с.

<sup>19</sup> Репченко О. Н. Рынок недвижимости 2019: тенденции, прогнозы и «черные лебеди» // Индикаторы рынка недвижимости. URL: <https://www.irn.ru/articles/40571.html> (дата обращения: 18.05.2022).



- рынок потребления объектов недвижимости. Имеется в виду комплекс отношений, появляющихся в ходе использования, управления недвижимостью, которые обеспечивают содержание, управление недвижимостью, ее использование.

- рынок развития объектов недвижимости. Он связан со строительством объекта либо с его реконструкцией. В данном пункте речь идет о деятельности, направленной на формирование или изменение физических свойств недвижимого имущества. Указанный рынок обуславливает действия с правами, использование недвижимости.

Стоит отметить: именно на рынке жилья чаще всего заключаются сделки. Рынок жилья является массовым. Реализуются сделки на рынке, в рамках которого происходит покупка и продажа объектов недвижимого имущества. Потом осуществляются сделки на рынке аренды жилья.

Что касается классификации рынков жилья, можно сказать, что выделяются рынок загородного жилья и рынок городского жилья<sup>20</sup>.

Первый обязательно необходимо оснащать коммуникациями, соответствующими времени (газ, телефон, электричество и пр.). В данном случае предъявляется требование обеспечить безопасность населения, тишину, оснащение транспортными путями, близость зеленых массивов.

Рынок городского жилья имеет несколько параметров. Это, например, благоустройство, инфраструктура района, стоимость, местоположение и пр.

Рассматривая структуру рынка недвижимости, стоит отметить, что он состоит из нескольких элементов. Они представлены ниже:

- инфраструктура рынка;
- процессы, связанные с работой рынка;
- участники рынка;
- объекты недвижимости.

Рассмотрим участников рынка:

- Покупатели (арендаторы). Это могут быть органы государственной власти юридические или физические, уполномоченные действовать в качестве покупателя либо арендатора. Здесь стоит отметить ограничения на: деятельность иностранных граждан, нерезидентов, на коммерческую деятельность органов публичной власти.

- Продавцы (арендодатели) (граждане, организации, государство через органы управления собственностью, имеющие право собственности на недвижимость).

---

<sup>20</sup> Там же.

• Профессиональные участники рынка недвижимости. В зависимости от процессов внутри рынка, осуществляющихся с участием государства, и видов деятельности коммерческих структур формируется состав указанных участников рынка.

Стоит назвать профессиональных участников рынка. К данной категории относятся институциональные и неинституциональные участники.

Первые являются субъектами, которые совершают операции в интересах государства от его имени. Например:

- государственные нотариусы;
- органы архитектуры, градостроительства (на федеральном уровне, территориальные), которые утверждают, согласовывают планы застройки, выдают разрешения на стройку;
- земельные органы (федерального уровня, территориальные), осуществляющие формирование земельного кадастра, инвентаризацию земли, разделение территорий на зоны;
- компании, деятельность которых связана с контролем за градостроением, процессами использования земли, ее устройства;
- строители, проектировщики, эксперты по технической эксплуатации, чья деятельность оплачивается ресурсами бюджета;
- органы, занимающиеся:
  - регистрацией прав на недвижимость, соответствующих сделок;
  - инвентаризацией и учетом строений;
  - технической, пожарной и пр. инспекцией, в компетенцию которых входит надзор за строительством и использованием сооружений, зданий и пр.;
  - экспертизой документации, связанной с проектированием, градостроительством, утверждением, согласованием проектов (архитектурных, строительных)<sup>21</sup>.

Вторая группа – неинституциональные участники. Под данной категорией подразумеваются субъекты, осуществляющие деятельность на коммерческой основе<sup>22</sup>:

- эксперты, помогающие повысить квалификацию персонала;
- оценщики объектов недвижимости;
- управляющие недвижимым имуществом (они реализуют финансовое управление, техническое использование недвижимости);
- страховщики;
- редевелоперы (специализируются на вторичной застройке территорий);

<sup>21</sup> Околелова Э.Ю., Попова Т.А. Мировой опыт оценки инвестиционной привлекательности объектов коммерческой недвижимости // Цифровая и отраслевая экономика. – 2020. – № 2 (19). С. 139–144.

<sup>22</sup> Попова И. В. Исследование рынка вторичного жилья и анализ тенденций его развития в России: монография / И.В. Попова, К.Ю. Кулаков, К.П. Тимофеев. – Пенза: Московский гос. строительный ун-т: Соколов А.Ю., 2017. – 171 с.

- работники коммерческих кредитно-финансовых организаций, которые финансируют действия на рынке (имеется в виду и ипотечное кредитование);
- проектировщики и строители, работающие на коммерческой основе; юристы;
- предприниматели, деятельность которых связана с формированием и развитием недвижимости, финансированием инвестиционного проекта, продажей объекта, сдачей его в аренду;
  - специалисты по ИТ;
  - финансовые аналитики;
  - аналитики, изучающие рынок, собирающие информацию, необходимую для принятия решений по развитию рынка;
- участники фондового рынка недвижимости (они создают, обеспечивают передвижение ценных бумаг, связанных с недвижимостью, например, жилищные облигации);
  - специализированные средства массовой информации;
  - маркетологи, специалисты по рекламе (их цель – продвижение товаров, услуг, повышение спроса);
  - посредники при заключении сделок с недвижимым имуществом;
  - сотрудники профессиональных объединений рынка недвижимого имущества (имеются в виду объединения национального, международного уровней).

Строительные организации чаще всего представлены в небольшом количестве. Причины их малочисленности – большой срок окупаемости строительства, необходимость крупных капиталовложений в возведение сооружений, зданий и пр. Указанные организации занимаются постройкой нежилых, жилых объектов, а также продажей объектов напрямую либо через посредников.

Под риелтором подразумевается профессионал, специализирующийся на сделках с недвижимостью и соответствующими имущественными правами. Такие сделки, в рамках коммерческой деятельности, могут осуществляться как предприятиями, так и ИП; при этом следует учитывать, что риелтор предлагает потребителю свои услуги, а не собственно объекты недвижимости, владельцем которых он не является. Риелтор получает прибыль за счёт выплаты покупателями или продавцами комиссионных за предоставленные им услуги. Указанную деятельность риелтор вправе осуществлять только при наличии лицензии<sup>23</sup>.

Для того чтобы принять грамотное и рациональное решение в области сделки недвижимостью, необходима предварительная оценка выбранного объекта. Чтобы достоверно

---

<sup>23</sup> Смирнова Ю.О. Анализ состояния рынка жилой недвижимости в современных рыночных условиях: [монография] / Ю.О. Смирнов, О.Н. Пугачева. – Пенза: Изд-во ПГУАС, 2018. – 122 с.

оценить объект по реальной рыночной стоимости, целесообразно воспользоваться услугами независимого оценщика, проводимыми независимым оценщиком.

Услуги оценщика особенно актуальны в следующих случаях:

- оценка для определения первоначальной цены на определенный объект в целях дальнейшего выставления его на конкурс или аукцион;
- в целях оценки предстоящих затрат при реализации инвестиционного проекта;
- рыночная оценка недвижимости при планировании дальнейшей продажи (как правило, заказывается со стороны продавца);
- при выборе объекта недвижимости в целях покупки (обычно заказывается со стороны покупателя);
- перед совершением сделки покупатель оценивает возможные варианты с целью поиска максимальной выгоды;
- при планировании затрат на проведение реконструкции или модернизации объекта недвижимости в целях выявления факторов, которые смогут повлиять на получение прибыли в дальнейшем;
- оценка реальной рыночной стоимости в целях передачи объекта в залог для получения кредита или займа.

Девелопер представляет собой профессионала, который специализируется на определении оптимального варианта развития недвижимости (в т.ч. финансового обеспечения проекта) и реализации данного варианта<sup>24</sup>.

В отечественном рынке недвижимости в качестве пассивных участников выступают банковские организации; в рамках указанного рынка основными видами их деятельности являются ипотечное кредитование, а также участие в инвестиционных и девелоперских проектах.

Под инфраструктурой рынка недвижимости подразумевается комплекс обеспечивающих функционирование данного рынка систем и механизмов, а именно:

1) *социальный механизм*, в состав которого входят:

- нормативно-правовая основа рыночной деятельности;
- система общественного контроля по защите прав и интересов рыночных субъектов, соблюдения ими всех законодательных и этических норм.

Указанный механизм реализуют, прежде всего, такие субъекты, как федеральные и органы исполнительной законодательной власти на региональном уровне (в т.ч. представительные органы), структурные отделы органов исполнительной власти, а также

---

<sup>24</sup> Белокрылова О.С. Рынок недвижимости. – М.: Феникс, 2019. – 384 с.

юридические отделы общественных объединений неинституциональных участников рынка недвижимости;<sup>25</sup>

2) *макрорыночный методологический механизм*, здесь будут следующие основные элементы:

- система контроля рыночных процессов, а также механизмов развития рынка, т.е. профильные исследовательские организации и структурные отделы общественных организаций;

- специализированные организации по управлению развитием рынка недвижимости (государственные, коммерческие и общественные):

- специальные координационные органы при государственных ведомствах и организациях;

- профильные структурные отделы госорганов и органов МСУ, специализирующиеся на контроле и регулировании рынка недвижимости, а также защите прав и интересов собственников недвижимых объектов;

- действующие в соответствующем сегменте профсоюзы и союзы потребителей, а также прочие общественные объединения;

- информационные центры, обеспечивающие функционирование рынка недвижимости, профильные учебные заведения;

- специализирующиеся на реформировании определённых сегментов рынка недвижимости коммерческие предприятия и НКО;

3) *инженерно-технологический механизм*, элементами которого являются:

- применяемые при проведении любых операций на рынке недвижимости технологические нормативы;

- используемые при проведении всех операций с недвижимым имуществом стандарты описания объектов недвижимости;

- обеспечение информационной прозрачности рыночных операций за счёт формирования в рамках рынка недвижимости единого информационного пространства;

- нормативные требования к объектам недвижимости и к операциям с ними, закреплённые в действующем законодательстве;

- регулирующие операции с недвижимыми объектами, инструкции, регистрационная и нормативная документация и т.п.;

- база данных имеющихся объектов недвижимости, предлагаемых на рынке;

---

<sup>25</sup> Там же.

4) *психолого-поведенческий механизм* (профессиональные стандарты отношений между рыночными субъектами, обеспечивающие минимизацию затраты на транзакции на таких стадиях, как поиск и сбор данных, ведение переговоров, разработка решений, совершение сделок с недвижимым имуществом, согласование действий рыночных субъектов, контроль соблюдения их прав и интересов, а также восстановление прав в случае их нарушения)<sup>26</sup>.

Таким образом, наиболее значимым средством определения уровня рентабельности недвижимых объектов и обеспечения оптимального выбора выступает сегментация соответствующего рынка. При необходимости провести сделку с недвижимостью (включая земельные участки), чтобы правильно определить при этом цену соответствующего объекта и избежать её необоснованного изменения, должен быть проведён всесторонний анализ объекта при учёте всех видов сегментации.

### **1.3. Сравнительный анализ цен недвижимости по России**

По результатам анализа изменения стоимости недвижимости в течение последних десятилетий можно сделать вывод о неуклонном повышении цен на жильё; об этом говорит более чем стократное повышение стоимости кв. метра в течение указанного периода. В Санкт-Петербурге кратное повышение данного показателя составило около 150 пунктов. За период с 2008 года (начало финансового кризиса) по февраль 2022 года цены на петербургском рынке недвижимости увеличились в среднем на 40 %, но вместе с тем вдвое понизились долларové цены на недвижимость.

В Москве аналогичная ситуация, к примеру, стоимость квартиры на Кутузовском проспекте в сталинском доме на 70 метров, в 1997-м составляла около 500 000 руб., в 2008-м – примерно 15 000 000 руб., в 2022-м (с учётом динамики рублёвого и долларového курса) – примерно 30 000 000 руб. Таким образом, можно сделать вывод о постоянстве тенденции к повышению рублёвой стоимости жилья на отечественном рынке<sup>27</sup>.

Вплоть до конца 1980-х гг. в нашей стране не имел особого значения вопрос о купле-продаже недвижимости, поскольку получение квартиры было возможно только за счёт вступления в жилищный кооператив либо от предприятия по выслуге лет. Только в 1988 году началось постепенное становление данного рынка, причём в течение определённого периода цены только росли.

Определение стоимости недвижимости за счёт соотношения спроса и предложения установилось на рынке в конце 1990-х гг. С изданием закона о кооперативной деятельности

---

<sup>26</sup> Айтмухаметова С.А. Экономика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции: учебное пособие. – Новосибирск: НГАСУ, 2020. – 135 с.

<sup>27</sup> Журавин С. Г. Цикличность развития финансовых рынков и недвижимости: монография / С.Г. Журавин, Г.В. Кобельков, М.М. Суровцов: Изд-во Магнитогорского гос. технического ун-та им. Г. И. Носова, 2018. – 112 с.

возник платежеспособный спрос, однако в дальнейшем, из-за резкого падения курса рубля расчёты на рынке недвижимости стали проводиться почти исключительно в долларах США. Цены на жильё возросли почти втрое с 1990 по 1993 год<sup>28</sup>.

В 2008–2009 гг. цены на недвижимость, ввиду глобального финансового кризиса, получили тенденцию к снижению; при этом расчёты стали проводиться в национальной валюте, поскольку ранее имело место укрепление курса рубля, а начиная с 2006 года указывать цены на жильё в инвалюте не разрешается, т.е. в период с сентября 2008 г. по декабрь 2009 г. снижались именно рублёвые цены. На петербургском рынке недвижимости они снизились примерно на 25 %.

Постепенное повышение цен началось летом 2010-го; вплоть до текущего кризиса был только один период корректировки стоимости недвижимости, пришедшийся на 2015 год. Новый рост цен начался после восстановления рынка, которое заняло около 1,5 лет; с марта 2017 года наблюдается новая волна роста<sup>29</sup>.

Таким образом, можно сделать вывод о вероятности стагнации и падения рынка недвижимости на фоне финансово-экономических кризисов (как локальных, так и глобальных).

При этом было бы не вполне корректно анализировать динамику цен на недвижимое имущество без учёта динамики реальных доходов и цен; следует принимать во внимание, что цены на прочие товарные группы, как и доходы граждан, неуклонно повышаются, что позволит оценить реальные темпы роста цен на жильё. С этой целью была рассмотрена аналитическая записка Центробанка № 2 от 2021 года «Жилищное строительство», где вопрос стоимости и доступности для потребителя жилой недвижимости рассматривается в аспектах приемлемости цены для потребителя и наличия предложения. В последнее десятилетие, как отмечает Центробанк, Правительство РФ предприняло целый ряд шагов для обеспечения доступности жилья для граждан России, что и обусловило возникновение тенденции к снижению стоимости недвижимости относительно стоимости жизни в целом. Цены на жильё повышаются не столь быстро, как цены на прочие товары; исключением были периоды с 2012 по 1-е полугодие 2013 года, а также начало 2018-го, но только в отношении первичной недвижимости. Опережающий рост цен на недвижимость в 2012–2013 гг. был связан с влиянием целого ряда факторов: во-первых, из-за статистического эффекта переноса на полгода индексации ЖКХ процессы инфляции замедлились; во-вторых, из-за снижения

---

<sup>28</sup> Попова И.В. Исследование рынка вторичного жилья и анализ тенденций его развития в России: монография / И.В. Попова, К.Ю. Кулаков, К.П. Тимофеев. – Пенза: Московский гос. строительный ун-т: Соколов А.Ю., 2017. – 171 с.

<sup>29</sup> Пушкина М.В. Коммерческая недвижимость как объект инвестирования. – М.: Альпина Паблишер, 2019. – 248 с.

ипотечной ставки и воздействия накопленного с 2010 года кумулятивного эффекта роста доходов граждан спрос на жильё повысился. В то же время аналогичное явление, возникшее в 2018 году, было главным образом связано со структурными преобразованиями рынка недвижимости, обусловленными, в свою очередь, повышением затрат застройщиков из-за реформы долевого строительства.

Каждый год корректировки цен на отечественном рынке недвижимости связаны с динамикой региональных цен на товары первой необходимости, а также с изменением ключевой ставки ЦБ РФ; этим обусловлены межрегиональные различия цен на недвижимость.

В вышеупомянутой аналитической записке Центробанка приведена диаграмма, свидетельствующая о том, что повышение стоимости недвижимости незначительно в сравнении с показателями инфляции и роста цен на товары прочих групп.



*Рис. 1.3. Динамика цен на жильё с учетом реальной заработной платы*

Составлено по: Аналитическая записка № 2 Банка России<sup>30</sup>.

Кроме того, из приведённых в документе данных можно сделать вывод о нестабильности процесса повышения цен на недвижимость в течение последнего десятилетия; можно также утверждать, что отечественные цены на жильё растут незначительно, в сравнении с ростом инфляции и величины реальных доходов.

В нашей стране, что очевидно, цены на жильё определяются, прежде всего, регионом; наиболее дорогая недвижимость в Санкт-Петербурге и Москве, что обусловлено влиянием целого ряда факторов, прежде всего – развития городской инфраструктуры.

<sup>30</sup> Обзор рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга // The Property: Интернет-портал о коммерческой недвижимости. – URL: <https://theproperty.ru/pressroom/articles/533/> (дата обращения: 06.05.2022).



**Стоимость жилья за 1 м<sup>2</sup> (рубли)\***

Город	дек. 14	дек. 15	дек. 16	дек. 17	дек. 18	дек. 19	дек. 20	дек. 21	Изм., %
Волгоград	50 566	49 439	47 200	46 670	48 152	46 000	51865	67 524	-6,3
Воронеж	51 650	49 381	46 776	45 869	46 406	46 587	50 000	66 910	29
Владивосток	84549	88749	94355	98826	97015	113043	122 501	138 420	63
С.-Петербург	106534	107355	109836	112967	119803	115127	125561	164 119	54
Екатеринбург	78 578	73 596	70 361	69 888	70 722	69 157	81 189	86 273	9,7
Казань	68 783	67 299	67 184	68 341	72 434	77 377	90 549	106510	54
Краснодар	56 905	55 203	52 579	52 441	54 375	53 715	61 018	106 445	87
Н. Новгород	69 664	65 991	63 775	62 954	64080	62 497	69 874	92 649	32
Сочи	87 698	99 380	99 132	99 421	99 606	101919	118919	182 527	108
Тольятти	49 709	45 937	42 050	40 598	41 309	40 000	40 895	47 302	-4,8

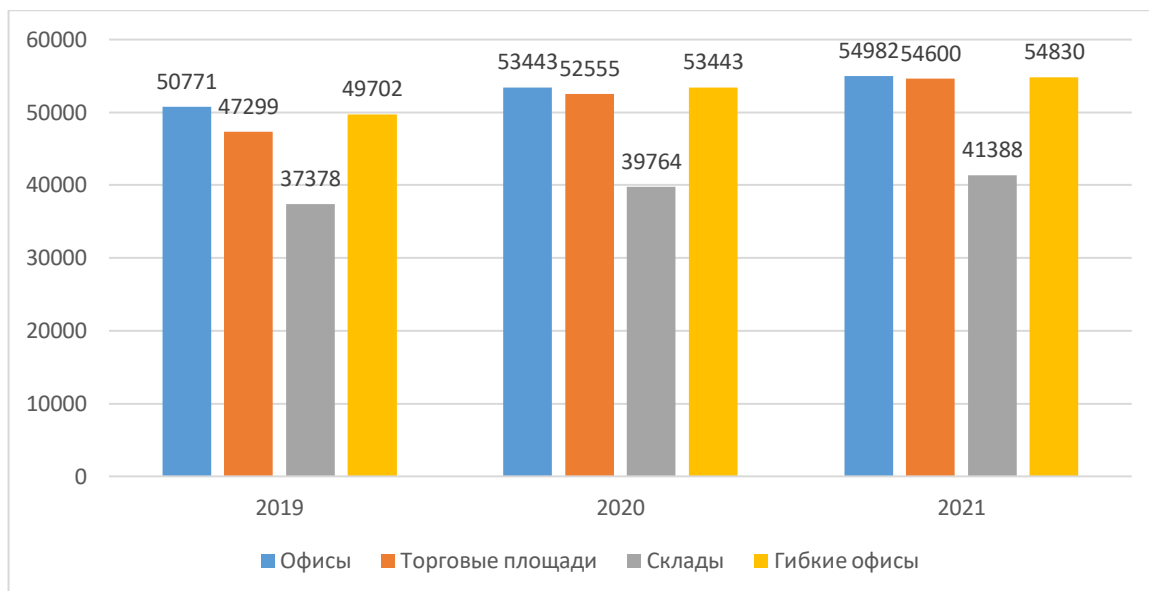
\*Составлено по данным сайта УК «Элит»<sup>31</sup>

Из данных, приведённых в таблице 1.1, можно сделать вывод о том, что в Санкт-Петербурге, Владивостоке и Сочи стоимость кв. метра наиболее высока (повышение, соответственно, на 54, 63 и 108 процентов в течение последних семи лет). Вместе с тем стоимость недвижимости в ряде городов снижается – так, в период 2014–2021 гг. в Волгограде и Тольятти цена на кв. метр уменьшилась, соответственно, на 6,3 и на 4,8 процента.

Цены на недвижимость необходимо отдельно проанализировать в аспекте различных категорий; с этой целью использовалась статистика агентства недвижимости «Этажи». Следует отметить, что, невзирая на кризис, с 2020 года цены как на покупку, так и на аренду коммерческой недвижимости всех видов неуклонно росли. Наибольший рост наблюдается по таким позициям, как покупка торговых площадей (10 %), а также аренда офисов и гибких офисов (12 %).

На рис. 1.4 представлена динамика цен на коммерческую недвижимость за период с 2019 по 2021 год.

<sup>31</sup> Аналитика рынка недвижимости. – URL: <http://www.bsn.ru/analytics> (дата обращения: 14.11.2022).



**Рис. 1.4. Средняя цена разных типов коммерческой недвижимости при купле-продаже в России, руб. / кв. м.**

Составлено по данным сайта [rosstat.gov.ru](https://rosstat.gov.ru)<sup>32</sup>.

Помимо прочего, повышение стоимости коммерческой недвижимости обусловлено приобретением инвесторами выгодно расположенных объектов в результате динамики валютных курсов и снижения ставок по депозитам. Следует также отметить увеличение объёма коммерческой недвижимости высокого класса, связанное с расширением строительства офисных зданий.

Спрос на покупку коммерческой недвижимости в течение 2020 года более всего вырос в таких регионах, как Урал и Сибирь; так, в Челябинске он вырос на 18 %, в Омске – на 26 %, в Новосибирске – на 28 %. Наибольший рост спроса на рынке аренды наблюдается в Омске, Новосибирске и Екатеринбурге (соответственно, на 5, 8 и 13 %). При этом в большей части регионов (включая Москву) отмечается значительное падение спроса в пределах указанного рыночного сегмента.

В период противоэпидемиологических ограничений на удалённую работу было переведено примерно 6 миллионов граждан; к текущему моменту примерно половина из них продолжает работать в дистанционном режиме. По всей стране рынок аренды офисных помещений долго не мог восстановиться после падения, связанного с локдаунами 2020 и начала 2021 года. Восстановление спроса (и повышение его в некоторых регионах до 20 % по отношению к допандемийному уровню) отмечается с февраля 2021 года.

<sup>32</sup> Федеральная служба государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 15.11.2022).

Из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что на анализируемом рынке цены, как правило, непосредственно зависят от социально-экономической ситуации в соответствующем регионе. Необходимо также отметить, что субъекты данного рынка (включая арендаторов) сталкиваются с многочисленными рисками. Поскольку владельцам недвижимости, как правило, затруднительно продать свою собственность или сдать её в аренду, если только не отмечается значительное превышение спроса над предложением, соответствующий рынок может быть охарактеризован как неликвидный. Кроме того, значительной проблемой является то, что из-за относительной непрозрачности рынка (в отличие, например, от рынка ценных бумаг) большинство экспертов затрудняются объективно оценить данный рынок. В данном случае анализ проводится с помощью условной сегментации рынка в соответствии с такими критериями, как расположение и качество объектов, их целевое использование и т.д.

## ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ЦЕН НЕДВИЖИМОСТИ

### Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

#### 2.1. Анализ рынка недвижимости г. Санкт-Петербурга

Рынок жилья подвергается постоянным изменениям в зависимости от экономической ситуации в стране, а также от других факторов, влияющих на ценообразование в сфере недвижимости. За последние три года рынок недвижимости пережили сразу несколько потрясений. Сначала застройщики перешли на проектное финансирование и эскроу-счета. Затем рынок настигла затянувшаяся пандемия, которая существенно повлияла на весь российский рынок. Сегодня на рынке существует еще две проблемы – резкий подъем цен на строительные материалы и льготная ипотека<sup>33</sup>.

В последнее время рынок новостроек приобретает особую популярность у покупателей жилых квартир. Данная тенденция во многом связана с тем, что рынок вторичного жилья за последнее время значительно вырос в цене. Квартиры на стадии строительства продаются по сниженной цене. Кроме того, покупатели чаще отдают предпочтение новым, более современным и удобным домам с продуманной планировкой.

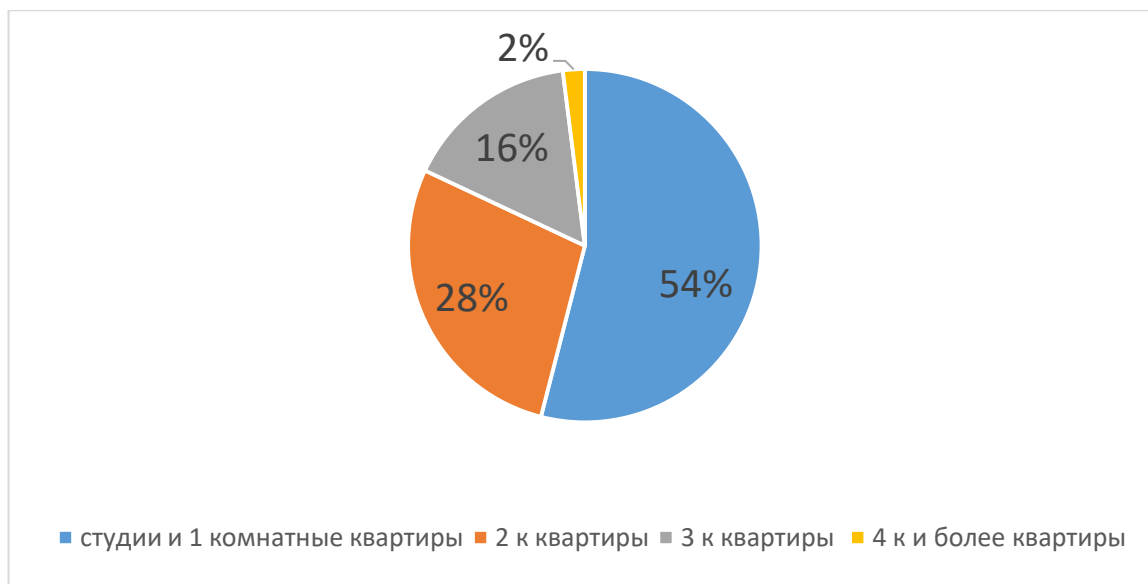
Особое влияние на динамику рынка недвижимости в Санкт-Петербурге влияет система ипотечного кредитования. Согласно данным, представленным на сайте «Бюллетень Недвижимости», в настоящее время больше 50 % квартир в новых домах покупаются в ипотеку.

Услуги по ипотечному кредитованию сегодня предоставляются многими банками. При этом следует отметить, что условия кредитования становятся более гибкими, а проценты сниженными. Так, например, многие банки предлагают сниженные ставки по процентам для зарплатных клиентов и определенных категорий граждан. Также в банках предусматриваются специальные льготные программы кредитования, ипотека без первоначального взноса и т.д.

Проанализировав рынок недвижимости Санкт-Петербурга, можно сделать вывод, что большое влияние на него оказал экономический кризис. В результате снижения платежеспособности населения спрос сместился в сторону небольших квартир: студий и однокомнатных. Также наблюдается повышение спроса на квартиры с готовой отделкой. Такой вариант представляется более выгодным. Структура по квартирам за 2019–2022 гг. существенно не менялась (рис. 2.1). Большая часть предложений приходится на однокомнатные квартиры.

---

<sup>33</sup> Давыденко В. Льготная, но не вольготная: что стало с ипотекой с 1 июля // ЦИАН. – URL: <https://www.cian.ru/statilgotnaya-no-ne-volgotnaya-chto-stalo-s-ipotekoi-s-1-iyulya-319129/> (дата обращения: 25.11.2022).



**Рис. 2.1. Структура предложений на рынке жилой недвижимости в Санкт-Петербурге**

Составлено по данным сайта «Навигатор недвижимости»<sup>34</sup>.

Примерно в 2 раза увеличилось число квартир, домов, вводимых в эксплуатацию, в течение последних пяти лет. Рост пришелся на период с 2020 по 2021 г., а затем наблюдался значительный спад в 2022 г.

Обратимся к исследованиям, проведенным ДОМ.РФ. На начало июля текущего года объем строительства был равен 8,5 млн м<sup>2</sup>. Это на 18 % меньше показателя на июль прошлого года и на 3 % меньше показателя, характерного для января нынешнего года. Многие предприниматели, занимающиеся созданием объектов недвижимости, реконструкцией и пр., в силу снижения спроса на определенное время прекратили разработки. Если с успехом осуществляются программы льготной ипотеки, улучшится покупательская способность населения, то вновь повысится спрос. В результате предприниматели смогут составить прогнозы ценообразования, проанализировать ситуацию в сфере новых проектов и снова начать претворение в жизнь своих идей, приобретение земельных участков.

Стоит отметить, что уверенно снижается ключевая ставка Банка России. За счет этого увеличивается доступность ипотечных продуктов, возможность финансово вкладываться в проекты. Необходимо обратить внимание на значимость для рынка момента, когда ключевая ставка в июне стала равна 9,5 %. Соответствующие предприниматели, покупатели оказались

<sup>34</sup> Аналитика рынка недвижимости, режим доступа. – URL: <http://www.bsn.ru/analytics> (дата обращения: 14.11.2022).

в результате в выгодном положении, потому что появилось больше возможностей поддержать проекты, выводить на рынок новые, воспользоваться ипотечными продуктами.

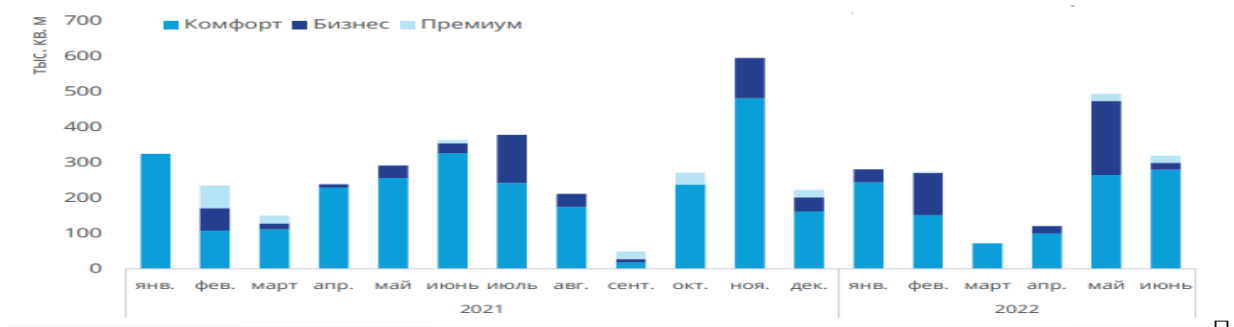
Еще один ключевой момент – вступление в силу постановления о снижении процентной ставки по программе «Льготная ипотека» с 9 % до 7 % годовых, датируемого концом июня нынешнего года. Изменения не коснулись срока программы, ее характеристик. Сейчас максимальный размер кредита в Санкт-Петербурге увеличен до 30 млн руб. 12 млн руб. приходится на ту часть, которая субсидируется государственной властью. Что касается рыночных ставок по ипотеке, нужно сказать, что они стали на уровень ниже 11 % годовых. В марте, например, показатель составлял 20 %, а в апреле исчислялся 17 %<sup>35</sup>.

Итак, изменились условия льготных программ, снизилась ключевая ставка Банка России, предприниматели, деятельность которых направлена на создание объектов недвижимости, организацию связанных с ним процессов, начали активно предоставлять свои программы субсидирования ипотеки. На данный момент ставки начинаются с отметки 0,01 % годовых. Они могут использоваться и на период строительства, и на все время предоставления денежной ссуды пользователям. Есть несколько факторов, влияющих на разницу условий программ, предполагающих сниженную ставку: та или иная новостройка; застройщик; коммерческая кредитно-финансовая организация, являющаяся партнером. В большинстве случаев действует закономерность: по мере увеличения стоимости квартиры либо размера первоначального взноса, снижается ставка.

Итак, под конец первого полугодия текущего года примерно 1,5 млн м<sup>2</sup> (32 тыс. квартир) – объем нового предложения на рынке жилья Санкт-Петербурга (показатель снизился на 8 %, по сравнению с показателем предыдущего года): 987 тыс. м<sup>2</sup> (67 % всего объема нового предложения) – объекты комфорт-класса; 490 тыс. м<sup>2</sup>. (1/3 всего объема, указанного выше) проектов премиальной недвижимости, из них 85 тыс. м<sup>2</sup> – премиум-класс и 405 тыс. м<sup>2</sup> – бизнес-класс. Рис. 2.2 отражает динамику нового предложения на рынке недвижимости Санкт-Петербурга.

---

<sup>35</sup> Там же.



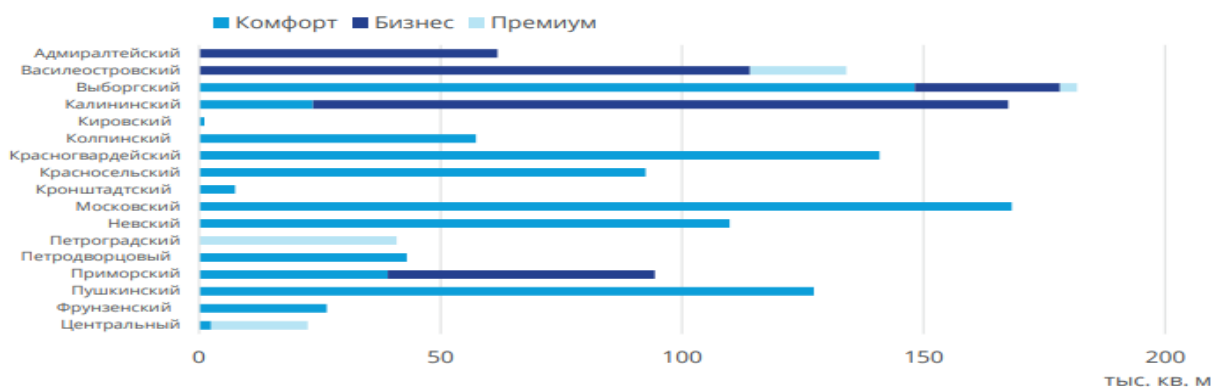
*Рис. 2.2. Динамика новостроек в Санкт-Петербурге за 2021–2022 годы*

Составлено по данным Федеральной службы государственной статистики<sup>36</sup>.

Чаще всего девелоперы выбирают в качестве площадки для реализации своей деятельности периферийные локации, городские районы, располагающиеся за границами КАД. Есть несколько причин такого выбора: ситуация общей экономической неопределенности; снижение способности приобретения товара или услуги на денежную единицу; нехватка площадок для реализации развития земельных активов, создания, реконструкции и пр. недвижимости. Однако до сих пор в исторических местах Петроградской стороны, Васильевского острова, Адмиралтейского района осуществляются премиальные проекты. Необходимо отметить, что с начала текущего года все больше и больше реализуется проектов, предполагающих реконструкцию исторических зданий не крупных размеров. В основном этим занимаются частные инвесторы. Здания находятся в центральных локациях. При этом строительство ограничено. Стоит привести примеры. Речь идет о проектах «Дом Матильды Кшесинской» и «Дом фон Геккера», «Боровая 34/24» и пр. Преимущества реконструкции подобных объектов недвижимости заключаются в следующем: повышается качество объектов, они возвращаются в деловой оборот.

На рис. 2.3 представлена структура новостроек по районам города.

<sup>36</sup> Федеральная служба государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 15.11.2022).



**Рис. 2.3. Структура нового предложения по районам города Санкт-Петербурга в 2022 году**

Составлено автором на основании данных Федеральной службы государственной статистики<sup>37</sup>.

Самые актуальные направления в развитии рынка коммерческой недвижимости в 2021 году – это высокий спрос на коммерческие офисные помещения и высокие темпы строительства новых объектов. Именно эти факторы повлияли на повышение уровня предложений на рынке и повлияли динамику арендной платы в динамике роста. Также на протяжении 2019-2021 годов существенно увеличивается сегмент, в аренде для коворкинг-центров.

Новые объекты выходят на рынок уже со 100%-ной заполняемостью или минимальным уровнем вакантных площадей. Лидером по объему спроса в 2021 году выступал сектор e-commerce, на долю которого пришлось 46 % всех арендованных в 2021 году площадей. В сегменте неинвестиционного спроса по приобретению активов на вторичном рынке лидировали предприятия индустриального сектора экономики<sup>38</sup>.

В 2021 году рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга пополнился четырьмя районными торговыми центрами и самым крупным в Европе мебельным торговым центром «Кубатура». На конец декабря 2021 года в торговых сетях вакантно около 5,5 % площадей. Запрашиваемые арендные ставки в торговых центрах в истекшем году показали стабильность.

Сфера туризма и гостеприимства постепенно восстанавливает свои позиции. Показатель средней стоимости номера (ADR) в 2021 превзошел результат «доковидного» 2019 года. Основные индикаторы доходности сектора – заполняемость номерного фонда и доход в расчете на номер (RevPAR) – по-прежнему на 30 % ниже «доковидных» значений.

<sup>37</sup> Там же.

<sup>38</sup> Нефть, рубль, пандемия: к чему готовиться рынку коммерческой недвижимости. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0> (дата обращения: 20.11.2022).



Прирост нового предложения составил 157,3 тыс. м<sup>2</sup> арендопригодной площади и превысил объем ввода новых помещений в 2020 году на 14 %. Большинство из 70 % офисных помещений, вышедших на рынок в прошлом году относится к спекулятивному предложению: новое строительство было реализовано за 108 тысяч квадратных метров по сравнению с показателями прошлого года. На сегодняшний день рынок качественных офисных помещений вырос на 4 %

В 2022 году планируется ввести в эксплуатацию около 360 тыс. м<sup>2</sup> помещений, предназначенных для размещения офисов. В спекулятивном сегменте произошел прирост на сумму 276 тыс. м<sup>2</sup> (что в 2,5 раза больше, чем за предыдущий год).

Основные объекты крупных бизнес-центров, введенные в эксплуатацию в 2021 году, представлены в таблице 2.1.

*Таблица 2.1.*

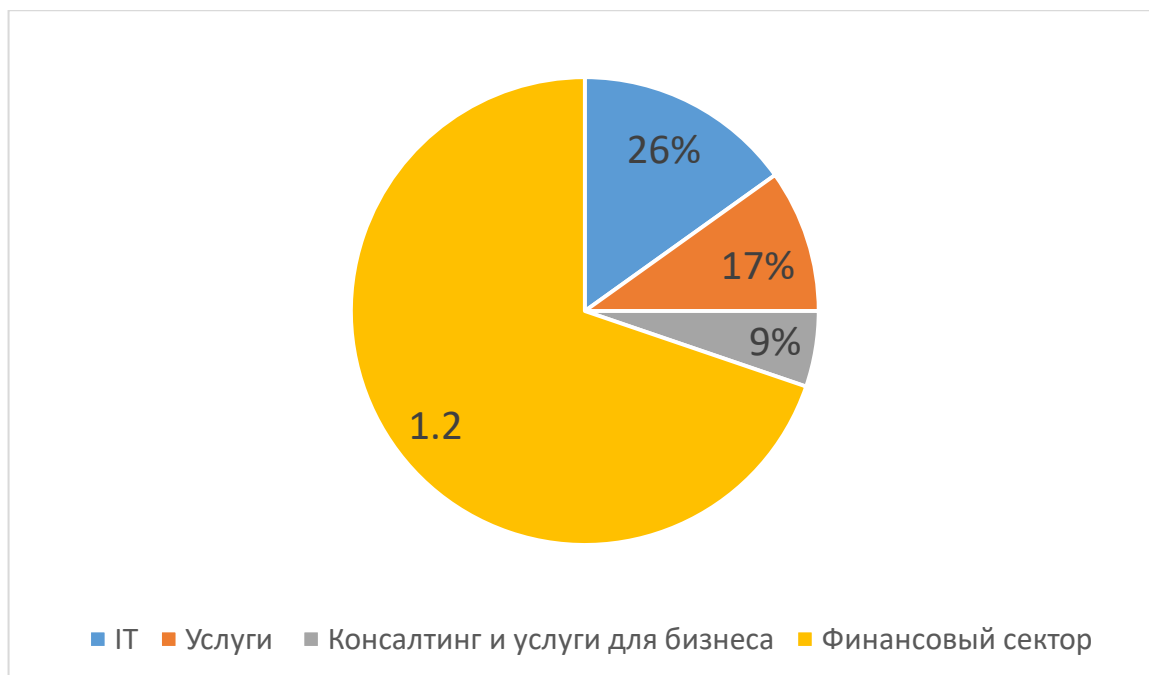
**Крупные бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 2021 году\***

Объект	Арендопригодная площадь, м2
Максидом	24 500
Собрание, 2 оч.	15 400
Элкус, 2 оч.	10 800
Атлас Сити, 1 оч.	8 600
Феррум	7 200
Пономарев Центр	6 700

\* Составлено автором на основании открытых данных Росреестра<sup>39</sup>.

По итогам 2021 года можно сделать вывод о том, что основные арендаторы офисов – это компании IT технологий. В совокупном объеме эти компании арендовали более 25 % от всего предложения на рынке офисной недвижимости. Расширяли свое присутствие на рынке предприятия сферы услуг, а также финансовый сектор экономики. Спрос со стороны предприятий нефтегазового сектора, как и годом ранее, составил 8 % (+6 % в абсолютном выражении). Структура сделок по деятельности компаний представлено на рис. 2.4.

<sup>39</sup> Сведения о сделках с недвижимостью. Открытые данные Росреестра. – URL: <https://pkk.rosreestr.ru/portal/apps/Cascade/index.html?appid=833816ecb12741f09ffc1e49e789b893> (дата обращения: 15.11.2022).



**Рис. 2.4. Структура сделок по деятельности компаний в г. Санкт-Петербурге в 2021 году**

Составлено автором на основании данных сайта komned.ru<sup>40</sup>.

Сделки по аренде офисов класса А и В в 2021 году, по оценкам аналитиков компании Maris в ассоциации с CBRE составили более 255 тысяч квадратных метров (+14,7 % к 2020).

По итогам 2021 года средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А и В составил 5,7 % (-1,8 % к 4 кв. 2020). После декабря на рынке было использовано более 223 000 м<sup>2</sup> офисной площади класса А и В. В классе А остаются свободными 4,7 % площадей (+0 п.п. к декабрю 2020). По итогам последнего квартала 2020 года в классе В – 6,2 % площадей (-2,8 п.п. на конец 2019 года).

Ежемесячная средняя арендная ставка в зданиях класса А на конец 2021 г. составляла 2140 руб. за м<sup>2</sup>. В 2021 г. наблюдался рост запрашиваемых арендных ставок в офисных центрах класса А. Валовый прирост по итогам года достиг уровня +11,5 %. Крупнейшие сделки по аренде офисов в г. Санкт-Петербурге в 2021 году представлены в таблице 2.2.

<sup>40</sup> Итоги года: Торговая недвижимость СПб. – URL: <https://komned.ru/analit.php?id=664> (дата обращения: 10.11.2022).

**Крупнейшие сделки по аренде офисов в г. Санкт-Петербурге в 2021 году\***

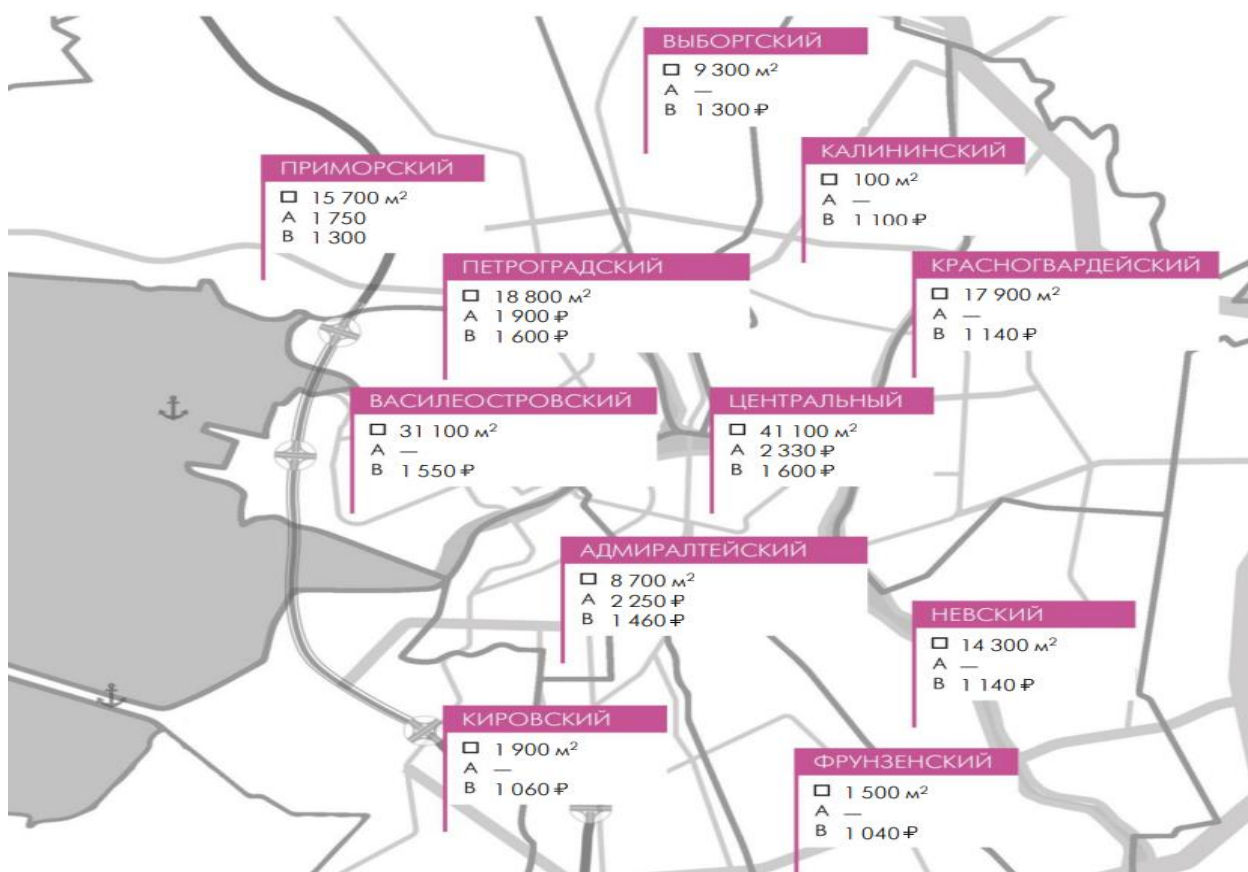
Арендатор	Площадь, м <sup>2</sup>	Бизнес-центр	Класс
Яндекс	4 811	Феррум	А
Газпром Линде Инжиниринг	4 518	Тусар	В
Совкомбанк Страхование	4 000	Сенатор	В
Подразделение Газпром IT-компании	3 437	Келлерман Центр	В
	3 129	Обводный 28	В

\*Составлено автором на основании данных сайта komned.ru.

С учетом операционных расходов и НДС расходов, средний запрос арендной платы в здании класса В составляет 1 390 руб. за квадратный метр. Ценовые индикаторы в офисных центрах класса В за год поднялись в среднем на 6,1 %.

В 2021 году рынок качественной индустриально-складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 25 комплексами общей площадью 249,5 тыс. м<sup>2</sup>, что на 33 % ниже показателя 2020 года. 90,7 тыс. м<sup>2</sup> из введенных новых складских площадей приходится на спекулятивные проекты (-33 % vs 2020 г.). Остальные проекты были реализованы по схеме built-to-suit или собственными силами компаний.

Рис. 2.6 показывает объем свободных площадей и среднюю арендную ставку в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на конец 2021 года.



**Рис. 2.6. Объем свободных площадей и средняя арендная ставка в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на конец 2021 года**

Составлено по данным сайта komned.ru<sup>41</sup>.

В 2022 году по прогнозным данным будет введено в эксплуатацию более 368 тыс. м<sup>2</sup> площадей, предназначенных для складских помещений. Больше половины (63 %) составляет спекулятивное предложение.

Складская недвижимость по своим объемам бьет рекорды поглощения уже два года подряд. Общий объем сделок в 2021 г. составил порядка 830 000 кв. м (+51 % по сравнению с показателями прошлого года). На условиях аренды были реализованы 47 % площадей. В 2021 году на рынке были заключены три сделки по схеме built-to-suit (27 % валового объема спроса).

Крупные спекулятивные складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 2021 году, представлены в таблице 2.3.

<sup>41</sup> Там же.

**Крупные спекулятивные складские комплексы, введенные в эксплуатацию  
в 2021 году в г. Санкт-Петербурге\***

Объект	Площадь, м <sup>2</sup>
Армада Парк Север	50 000
Октавиан, 5 корпус	16 000
СК СВМ-Терминал	9 000
СК Кин-Марк	8 000

\*Составлено по данным официального сайта komned.ru<sup>42</sup>.

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что основными арендаторами складских помещений в Санкт-Петербурге являлись представители розничной торговли и дистрибуции (64 %). Большая доля арендаторов при этом приходилось на сферу интернет-торговли – 46 % общий объем спроса (vs 12 % в 2020 г.).

По итогам 2021 года fashion-операторы стали лидерами по объему сделок (34 %). Доля спроса со стороны этого сегмента возросла на 7 п.п. Предприятия общественного питания сократили объем поглощения торговых площадей в форматных торговых объектах в 2021 году, переориентировав спрос на помещения формата street-retail. Аналогичная трансформация спроса наблюдается со стороны FMCG-операторов. Сегмент товаров для дома, ремонта и декора оставался активен на рынке аренды торговых площадей в 2021 (+3 п.п. к показателю 2020 г.).

## 2.2. Отбор факторов развития рынка недвижимости г. Санкт-Петербурга

В последние годы рынок жилья на рынок жилья оказывают влияние большое количество факторов. Прежде всего следует отметить, инфляцию, высокие ипотечные ставки, снижение доходов населения, неопределенность экономической ситуации.

С 01.07.2019 застройщики начали использовать проектное финансирование. Иными словами, с указанного времени действует такая модель: объекты недвижимости возводятся за счет собственных либо кредитных средств, а средства дольщиков хранятся на условных счетах в банке, застройщик не может получить деньги раньше ввода объекта в эксплуатацию. Подобным образом осуществляется не более 15 % новостроек в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Причина – применять старые системы договора долевого участия

<sup>42</sup> Там же.

могут крупные застройщики системообразующих организаций России и иные застройщики для новостроек, которые соответствуют определенным критериям. Речь идет о следующих критериях: число заключенных договоров долевого участия составляет свыше 10 %, строительная готовность выше 30 % и иные. Обратимся к результатам исследования Банка России. На конец 2019 г. общероссийский показатель составлял 24 % от общей площади жилья, которое строится. Данный показатель отражает процентное соотношение перешедших на реализацию по новой модели. Под действие нормативно-правового акта, предусматривающего работу по старой схеме финансирования, попало большее число объектов. Есть вероятность, что следующий год или два будет продолжаться переход на новую схему (здесь учитывается запас жилья, которое строится)<sup>43</sup>.

Следует отметить, что рынок подвергся существенным преобразованиям в связи с новыми условиями. В 2018 г. 5 млн м<sup>2</sup>, а в 2017 г. – 4,5 млн м<sup>2</sup> составило число новых проектов. Подъем связан с поправками. Застройщики предпочитали действовать по прежним схемам. В результате они осваивали новые площадки, осуществляли строительство новых объектов недвижимости. 2019 год ознаменовался замедлением активности. В названное время показатель, характеризующий площадь, выведенную в продажу, снизился на 24 %, по сравнению с показателем на 2018 г.

За 2020 г. в Санкт-Петербурге и области в продажу вышло 3,9 млн м<sup>2</sup> жилья, включая апартаменты (92,7 тыс. квартир), что на 20 % меньше (в м<sup>2</sup>), чем в 2019 г. (на 16 % меньше в шт. квартир). Данная тенденция продолжает свое развитие в виду санкций западных стран и сокращения строительных материалов на рынке.

Несмотря на беспрецедентные антироссийские санкции, введенные западными странами, экономика нашей страны выдержала. Более того, курс доллара по отношению к рублю продолжает снижаться. Такая экономическая ситуация заметно «притормозила» рост цен на недвижимость в Санкт-Петербурге. По прогнозным данным в 2022 году спрос на недвижимость сохранится на прежнем уровне<sup>44</sup>.

Основными факторами, которые будут влиять на стоимость недвижимости в 2020 году будут являться:

- повышение ставки по ипотечному кредиту (после начала СВО ставка выросла с 7 до 12 %);
- повышение себестоимости строительства. Во многом это связано с повышением цен на строительные материалы и возникновением проблем с поставками.

---

<sup>43</sup> Аналитика рынка недвижимости. – URL: <http://www.bsn.ru/analytics> (дата обращения: 14.11.2022).

<sup>44</sup> Нефть, рубль, пандемия: к чему готовиться рынку коммерческой недвижимости. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0> (дата обращения: 20.11.2022).

Также следует отметить, что покупатели стали больше выбирать квартиры с отделкой. В связи с этим многие застройщики (62 %) сдают квартиры с готовой чистовой отделкой. И только 17 % готовых квартир подготовленных к продаже имеют «черновой» вид. Данная тенденция свидетельствует о том, что данный вид готовности квартир в ближайшее время вообще может уйти с рынка.

Проанализировав макроэкономические показатели в данном секторе, можно сделать следующие выводы: в 2022 г. отмечается общее замедление экономики в стране. За 9 месяцев 2022 г. года темп роста ВВП снизился на 5 %. Данное снижение во многом связано с введением санкций.

Кроме того, в 2022 г. отмечается снижение темпов строительной отрасли. За первое полугодие 2022 г. объем работ в строительной сфере просел на 0,4 % (в 2021 году данный показатель составлял 5,3 %).

В 2022 г. отмечалось снижение доходов населения. Данная тенденция привела к снижению спроса на кредиты. Так, в Ленинградской области объем выданных кредитов снизился на 13 % в шт. и на 3 % в млрд руб. Средняя сумма одного кредита составила 3,024 млн руб. (+11 %) в Санкт-Петербурге и 2,446 млн руб. в Ленинградской области (+8 %)<sup>45</sup>.

Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в Санкт-Петербурге составила 9,79 % (+0,19 п.п.), в Ленинградской области – 9,87 % (+0,27 п.п.).

Для поддержания спроса на жилую недвижимость необходимо обеспечить поддержку гибкие условия ипотечного кредитования, а также скидки со стороны самих продавцов. Кроме того, для привлечения покупателей необходимо предлагать жилье с удобными планировками и привлекательными параметрами.

В результате изменений на рынке жилья повысились цены и на земельные участки. Также плавный рост цен на квартиры обусловлен введением новых правил продажи по эскроу.

Наблюдается тенденция к сокращению предложения участков, отведенных под застройку. Рынок лишился почти всех подготовленных для строительства жилья участков в 2018–2019 гг. В настоящее время многие хотят перевести индустриальные площадки в удаленные от центра города места. В результате возросло предложение участков, которые раньше использовались для производства.

Спрос на квартиры, расположенные в пригороде, существенно снизился. Это привело к следующей ситуации: девелоперы отказались от старых ориентиров и обратили внимание на городские локации. Обжитые районы города начали пользоваться популярностью.

---

<sup>45</sup> Федеральная служба государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 15.11.2022).

Прогнозируется, что девелоперы не будут реализовывать проекты в пригородах и на территориях, граничащих с КАДом.

Примерно два-три года назад популярной была схема продажи участков квартирами. Тогда около 30–50 % стоимости участка предприниматель, деятельность которого направлена на строительство объектов недвижимости, их реконструкцию и организацию соответствующих процессов, отдавал собственнику в виде квартир. В настоящее время указанная схема не применяется. Причина заключается в запрете, регламентируемом новым законом об эскроу. Следствием запрета стало использование кредитования девелоперами для покупки участков.

Обратимся к статистическим данным. За текущий год уменьшилось число предложений в объектах класса В на 8 %, показатель, характеризующий предложения в объектах класса С+, возрос на 22 %. Что касается подкласса С, имеет место показатель, увеличенный на 11 %. Можно сделать вывод: доходы населения снизились, предложение изменилось для покупателей на более низкие классы из-за высокой цены на объекты недвижимости. Стоит выделить и еще одну причину изменений – девелоперы стали выводить на рынок товар, имеющий хороший потенциал. Свою лепту внесла монополизация рынка. Лидирующие позиции занимают предприниматели, выводящие на рынок простой продукт, вместе с тем различается квартирография в проектах исходя из класса. Если рассматривать класс С, можно сказать, что в нем чаще встречаются компактные и функциональные планировки. Что касается класса С+, чаще используются евро-планировки, кухня смешивается с гостиной и занимает большее пространство. В класс отличается тем, что в нем есть разграничение качества продукта. Здесь можно увидеть и дополнительные санузлы, и кладовые комнаты и пр. В последнее время все меньше квартир находится на этаже в секции<sup>46</sup>.

1/4 часть от общего объема квартир, подлежащих продаже, которые находятся в Санкт-Петербурге, формируют проекты за КАДом. Здесь стоит выделить южное направление, а именно Московский, Пушкинский, Невский, Красногвардейский районы. Больше всего квартир в черте кольцевой автомобильной дороги продается в Выборгском.

Для недвижимости ликвидность – один из ключевых моментов, который учитывает инвестор при выборе объекта. Ключевые факторы от которых зависит цена на квартиру:

- состояние дома (состояние ремонта, наличие лифта, этаж и т.д.);
- инфраструктура (наличие магазинов, школ, детских садов, аптеки, дорожная инфраструктура и т.д.);
- уровень преступности;

---

<sup>46</sup> Аналитика рынка недвижимости. – URL: <http://www.bsn.ru/analytics>, (дата обращения: 14.11.2022).



- общее состояние квартиры (ремонт, интерьер, вид из окна, площадь комнат и т.д.);
- удобная перепланировка.

Цены на квартиры также зависят от общего состояния рынка недвижимости. На рынок недвижимости в свою очередь, оказывают влияние такие факторы как инфляция, доходы населения, процентные ставки и т.д.

В 2020 году важную роль сыграли такие факторы как геополитическая ситуация, повышение себестоимость строительства, повышение ставок по ипотеке.

В результате введенных санкций в отношении России произошло резкое ослабление рубля, и как следствие – сильный скачок инфляции (17,62 % за год). В частности, данные процессы обусловили значительное подорожание строительных материалов (на 9,95 % в 2022 году)<sup>47</sup>.

Высокие цены на квартиры практически исчерпали платежеспособный спрос. В результате те, кому жилье оказалось не по карману даже с ипотекой под 6 %, обратили свой взгляд на загородную недвижимость.

Еще один фактор, который оказывает влияние на цены, – это спрос. Отложенный из-за локдауна во время пандемии спрос внес существенный вклад в росте цен на жилье. На экономику и, соответственно, на спрос и предложение на рынке недвижимости влияет геополитика. В первую очередь формирование цены зависит от спроса населения. В настоящее время платежеспособный спрос находится в зоне риска. При наличии серьезных экономических проблем цены на все товары и услуги стремительно увеличивается. В свою очередь, это вызывает снижение спроса. Как показывает практический опыт, цены на недвижимость постоянно растут даже при влиянии негативных факторов. Но в то же время то, что российская экономика переживает сейчас, нельзя сравнить с минувшими кризисами 2012, 2014, 2018 и даже 1998 годов. При этом цены на рынке недвижимости при сжатии спроса не будут значительно изменены. Это связано с тем, что с переходом на проектное финансирование за счет поступления банковских финансовый результат строительных компаний перестал напрямую зависеть от количества проектных сделок.

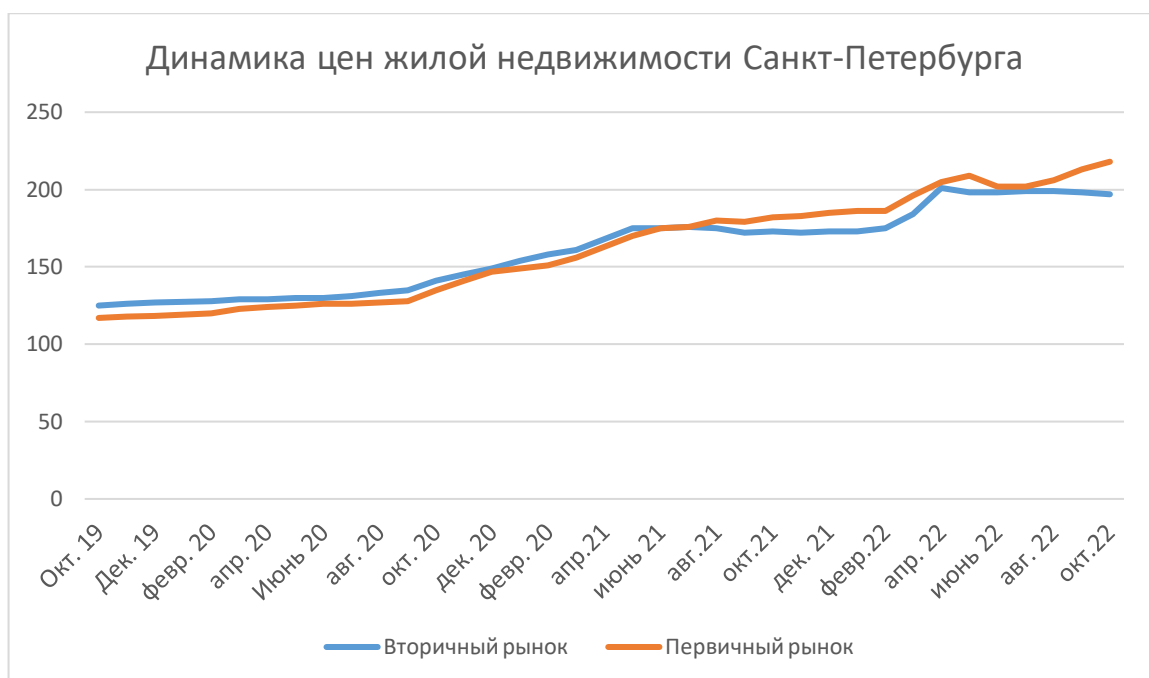
### **2.3. Сравнительный анализ стоимости недвижимости**

#### **г. Санкт-Петербурга**

В течение 2020 и 2022 года рынок недвижимости пережил существенную корректировку, квартиры росли в стоимости до 30 % годовых и выше.

---

<sup>47</sup> Пушкина М.В. Коммерческая недвижимость как объект инвестирования. – М.: Альпина Паблишер, 2019. – 248 с.



**Рис. 2.7. Динамика изменений цен на квартиры в Санкт-Петербурге (руб. / кв. м) за 2016–2022 годы**

Составлено на основе открытых данных Росреестра<sup>48</sup>.

Обратимся к исследованию сайта Cian.ru. Данные таковы: рост цены на первичном рынке в 2019–2022 г. равен 36 %. Ответ на вопрос «Каковы причины данного подъема?» следующий:

1. Удорожание строительства. В связи с удорожанием валюты выросла стоимость строительных материалов. Закрывание границ привело к тому, что стала дорогой рабочая сила. Долгое время мигранты из Средней Азии не имели возможности попасть на территорию страны. Те, кто остался, повысили цены на свои услуги. Подрядчикам пришлось принять данные условия, ведь в противном случае мог осуществиться отток рабочей силы в соседние компании. Затем строительство перешло на проектное финансирование. Застройщики повысили стоимость квадратного метра, чтобы справиться со своими новыми расходами.

2. Аналогичные инвестиционные проекты начали приводить к низким доходам. В данном случае проблема кроется в неоднозначном эффекте понижения ставки рефинансирования. Положительное влияние состоит в том, что указанная мера простимулировала экономику. Негативное последствие – низкая ставка по депозитам в основных банках. В нашей стране, можно сказать, не развита культура инвестирования. Население часто поддается уловкам мошенников. Некоторые люди держат сбережения в

<sup>48</sup> Сведения о сделках с недвижимостью. Открытые данные Росреестра. – URL: <https://pkk.rosreestr.ru/portal/apps/Cascade/index.html?appid=833816ecb12741f09ffc1e49e789b893> (дата обращения: 15.11.2022).

коммерческой недвижимости, банковских депозитах. Пока не произошел кризис, можно было получить неплохой доход от депозита. Пришлось деньги со счетов заплатить застройщикам в связи с появлением процентной ставки в 4,25 % и депозитами под 3 %.

3. Ограниченность предложения. У застройщика нет возможности ввиду особенностей рынка недвижимости выставить на продажу дополнительные квартиры в ближайший срок. Для этого необходимо примерно три года. Имело место искусственное ограничение предложения. В качестве примера можно привести ситуацию: у застройщика есть 130 квартир, он выставлял 8, все они продавались за неделю, а потом он поднимал цену и продавал еще 8.

4. Льготная ипотека. Данный период совпал с очень низкой ставкой рефинансирования Банка России, которая составила 4,25 % годовых. Основное назначение данной меры состояло в помощи застройщикам. Предполагалось, что запустится цепочка событий: снизится ставка по ипотеке, повысится доступность жилья, люди начнут его скупать, доходы застройщиков возрастут, начнется инвестирование в отрасль, появятся деньги у транспортных компаний, поставщиков материалов, подрядчиков. Но в результате возрос спрос, из-за чего, в том числе, застройщики повысили цены, продажи продолжились. Повысилась активность «отложенных» покупателей в связи с условиями по поставкам.

5. Изменяющаяся ситуация в государстве и в мире. Имеется в виду политическая и экономическая ситуация. По этой причине произошло удорожание валюты, покупатели захотели вложить средства в недвижимость, так как она кажется им самым понятным и стабильным активом. В результате увеличивается спрос, растут цены.

Цена на квартиры как на первичном, так и вторичном рынке сильно зависят от района города, а также от расстояния до станции метро, наличие торгово-развлекательных центров и других объектов инфраструктуры. Проведем анализ цен на недвижимость по районам города. В таблице 2.4 проведен анализ цены на новое жилье за 2019–2021 годы у метро.

Таблица 2.4.

**Анализ стоимости недвижимости по районам г. Санкт-Петербурга за 2019–  
2021 годы\***

Район	Цена за м <sup>2</sup> в 2019 году	Цена за м <sup>2</sup> в 2020 году	Цена за м <sup>2</sup> в 2021 году
Адмиралтейский	138 535	203 605	277 176
Василеостровский	146 748	189 072	225 235
Выборгский	145 720	167 965	164 514
Калининский	117 347	116 602	146 591
Кировский	107 446	126 914	220 272
Красногвардейский	87 409	104 018	141 917
Красносельский	125 343	135 222	161 106
Курортный	281 062	н/д	н/д

Московский	124 797	150 872	194 581
Невский	109 186	125 469	160 816
Петроградский	219 946	263 557	192 134
Петродворцовый	71 310	97 606	327 463
Приморский	109 800	139 344	192 134
Пушкинский	89 003	45 470	н\д
Фрунзенский	131 527	153 994	197 535
Центральный	85 162	187 909	259 007

\*Составлено на основе открытых данных Росреестра<sup>49</sup>.

Как видно из таблицы 2.4, цены на недвижимость в разных районах росли по-разному: от 5 до 80 %. В калининском районе в 2020 году даже был отмечен спад. Одним из самых дорогих районов Санкт-Петербурга является Центральный. Центр является не только средоточием культурной, развлекательной и торговой жизни Петербурга, но и элитной недвижимости. Самое дорогое жилье северной столицы сосредоточено в Золотом треугольнике. Наряду с Центральным к числу самых дорогих районов Санкт-Петербурга можно отнести Петроградский.

Из-за нестабильных экономических условий и высокого уровня цен, вторичный рынок стал все более популярным. Именно поэтому многие люди, которые ищут недорогую квартиру в Санкт-Петербурге, останавливают свой выбор на «вторичке». Проведем анализ цен на вторичном рынке по районам Санкт-Петербурга в таблице 2.5.

Таблица 2.5.

**Анализ цен на недвижимость в г. Санкт-Петербурге в 2022 году на вторичном рынке\***

Район:	Средняя цена руб. / кв. м
Адмиралтейский	219422.95
Василеостровский	227613.84
Выборгский	179327.71
Калининский	185262.39
Кировский	165524.26

<sup>49</sup> Там же.

Красногвардейский	178911.74
Красносельский	161554.67
Московский	214618.56
Невский	176485.57
Петроградский	355469.64
Приморский	215941.57
Фрунзенский	186125.78
Центральный	279457.05

\*Составлено по данным Федеральной службы государственной статистики<sup>50</sup>

Особым спросом на вторичном рынке пользуется новая «вторичка». В данную категорию относятся дома, построенные за последние 10 лет. Согласно данным агентства «Дарко» в Санкт-Петербурге на начало 2022 года таких домов насчитывается около 3,3 тыс. В основном данный сегмент представлен однокомнатными квартирами. Многокомнатных квартир в новых домах всего 442 квартиры. Средняя стоимость 1 кв. м в таких домах составляет 308,6 тыс. руб. Отмечается, что спрос на квартиры в старых домах постепенно снижается. В связи с этим прогнозируется, что «хрущевки» и «брежневки» в скором времени потеряют в цене. Данная тенденция связана с тем, что рынок новостроек и рынок нового жилья имеет множество преимуществ, поэтому покупатели чаще всего делают выбор в их пользу.

Снижение стоимости на вторичную недвижимость также обусловлено тем, что данный рынок в настоящее время является переполненным, в результате чего продавцы вынуждены занижать цены.

При этом следует отметить, что в Санкт-Петербурге даже в близрасположенных районах цены на недвижимость могут значительно отличаться. Такая разница в ценах обусловлена следующими факторами: годом постройки, площадью квартир, наличием ремонта, развитостью инфраструктуры и т.д.

Проведем анализ цен на квартиры на первичном и вторичном рынке в 2022 году (таблица 2.6).

<sup>50</sup> Федеральная служба государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 15.11.2022).

Таблица 2.6.

## Анализ цен на жилую недвижимость за первое полугодие 2022 года\*

Средняя цена на 1-комн. кв.			
Месяц	Покупка квартиры в новостройке, за м <sup>2</sup> , руб.	Покупка квартиры вторичка, за м <sup>2</sup> , руб.	Аренда квартиры, за объект, руб.
Январь	198213.7	212911.8	28809.4
Февраль	204857.4	215777.6	27584.5
Март	231487.1	225461.2	24705.1
Апрель	232291.6	225820.3	24059.7
Май	235733.5	224606.6	24001.8
Июнь	241340	219001.8	26893.4
Средняя цена на 2-комн. кв.			
Месяц	Покупка квартиры в новостройке, за м <sup>2</sup> , руб.	Покупка квартиры вторичка, за м <sup>2</sup> , руб.	Аренда квартиры, за объект, руб.
Январь	206693.4	201975.9	43498.2
Февраль	214261.4	207124.1	41467.1
Март	239811.1	215410.9	35650.2
Апрель	238866.3	215423.6	36986
Май	241052.5	214236.1	37465.8
Июнь	248977	210009.7	40991.8
Средняя цена на 3-комн. кв.			
Месяц	Покупка квартиры в новостройке, за м <sup>2</sup> , руб.	Покупка квартиры вторичка, за м <sup>2</sup> , руб.	Аренда квартиры, за объект, руб.
Январь	215630.9	197492.2	62601.8
Февраль	224344.4	203083.2	59261.7
Март	245300.1	213808.3	45585.2
Апрель	246242.2	212411.7	63292.6
Май	248126.4	208475.8	55885.4
Июнь	257596.4	210689.7	70944.1
Средняя цена на 4-комн. кв. и более			
Месяц	Покупка квартиры в новостройке, за м <sup>2</sup> , руб.	Покупка квартиры вторичка, за м <sup>2</sup> , руб.	Аренда квартиры, за объект, руб.
Январь	282677.2	204553	156672.2
Февраль	286638.9	211360.2	210035.7
Март	324336.6	211809.7	168173.3
Апрель	327922.9	206138.6	206551.7
Май	331958.4	212556.6	185311.9
Июнь	329384.9	230785.9	169985.3

\*Составлено по данным Федеральной службы государственной статистики<sup>51</sup>

В данном сегменте имеются свои фавориты, которые пользуются наибольшим покупательским спросом. Эксперты «ЦИАН» по данным аналитических исследований пришли к выводу, что самое дешевое жилье строится в Пушкинском, Красногвардейском и

<sup>51</sup> Там же.

Колпинском районах. Стоимость студии в данных районах может составлять 4,2 млн руб. В Курортном районе отмечается подорожание цен на недвижимость.<sup>52</sup>

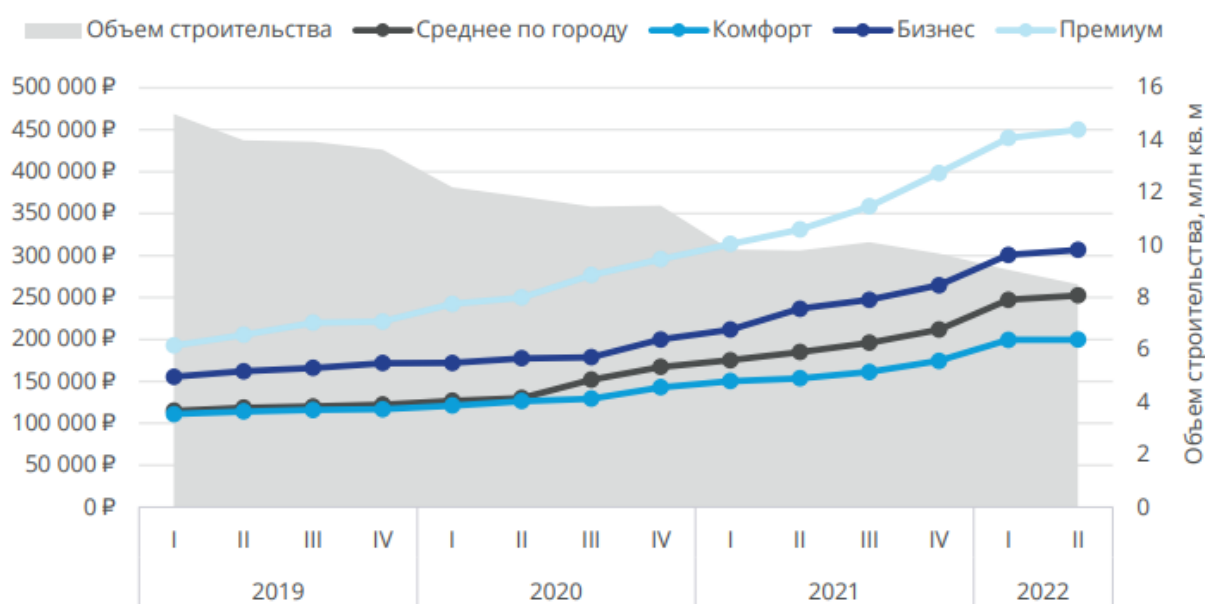
Отмечается, что в I квартале 2022 года темп роста средневзвешенной стоимости 1 кв. м жилой недвижимости составлял 14–17 %. Стоимость квадратного метра зависит от класса недвижимости. В настоящее время многие застройщики стимулируют спрос за счет субсидирования ипотечных ставок и предоставления специальных скидочных программ.

На июнь 2022 года средневзвешенная стоимость 1 кв. м жилой недвижимости достигла 252,5 тыс. руб. (что на 19 % больше показателей конца 2021 г.).

Также следует отметить, что во II квартале 2022 г. средневзвешенная стоимость кв. м жилой недвижимости в некоторых районах Санкт-Петербурга снизилась по причине строительства в данных районах новых жилых комплексов по более низкой цене.

Такая тенденция наблюдалась в следующих районах: Кировский (-11,6 %), Петродворцовый (-8,7 %), Выборгский (-8 %), Московский (-7,6 %), Калининский (-3,9 %) и Красносельский (-3,7 %).

На рис. 2.8 продемонстрирована динамика изменения средневзвешенной стоимости кв. м.



**Рис. 2.8. Динамика изменения средневзвешенной стоимости квадратного метра и объема строящейся недвижимости**

Составлено по: Итоги года: Торговая недвижимость Санкт-Петербурга<sup>53</sup>.

<sup>52</sup> Сведения о сделках с недвижимостью. Открытые данные Росреестра. – URL: <https://pkk.rosreestr.ru/portal/apps/Cascade/index.html?appid=833816ecb12741f09ff c1e49e789b893> (дата обращения: 15.11.2022).

<sup>53</sup> Итоги года: Торговая недвижимость Санкт-Петербурга. – URL: <https://komned.ru/analit.php?id=664> (дата обращения: 10.11.2022).

В настоящее время многие строительные компании предлагают более современные квартиры с удобными планировками. При этом цены на такую недвижимость являются вполне привлекательными. Снижение цены удастся достигнуть за счет более демократичного класса и уменьшения площадей. Прогнозируется, что до конца 2022 г., скорее всего будут наблюдаться точечные изменения цен в тех проектах, в которых изначально цена была существенно завышена.

По нашему мнению, цены на квартиры в ближайшее время продолжают расти, но рост в ближайшей перспективе будет 12–15 %. В связи с тем, что ставки по ипотечным кредитам значительно выросли, спрос на недвижимость уменьшился. При этом цены на недвижимость все также продолжают увеличиваться. Между Минстроем РФ и правительством Санкт-Петербурга было достигнуто соглашение об ограничении ежегодного ввода жилья что также сыграло роль в повышении цен.

Таким образом, в настоящее время отмечается рост цен на жилую недвижимость. При этом отмечается, что на данный сегмент оказывает негативное влияние большое количество различных факторов. Прежде всего это уровень инфляции, доходы населения, процентные ставки по кредитам, санкции, геополитическая ситуация, рост цен на строительные материалы.



## **ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ЦЕН НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

### **3.1. Анализ цен коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга**

Кроме того, несмотря на все пертурбации, в северной столице процветает бизнес-рынок недвижимости. Катастрофического роста вакансий и падения ставок аренды не произошло, спрос имеется – и на офисы, и на склады, и на торговые площади. Коммерсанты вышли на новый виток оптимизации, пересмотра планов по логистике и развитию бизнеса.<sup>54</sup>

Как отмечается в статистических сведениях риелторских агентств в классе А, более 100 тыс. бизнес-центров были созданы с целью сдачи в аренду за последние пять лет: на уровне 102,4 тыс. К примеру, введены в эксплуатацию два помещения в «Невской Ратуше», закончена вторая очередь БЦ «Феррум».

К примеру, было завершено строительство двух корпусов в составе делового квартала «Невская Ратуша», закончено строительство второй очереди бизнес-центра «Феррум» и ТЦ «Авиор Тауэр-1» по первой очереди, а также был сдан «Аквилон Линкс» который строился для комплекса «Виллис». В частности, были завершены работы по строительству новостроящихся корпусов<sup>55</sup>.

Из девяти зданий, введенных в 2022 году в эксплуатацию зданиями класса В, восемь из них являются объектами реконструкции. Одним из самых значимых является ООО «Левашовский хлебозавод», который предоставит свои офисы для компании RBI.

При этом на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга в 2022 году наблюдалось снижение активности девелоперов. С начала 2022 года введено почти на два раза меньше офисов, чем было заявлено ранее.

2022 году наблюдается совершенно иная ситуация. Беспрецедентные санкции многих стран в отношении РФ спровоцировал массовый уход с рынка иностранных компаний. Резко и в большом объеме на рынке появляется огромное количество свободных офисных помещений, который существенно превосходил спрос. В результате многие бизнес-центры, которые находились в процессе застройки или еще не были введены в эксплуатацию, вынуждены были заморозить или перенести открытие. К примеру, БЦ «Тесла» на Васильевском острове перенес окончание работ на неопределенный срок.

---

<sup>54</sup> Бадараева Р.В. Теоретические аспекты оценки рынка недвижимости в России // Молодой ученый. – 2016. – № 4 (108). – С. 336–339.

<sup>55</sup> Костикова Ю.П. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости // Интеллектуальный потенциал XXI века: степени познания. – 2013. – № 17.

Свободные площади есть во всех бизнес-центрах в классе А и В. По данным на конец декабря 2022 года составляет 450,7 тысячи квадратных метров (на 87 % больше, чем за аналогичный период прошлого года).

После ухода международных компаний существенно увеличилось число вакантных площадей и появление вакантных мест в престижных БЦ, где свободных площадей было более 50 % по весьма привлекательным ценам<sup>56</sup>.

Существенный прирост свободных площадей офисов в классе А и В достиг 11 %, по сравнению с прошлым годом это +8 пунктов. Пустующие площади класса А составили более 15 %.

На Московском проспекте отмечено наибольшее количество пустующих площадей, это примерно 103 000 м<sup>2</sup> или 23 % от всего рынка офисной недвижимости<sup>57</sup>.

Свободные офисные помещения в северной столице весьма неравномерно распределены на рынке. Только половина зданий в Петербурге заполнены на 100 %, а все остальные имеют вакантные предложения. Но в то же время аренда крупных площадей весьма затруднена, снять офисные помещения свыше 10 000 м<sup>2</sup> можно только в 9 бизнес-центрах, которые опустели в начале 2022 года. Но эти объекты на рынке предложены по ценам которые существенно превышают среднерыночные котировки.

Основными драйверами спроса оставались компании нефтегазовой отрасли (51 % всех арендованных площадей).

Потребительский интерес в 2022 году был ориентирован на офисы класса В с отделкой, а иногда и с меблировкой. На данный момент арендаторы предпочитают аренду с хорошим транспортным сообщением и парковкой.

Якорные арендаторы на рынке офисной недвижимости в 2022 году стали компании нефтегазовой отрасли. За год эти компании арендовали более половины свободных офисных площадей, следом идут компании ИТ, на их долю пришлось около 15 % свободных площадей на рынке.

На рынке качественной офисной недвижимости за последние шесть лет объем сделок по аренде составил 180 тыс. кв. м, что больше на 38 % чем в 2021 году (130 000 квадратных метров), но меньше знакового 2016 года почти вдвое (206 тысяч кв. м).

---

<sup>56</sup> Российский оценщик. – 2022. – № 3 (153). – URL: [http://srorgo.ru/upload/iblock/f10/RO\\_03\\_22-small.pdf](http://srorgo.ru/upload/iblock/f10/RO_03_22-small.pdf) (дата обращения: 15.04.2023).

<sup>57</sup> Черненко В.А. Оценка недвижимости: учебное пособие / В.А. Черненко, А.А. Лукина; Изд-во Санкт-Петербургского гос. экономического ун-та, 2020. – 98 с.

Общая площадь аренды офисов класса А составила 80,5 тыс. кв. м, из которых 87 % пришлось на Центральный административный район. Почти половина площадей в классе А арендуют компании нефтегазовой сферы<sup>58</sup>.

В настоящий момент крупнейшей арендой офисной недвижимости на рынке является сделка с компанией ПАО «Газпромнефть», которая взяла в аренду 50 тыс. кв. м в БЦ «Невская Ратуша» офисные помещения в классе А. На данный момент – это самая крупная сделка по аренде офисной недвижимости.

Спрос на офисные помещения в классе В, в большей степени наблюдается со стороны отечественных компаний информационных технологий, которые стали стремительно развиваться на фоне ухода иностранных предприятий. Наличие свободных площадей на рынке позволяет не брать в аренду помещения с запасом.

Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса А за год снизилась на 1,3 % до 2 258 руб / кв. м, и эта цена уже с учетом НДС и операционных расходов. К концу года ставки по аренде в офисах классов А и В упали на 2,8 % и составили 1 471 руб / кв. м с учетом НДС и операционных расходов.

На рис. 3.1 представлена динамика арендных ставок за 2015–2021 годы.



**Рис. 3.1. Динамика арендных ставок офисной недвижимости за 2015–2022 годы (руб / кв. м)**

Составлено по данным сайта arendator.ru<sup>59</sup>.

Можно выделить ключевые негативные моменты, для офисной недвижимости, которые были отмечены 2022 году, это непредсказуемость, и невозможность дальнейшего

<sup>58</sup> Федотова М.А. Оценка недвижимости: учебник. – М.: КноРус, 2017. – 368 с.

<sup>59</sup> Arendator.ru. – URL: <https://spb.arendator.ru/articles/analytics/> (дата обращения: 15.02.2023).

планирования. До начала событий 2022 года в основном свободные предлагаемые к аренде офисы были не очень высокого качества. И крупным арендаторам предлагалось ограниченное количество для выбора своей локации, в лучшем случае можно было насчитать пять-семь вариантов.

В силу того что много компании покинули российский рынок освободив коммерческую недвижимость вызвал негативный тренд на рынке, но с другой стороны это пошло на пользу арендаторам. Многие компании уже переехали в более комфортные офисы по более выгодным условиям<sup>60</sup>.

Рост арендных ставок привел к рекордному за последние шесть лет объему заключенных сделок по аренде. В то же время арендаторы снизили арендные ставки. На рынке наблюдается здоровая конкуренция<sup>61</sup>.

Ситуация на рынке торговой недвижимости выглядит менее драматично, чем в 2008 году. Это объясняется тем фактом что начиная с 2014 года объем строительства ТЦ развивался минимальными темпами. Снижение девелоперской активности в течение последних лет связано в первую очередь с тем, что рынок в городской черте уже насыщен торговыми площадями, и это является отражением общероссийского тренда.

В 2022 г. был открыт только один торговый центр – «Прометей» в северной части города (12,6 тыс. м<sup>2</sup>). Также начал работать после реконцепции Vokzal 1853 (до реконцепции – «Варшавский экспресс») в формате фудмолла.

Большая часть торговых центров Санкт-Петербурга принадлежит российским девелоперами. Доля иностранных собственников после продажи ТЦ «Охта Молл» в 2022 г. сократилась с 25 % до 21 %<sup>62</sup>.

Таким образом, по итогам 2022 г. общий объём рынка качественных торговых центров составил 2,2 млн м<sup>2</sup>, а обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей – 401 м<sup>2</sup>. Несмотря на высокий уровень насыщенности рынка, Санкт-Петербург не является лидирующим городом в стране по этому показателю.

На рынке складской недвижимости Петербурга и Ленинградской области вакантность составила 1,5 %. По оценкам NF Group, по итогам 2022 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области площадь складов превысила 550 тысяч квадратных метров. Суммарный объем сделок за год составил около 320 тыс. кв. м без учета продления текущих контрактов. В основном основной спрос обеспечивают транспортные и логистические

---

<sup>60</sup> Экономика и управление недвижимостью / С.И. Беляков, А.Ю. Бутырин, Р.В. Волков [и др.]; под общей редакцией доктора экономических наук, профессора Грабового П.Г. – М.: Просветитель, 2019. – 504 с. – EDN QFLGCCQ.

<sup>61</sup> Arendator.ru. – URL: <https://spb.arendator.ru/articles/analytics/> (дата обращения: 15.02.2023).

<sup>62</sup> Там же.

компании (60 %) и операторы розничной торговли (22 %). Количество свободных помещений с учетом субаренды снизилось до 1,5 % (70,6 тыс. кв. м в абсолютных значениях). До ввода на рынок спекулятивных складов во втором полугодии 2023 года сокращение вакантности продолжится.

По результатам 2022 года на рынке Санкт-Петербурга и Ленобласти были введены в эксплуатацию качественные складские объекты суммарной площадью более 550 тысяч квадратных метров, включая объект формата light industrial. Большинство из них (49 %) были сданы в последнем квартале года.

Треть всех введенных в эксплуатацию складских помещений – собственные объекты, а также построенные по технологии building to-suit. Основные заказчики – компании онлайн-торговли OZON (склады в Буграх и Шушарах), «ВсеИнструменты» (склады в Шушарах). В Шушарах был введен в эксплуатацию склад компании Estel, расположенный недалеко от действующего производства<sup>63</sup>.

Объекты, введенные в эксплуатацию в 2022 году, расположены преимущественно на юге города. В Шушарах и вдоль Московского шоссе были введены около 68 % от общего объема площадей. Из-за ввода крупнейшего комплекса OZON северное направление стало вторым по популярности среди новых складов. По итогам года в районе Бугров и Мурина ввели около 20 % от общих показателей.

Согласно данным, которые были получены в 2022 году, основной спрос формируют транспортные и логистические компании, на них пришлось 56 % от общего объема сделок или 178 тыс. кв. м. Крупнейшей стала сделка build-to-suit аренды 102 тысяч квадратных метров с компанией из сферы логистики для онлайн-продаж. Для сравнения: без учета этой сделки доля транспортных и логистических компаний в структуре спроса на склады составляет 24 %. Как и в прошлом году, розничные ретейлеры заняли второе место по совокупному объему сделок за год. Производственные компании занимают лишь 10 % или 31,4 тыс. кв. м от общего объема договоров (61 100 кв. м).

Компании электронного бизнеса в последние годы стала лидером по объему продаж на складские площади Санкт-Петербурга. По итогам прошедшего года она сократила количество арендных и покупок, а также стоимость аренды за последний год. Связано это с тем, что они уже заняли значительную площадь площадей для удовлетворения текущих потребностей<sup>64</sup>.

На текущий момент объем свободных помещений вырос с 18,6 тысячи кв. м до 70 тысяч кв. м и составил 1,5 % (с учетом субаренды). Сокращение предложения аренды происходит

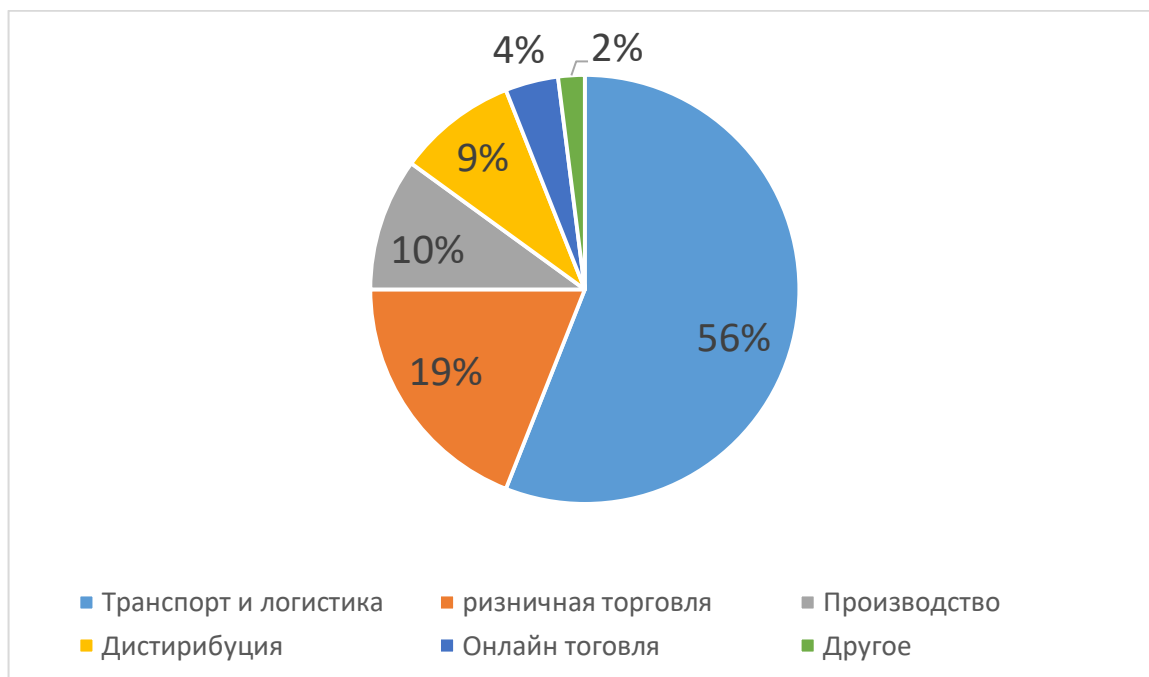
---

<sup>63</sup> Arendator.ru. – URL: <https://spb.arendator.ru/articles/analytics/> (дата обращения: 15.02.2023).

<sup>64</sup> Беккер Т.А. Оценка недвижимости: рекомендации по выполнению контрольной работы: учебно-методическое пособие: учебное электронное издание / Т.А. Беккер, О.А. Тупикова. – Владивосток: Изд-во Дальневосточного федерального ун-та, 2021.

постепенно: если в первом квартале объем субаренды составлял 26 тысяч кв. м, а во втором квартале – 17 тыс. кв. м, и по итогам года на рынке было представлено около 2 тыс. кв. м площади; при этом емкость субаренды сокращается медленно: некоторые арендодатели отказались от предложений своих помещений и сдают их в аренду за долги или переуступку<sup>65</sup>.

На рис. 3.2 показано распределение сделок аренды складской недвижимости по профилю арендатора в 2022 году.



**Рис. 3.2. Распределение сделок аренды складской недвижимости в Санкт-Петербурге по профилю арендатора, 2022 г.**

Составлено по: Есипенко Ю.А., Афанасова В.А., Бричка Е.И. Особенности оценки стоимости коммерческой недвижимости в крупных городах<sup>66</sup>.

На сегодняшний день средняя арендная ставка в действующих складских помещениях составляет 5 750 рублей за кв. м ОПЕХ и НДС в расчете на 1 м/год не учитываются. Арендаторская ставка в размере от 5 700 до 5 800 рублей за 1 кв. м ОПЕХ и НДС в расчете на 1 м/год не учитываются. Согласно прогнозам, с учетом сохраняющегося дефицита качественных спекулятивных площадей мы планируем вернуть ставку на уровень конца 2021 – начало 2022 года. Цена сухого склада класса А по схеме build-to-suit сохраняется в диапазоне 55–65 тысяч рублей за кв.м. без НДС.

<sup>65</sup> Есипенко Ю.А., Афанасова В.А., Бричка Е.И. Особенности оценки стоимости коммерческой недвижимости в крупных городах // Фундаментальные научные исследования. – 2020. – С. 16–20.

<sup>66</sup> Там же.

2022 год показал, что складской рынок Северной столицы является самым устойчивым сегментом коммерческой недвижимости. Здесь не было резкого увеличения вакансий, а арендные ставки вернулись на уровень конца 2021 года. В середине года мы наблюдали рост объема предлагаемой субаренды, что стало ответом на неопределенность арендаторов относительно будущего. Несмотря на это, этот формат сделок пока что не получил широкого распространения. Большинство компаний сформировали планы по развитию, из-за чего объемы субаренды снизились до минимальных значений. При этом мы видим сокращение объема заключаемых сделок в прошлом году, а также практически полное отсутствие продаж. Это говорит о более осторожной долгосрочной политике арендаторов. Сходным образом обстоят дела среди девелоперов – новых проектов за 2022 года почти не анонсировали. 2023 год характеризуется сохранением рынка продавца, структура которого не изменится в первую половину года.

### **3.2 Расчет справедливости стоимости коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга**

Классический подход отличается тем, что субъектами рынка совершается сделка купли продажи на основе полученной информации о недавно свершившихся аналогичных сделках. Здесь предполагается что покупатель перед сделкой проведет оценку рыночной ситуации, а именно наличие вариантов и цен, которые доступны на рынке в данный момент и соответственно будет не готов платить цену, которая будет выше чем среднерыночная ставка.

При оценке идет сравнение оцениваемого объекта с другими, похожими качествами и характеристиками объектами которые выставлялись на продажу в ближайшее время<sup>67</sup>.

Как правило, в процессе оценки объекта сопоставляется сравниваемый объект с другими вариантами объектов недвижимости. Здесь особое внимание нужно обратить на разного рода различия, чтобы внести в цену корректировку с учетом этих отличий<sup>68</sup>.

Если рассматривать метод оценки с использованием затратного подхода, то здесь основа базируется на принципах замещения. Здесь будет сопоставляться предварительная стоимость объекта если бы его построили, и цена, которая предлагается за этот объект на рынке сейчас. Следовательно, если стоимость строительства аналогичного объекта с учетом всех издержек будет существенно ниже чем цена за объект на рынке недвижимости, то покупка считается не выгодной, и наоборот. Также здесь особое внимание нужно обратить на то, какой износ уже

---

<sup>67</sup> Варфоломеева В.А., Иванова Н.А. Актуальность использования подходов к оценке стоимости объектов недвижимости // Актуальные проблемы и перспективы развития экономики: российский и зарубежный опыт. – 2021. – № 3 (35). – С. 13–18.

<sup>68</sup> Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2016. – 751 с.

имеет данный объект, насколько он устарел морально и физически, а также условия владения землей (собственность или аренда), на которой этот объект расположен. Такой подход будет иметь смысл если будут дельно просчитаны абсолютно все затраты, которые понесет покупатель от самого начала стройки до введения объекта в эксплуатацию<sup>69</sup>.

По стоимости объекта недвижимости доходным подходом определяется капитализация доходов, полученных в будущем от аренды оцениваемого объекта. Стоимость оценивается путем капитализации дохода с арендной платы за объект недвижимости<sup>70</sup>.

Для оценки в данной работе был выбран объект, располагающийся по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Маркина, дом 16б, литера А. Именно для этого объекта произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, основные параметры представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1.

### Описание здания

Наименование объекта	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое
Использование	Административное (офисное)
Кадастровый номер	78:07:0003047:2004
Адрес	г. Санкт-Петербург, улица Маркина, дом 16б, литера А
Год постройки здания	1896
Год реконструкции	2009
Право на объект недвижимости	Право собственности
Площадь общая, кв. м	1593,7
Высота, м	17,5
Число этажей	4
Группа капитальности	I
*Износ	17 %
Состояние	Хорошее
Описание конструктивных элементов	
Фундаменты	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные
Крыша	Из оцинкованного железа
Полы	Плитка, ламинат
Проемы	Оконные – из металлопластика Дверные – Филенчатые
Санитарно-технические и электротехнические устройства	Все городские коммуникации

Факторы, влияющие на оценку недвижимости:

- Объект находится в Петроградском районе г. Санкт-Петербурга.
- Хорошие транспортные возможности для передвижения по городу на автомобиле и в городском транспорте.

<sup>69</sup> Бусов И.В. Особенности недвижимости как объекта управления // Вестник ГУУ. – 2014. – № 15.

<sup>70</sup> Опарин С.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / С.Г. Опарин, С.П. Воронова. – СПб.: ПГУПС, 2021. – 62 с.



- Среди объектов жилой и коммерческой недвижимости можно выделить объекты, которые расположены в непосредственной близости от места проживания.

- Здесь транспортная инфраструктура развита хорошо, пешеходные потоки высокие.

- Подведены все необходимые инженерные коммуникации: Отопление, канализация, водоснабжение и освещение. Инженерные коммуникации были необходимы для того чтобы отремонтировать здания после их постройки, а также для того чтобы проводить ремонтные работы.

- У здания есть прилегающая территория. Автомобильные дороги – асфальт. Территория для парковки ограничена.

Расположение места проведения оценочной экспертизы показано на рис. 3.3, также представлено в приложении, и приложены фотографии объекта оценки.



*Рис. 3.3. Карта местоположения объекта оценки*

Классический метод оценки чаще всего используется для оценки стоимости недвижимости<sup>71</sup>.

Во-первых, такой подход к оценке выглядит довольно простым, но его применение на практике сопряжено с множеством проблем и ограничений. С одной стороны, они могут возникнуть из-за того, что в процессе работы с ними возникают определенные сложности, а с другой – это может быть связано с тем, что на 100 % одинаковых объектов просто нет и быть не может. Многие объекты имеют разные параметры, физические и экономические характеристики, наличие обременений на продажу разные ожидания к процессу оплаты и условиям финансирования. Часть различий со временем могут изменяться в зависимости от

<sup>71</sup> Козловская С.А., Приходько К.С. Формирование долговременных устойчивых конкурентных преимуществ и их экономическое обоснование // Финансовая экономика. – 2019. – № 5. – С. 812–815.

изменения рыночной ситуации. Это еще одна проблема, с которой приходится сталкиваться при использовании данного подхода – необходимость принимать в расчет сделки по определению рыночной стоимости, которые не повлияли на рынок. Для крупных объектов как правило можно получить недостаточно информации чтобы максимально достоверно и полно оценить имеющиеся экономические характеристики. Следовательно этот метод поможет только выстроить диапазон цен, в которых будет находиться данный объект оценки. Следовательно, оценку коммерческой недвижимости сравнивающим способом нужно выполнять очень осторожно. Если имеется достаточно достоверной информация о прошлых продажах подобных объектов, сравнительный подход позволяет получить максимально близкий результат по отношению рынка к объекту оценки<sup>72</sup>.

При определенной оценочной ситуации классический подход может быть реализован в виде трех методов (техник)<sup>73</sup>:

- анализ объектов сравнения более десяти;
- корректировочные таблицы (количество сравниваемых объектов от 3 до 10);
- квалитетрический подход (для сравнения берется от 1 до трех объектов)<sup>74</sup>.

При этом классический подход предполагает выполнение ряда действий:

- исследование рынков, которое направлено на сбор достоверной информации о недавно совершенных сделках, котировкам, предложениям по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
- выбор единицы сравнения (например, цена в рублях квадратного метра площади) и проведения сравнительного анализа на выбранную единицу измерения;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- подсчет стоимости оцениваемых объектов путем сравнения скорректированные стоимостные характеристики сравниваемых предметов к одному ценовому показателю.

В качестве примера можно привести объекты сравнения, которые имеют различные рыночные характеристики (элемент сравнения). При оценке принято выделять девять основных элементов сравнения, которые необходимо учитывать в обязательном порядке<sup>75</sup>:

- Право собственности.

<sup>72</sup> Медведева Н.И., Бровкин А.В. Оценка рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости с использованием доходного подхода // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2018. – Т. 8. № 9А. – С. 79–91.

<sup>73</sup> Рожкова О.Н. Основы экономики и оценки недвижимости: учебно-методическое пособие. – М.: Изд-во РГАУ-МСХА, 2016. – 112 с.

<sup>74</sup> Оценка объектов недвижимости: методы и подходы. – URL: <https://myrenovacia.ru/otsenka-obektov-nedvizhivosti-metody-i-podhody> (дата обращения: 20.01.2023).

<sup>75</sup> Оценка недвижимости: Стандарт ФСО № 7 [утвержденный приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 № 611]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/456000813> (дата обращения: 20.01.2023).

- На каких условиях будет проводиться сделка?
- Правила покупки-продажи.
- Время проведения операции по продаже.
- В каком месте находится объект недвижимости?
- Физическая характеристика здания, в котором находится объект недвижимости.
- Экономические характеристики: площадь и количество комнат, тип дома, этажность, материал стен, состояние коммуникаций.
- В каких случаях можно использовать объект недвижимости?
- Сущность цены реализации, не связанной с объектом продажи<sup>76</sup>.

Первые четыре пункта определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются основой для последующих изменений<sup>77</sup>.

Чтобы сравнить, мы выбрали традиционно используемую единицу сравнения для коммерческой недвижимости – удельную цену за 1 кв. м общей площади (в рублях). Единица сравнения цена за 1 кв. м.

В таблице 3.2 проведен классический подход к оценке коммерческой недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маркина, д.16б, лит. А.

---

<sup>76</sup> Петрухина М.Н. Управление недвижимостью: методологические и экономические вопросы исследования // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2011. – № 40.

<sup>77</sup> Опарин С. Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / С.Г. Опарин, С.П. Воронова. – СПб.: ПГУПС, 2021. – 62 с.

Таблица 3.2.

**Классический подход к оценке недвижимости**

	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Местоположение (адрес, ориентиры)	г. Санкт-Петербург, ул. Маркина, д.16б, лит. А	Санкт-Петербург, 3-я Васильевского острова линия, 6	Санкт-Петербург, просп. Елизарова, 31К2	Санкт-Петербург, Полостровский просп., 59Х
Источник информации	-	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/1/195345999/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/1/195345999/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/201344954/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/201344954/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/1/196434094/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/1/196434094/</a>
Наиболее эффективное использование	Офисное, класс В	Офисное, класс В	Офисное, класс В	Офисное, класс В
Цена предложения (включая НДС),	-	100 000 000	220 000 000	160 000 000
Общая площадь здания, кв. м	1 593,70	1 477,70	2 330,00	1 964,80
Площадь земельного участка, кв. м	890,00	880,00	2 930,00	2 670,00
Коэффициент, учитывающий скидку на торг	-	0,95	0,95	0,95
Рыночная стоимость объекта, руб.	-	95 000 000,00	209 000 000,00	152 000 000,00
Юридические права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	-	1,00	1,00	1,00
Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости	Рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка на Условия финансовых расчетов при приобретении	-	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (чистота сделки) наличие или отсутствие нетипичной мотивации участников сделки	Рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка на чистоту сделки	-	1,00	1,00	1,00
Дата оценки, дата сделки/предложения	18.09.2022	18.09.2022	18.09.2022	18.09.2022
Корректировка в связи с изменением рыночных цен за период, прошедший от даты сделки/предложения до даты оценки	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта-аналога после финансовых корректировок, руб.	-	95 000 000,00	209 000 000,00	152 000 000,00
Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости	-	0,17	0,17	0,17
Стоимость объекта без учета земельного участка, руб.	-	78 850 000,00	173 470 000,00	126 160 000,00
Обособленность объектов	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ

Продолжение таблицы 3.2

коммерческой недвижимости				
Корректировка (абсолютная) на другие отличия, руб.	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость объекта-аналога с учетом других отличий, руб.		78 850 000,00	173 470 000,00	126 160 000,00
Характеристика местоположения	отличное	хорошее	отличное	удовл.
Корректировка на местоположение		1,10	1,00	1,20
Назначение	Офисное, класс В	Офисное, класс В	Офисное, класс В	Офисное, класс В
Корректировка на назначение здания		1,00	1,00	1,00
Общая площадь здания, кв. м	1 593,70	1 477,70	2 330,00	1 964,80
Корректировка на общую площадь (масштаб) здания		1,00	1,00	1,00
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Корректировка на различия в классе конструктивной системы здания		1,00	1,00	1,00
Техническое состояние конструкций и отделки	хорошее	удовл.	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние и состояние отделки		1,26	1,00	1,00
Коммуникации	все	все	все	все
Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Приведенная рыночная цена 1 кв. м здания после всех корректировок, руб / кв. м		73 973	74 451	77 052

*Окончание таблицы 3.2*

Скорректированная рыночная цена 1 кв.м. приведенной площади объекта (включая НДС), руб / кв. м			75 158,58	
Рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом без учета стоимости земельного участка (включая НДС), руб.			119 780 226,07	

Нами был проведен анализ каждого сравниваемого объекта, основываясь на всех приемлемых характеристиках, а затем мы произвели необходимые корректировки стоимости по каждой аналогии<sup>78</sup>.

По умолчанию к расчету коэффициента корректировки принимаются рыночные цены предложений пар схожих по параметрам помещений (местоположение, транспортная доступность и тип этажа), общая площадь.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта, были внесены изменения.

Для корректировок необходимо использовать общую формулу для расчета корректировок<sup>79</sup>:

$$K_{\Pi} = \left( \frac{C_{00}}{C_{0A}} - 1 \right) * 100$$

где  $K_{\Pi}$  – размер корректировки;

$C_{00}$  – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

$C_{0A}$  – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

Корректировки рассчитаны на основании справочника «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>).

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения:

Корректировка на передаваемые права.

Оценка права собственности на здание. У всех сравниваемых объектов есть право собственности. В корректировки нет необходимости.

Уточнение условий финансирования. Здесь нет данных о дополнительных условиях финансирования, корректировка не требуется<sup>80</sup>.

Условия сделки. Сведения о наличии нетипичных рыночных отношений между продавцами и потенциальными покупателями отсутствуют, поэтому корректировка не проводилась.

Уточнение по торгу. Корректировка на торги – это скидка с первоначальной цены предложения, которая может быть завышена. Как правило, цена выше изначальной цены товара. В среднем, скидка на торг составляет 5 %. Информация о сборнике СтатРесурс, <https://statrielt-ru/><sup>81</sup>.

<sup>78</sup> Махотлова М.Ш., Маммеева А.Э., Хабилова А.З., Тохаев И.М. Определение стоимости здания различными подходами к оценке объекта недвижимости // Аграрное и земельное право. – 2021. – № 1 (193). – С. 96–100.

<sup>79</sup> Турсукова И.И. Экономическая оценка недвижимости: учебное пособие / И.И. Турсукова, Н.В. Некрасова. – Челябинск: Издательский центр ЮУрГУ, 2020. – 95, [2] с.

<sup>80</sup> Егорова Е.М., Шабанов Ш.Э. Принципы оценки недвижимости // Достижения науки и образования. – 2017. – № 3 (16).

<sup>81</sup> Ассоциация «СтатРиелт». – URL: <https://statrielt.ru/> (дата обращения: 15.01.2023).

Уточнение на дату продажи: нет. При проведении анализа было установлено базовая скорректированная цена каждого из объектов аналогов, которая является основой для дальнейших расчетов.

Место расположения – это главный фактор, который определяет вид использования объектов недвижимости. Понятие о месте является базисом для изучения среды, в которой будет функционировать объект.

В основе анализа места находится определение потенциала объекта, который можно использовать для различных видов использования или дальнейшей эксплуатации (назначения) и влияние внешних характеристик на концепцию и различные параметры возможного использования по соответствующему назначению. Определение ограничений в отношении развития объекта недвижимости.

Метод экспертного анализа был использован нами для определения корректировки на местоположение для аналогов и объекта оценки. Чтобы использовать этот метод, необходимо определить все факторы, влияющие на местоположение, применительно к каждому аналогу. Ориентация на пять баллов, присвоение максимального количества баллов аналогу, имеющему оптимальные показатели относительно исследуемого фактора (показатели повышения стоимости). Анализ всех аналогий был проведен нами, и затем были выбраны следующие факторы, которые представлены в таблице 3.3.

*Таблица 3.3.*

**Факторы для определения корректировки на местоположение для аналогов  
и объекта оценки**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Пешеходные потоки	5	4	5	3
Транспортные потоки	5	5	5	3
Качество подъезда	4	4	4	3
Удаленность от крупных магистралей	5	4	5	4
	5	4	5	3

С точки зрения потенциальных клиентов, пешеходный поток – это фактор, который оценивает объект с точки зрения потенциальных покупателей.

В данном случае характеристика объекта оценки – «высокая».

Направление транспортного потока также влияет на оценку объекта с точки зрения потенциальных клиентов (оценивая интенсивность транспортного потока). В данном случае характеристика объекта оценки – «высокая».



В качестве подъезда – характеризует объект, исходя из качества дороги и удобства подъезда к нему. Фактор, который характеризует объект оценки по этому параметру – «средняя»<sup>82</sup>.

Удаленность от больших улиц – определяет объект оценки с точки зрения удобства посещения клиентами, имеющими личный транспорт. Этот фактор характеризует объект оценки как «высокий».

Для оценки недвижимости метод капитализации дохода основан на принципе ожидания. При таких обстоятельствах можно ожидать, что обычный инвестор или покупатель приобретет недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод. Для того чтобы определить стоимость товара, необходимо оценить его способность приносить доход в будущем.

Наиболее важные этапы:

- Капитальный потенциал можно оценить на основе анализа текущих рыночных ставок и тарифов для сопоставимых объектов.

- Убытки оцениваются на основе анализа рынка, характерной его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Полученная этим способом величина будет вычитаться из общего дохода и итоговый показатель является действительным валовым доходом.

- Оцениваемая недвижимость рассчитывается на основе анализа фактических затрат по содержанию и/или типичных издержек на рынке. Затраты на расчетную величину будут вычтены из валового дохода, а итоговый показатель и будет валовой прибылью<sup>83</sup>.

Этот чистый доход затем будет пересчитываться в текущую стоимость объекта несколькими способами. При выборе способа расчета, в первую очередь, необходимо учитывать качество исходной информации о рынке. С помощью доходного подхода можно использовать два основных метода: метод дисконтирования денежных потоков и метод прямой капитализации.

Случаи, когда целесообразно использовать метод прямой капитализации:

- период, в течение которого поступает доход, не ограничивается;
- размер дохода не меняется;
- доход на капитал и возврат инвестированного капитала и не принимается к учету;
- первоначальные вложения не берутся к учету.

---

<sup>82</sup> Турсукова И.И. Экономическая оценка недвижимости: учебное пособие / И.И. Турсукова, Н.В. Некрасова. – Челябинск: Издательский центр ЮУрГУ, 2020. – 95, [2] с.

<sup>83</sup> Там же.

Ставка капитализации включает ставку дохода на инвестиции (вложения, или первоначальные инвестиции) и норму возврата<sup>84</sup>.

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) имеет более сложный расчет с большим количеством деталей и уточнений. С его помощью оцениваются объекты с нестабильными денежными потоками, моделируя характерные черты их поступления.

Метод ДДП целесообразно применять в случаях:

- если будущие денежные потоки будут значительно отличаться от текущих;
- имеющиеся сведения позволяют объяснить размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- сезонные потоки доходов и расходов;
- оцениваемая недвижимость – это крупный многофункциональный коммерческий объект;
- это может быть объект уже построенного здания, который введен в эксплуатацию или находится в процессе строительства.

По методу ДДП можно оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, который состоит из прогнозируемых денежных потоков и остаточной цены.

Оцениваемый объект – не крупный многофункциональный комплекс. Будущие денежные потоки не должны сильно отличаться по сравнению с текущими<sup>85</sup>.

Прогнозировать в период кризиса достаточно сложно, т.к. не удалось найти достаточно информации о будущем развитии рынка недвижимости. Учитывая это, расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков невозможен.

Прямая капитализация используется в случае стабильных потоков доходов, которые являются значительными положительными величинами.

Поэтому мы выбрали метод прямой капитализации. За год эксплуатации объекта рыночная стоимость определяется как отношение чистого операционного дохода к коэффициенту капитализации<sup>86</sup>.

---

<sup>84</sup> Приходько К.С., Козловская С.А. Исследования потребительского рынка как важнейшего фактора расширения внутреннего рынка товаров народного потребления // Социально-экономические науки и гуманитарные исследования. – 2016. – № 11. – С. 101–108.

<sup>85</sup> Реджепов М.Б. Сравнительная оценка площадей малоиспользуемых земель по районам Воронежской области / М.Б. Реджепов, С.А. Абросин // Модели и технологии природообустройства (региональный аспект). – 2018. – № 2 (7). – С. 92–96. – EDN SQCCMN.

<sup>86</sup> Оценка объектов недвижимости: методы и подходы. – URL: <https://myrenovacia.ru/otsenka-obektov-nedvizhimosti-metody-i-podhody> (дата обращения: 20.01.2023).

$$V = I / R,$$

где  $V$  – рыночная стоимость,

$I$  – чистый операционный доход,

$R$  – коэффициент капитализации.

Чистая прибыль (ЧОД) – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого годовой прибыли, полученной от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов. В качестве основы для расчета метода капитализации используются рыночные данные, которые позволяют использовать объекты подобного типа<sup>87</sup>.

При проведении расчетов доходного подхода к оценке объекта нами были подобраны арендные ставки, выставленные на дату оценки (15 января 2023 года). Информация получена по данным, найденным в сети Интернет.

---

<sup>87</sup> Реджепов М.Б. Сравнительная оценка площадей малоиспользуемых земель по районам Воронежской области / М.Б. Реджепов, С.А. Абросин // Модели и технологии природообустройства (региональный аспект). – 2018. – № 2 (7). – С. 92–96. – EDN SQCCMN.

Таблица 3.4.

## Оценка объекта недвижимости доходным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3	
Адрес	г. Санкт-Петербург, ул. Маркина, д.166, лит. А	Санкт-Петербург, Чкаловский просп., 50Б		Санкт-Петербург, Чкаловский просп., 50		Санкт-Петербург, Финский пер., 4а	
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/212220721/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/212220721/</a>		<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/213315007/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/213315007/</a>		<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/209194255/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/209194255/</a>	
Тип недвижимости	ОСЗ	ОСЗ		ОСЗ		ОСЗ	
Цена предложения, руб / мес	-	1 980 000		2 038 800		3 592 500	
Поправка на торг	-		-8 %		-8 %		-8 %
Дата продажи (предложения)	18.09.2022	18.09.2022	0,00 %	18.09.2022	0,00 %	18.09.2022	0,00 %
Юридические права	Временное владение и пользование	Временное владение и пользование	0,00 %	Временное владение и пользование	0,00 %	Временное владение и пользование	0,00 %
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	0,00 %	Рыночные	0,00 %	Рыночные	0,00 %
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	0,00 %	Рыночные	0,00 %	Рыночные	0,00 %
Рыночная стоимость объекта-аналога после корректировок	-	1 821 600		1 875 696		3 305 100	
Ставка аренды 1 кв. м / мес помещения, руб.		1 214		1 208		1 380	
Общая площадь помещения, кв. м	1 593,7	1 500	0,00 %	1 553	0,00 %	2 395	0,00 %
Назначение	Офисное, класс В	Офисное	0,00 %	Офисное	0,00 %	Офисное	0,00 %
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1	0,00 %	КС-1	0,00 %	КС-1	0,00 %
Техническое состояние конструкций и отделки	хорошее	хорошее	0,00 %	хорошее	0,00 %	хорошее	0,00 %
Инженерное обеспечение участка	Все городские коммуникации	Все городские коммуникации	0,00 %	Все городские коммуникации	0,00 %	Все городские коммуникации	0,00 %
Местоположение	отличное	отличное	0,00 %	отличное	0,00 %	отличное	0,00 %
Суммарная поправка		-8,0 %		-8,0 %		-8,0 %	
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		8,0 %		8,0 %		8,0 %	
Стоимость 1 кв.м. после процентной поправки, руб. кв. м / мес		1 214		1 208		1 380	
Средняя стоимость, руб / кв. м / мес						1 267	
Расчетная стоимость объекта оценки, руб. в мес						2 019 849	

Следовательно, взвешенная стоимость арендной платы за месяц будет составлять 1267 руб / кв. м / мес.

Расчет чистого операционного дохода<sup>88</sup>:

Доходы:

- потенциальный валовой доход (ПВД);
- действительный валовой доход (ДВД);
- чистый операционный доход (ЧОД).

Потенциальный валовой доход – это сумма доходов, которые могут быть получены от владения объектом недвижимости и сдачи его в аренду. Потери от незаполненности или неуплаты равны нулю. Фактический доход (ПВД) – это доходы от недвижимости, которые возможно получать без учета всех потерь и расходов. Для расчета ПВД используется площадь оцениваемого объекта и установленная арендная ставка:

$$\text{ПВД} = S \cdot C_a,$$

где  $S$  – площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup>;

$C_a$  – арендная ставка за 1 м<sup>2</sup>.

Как правило, договор аренды является основным источником информации о приносящей доход недвижимости. Предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату в аренду на определенный срок.

Далее мы исходили из предположения, что собственник не планирует изменять функциональное назначение объекта.

Потери в случае недостаточной загрузки объекта<sup>89</sup>:

Из-за временной незанятости помещений в период поиска арендатора, неуплаты арендной платы и смены собственников могут возникнуть потери.

По данным анализа текущего состояния рынка коммерческой недвижимости, объекты с аналогичными целями и характеристиками пользуются спросом в настоящее время. Поэтому потери от незаполненной площади будут незначительными.

Коэффициент недоиспользования составит 3,8 %. Этот показатель определяется исходя из расчета того что арендодатель тратит две недели в год на поиск арендаторов<sup>90</sup>.

Действительный валовой доход

<sup>88</sup> Пирогова О.Е. Оценка недвижимости: учебное пособие / О.Е. Пирогова, В.А. Плотников. – М.: Мегapolis, 2019. – 137 с.

<sup>89</sup> Кольцова А.В. Оценка недвижимости: учебно-методическое пособие. – Ярославль: Издательский дом ЯГТУ, 2017. – 123 с.

<sup>90</sup> Реджепов М.Б. Пути решения проблем кадастровой оценки земельных участков / М.Б. Реджепов, А.П. Калинина // Модели и технологии природообустройства (региональный аспект). – 2018. – № 2 (7). – С. 51–53. – EDN YVLLWH.

Реальный размер дохода равен потенциальному доходу, если не учитывать потери от незаполненной площади и задолженности:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}$$

В большинстве случаев эти потери выражаются в процентах от потенциального валового дохода. Расчет потерь производится исходя из ставки для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. рыночный показатель является основой расчета потери. Но для этого необходимо наличие большой информационной базы по сопоставимым объектам.

Уровень загрузки зависит от разных типов недвижимости (отелей, магазинов и т.д.). Следует поддерживать высокий коэффициент загрузки при эксплуатации объектов недвижимости. Большая часть операционных расходов является постоянной и не зависит от уровня производительности.

Стоимость аренды может быть потеряна за счет временной незанятости в период поиска арендаторов, уплаты арендной платы и смены собственника.

В этом случае потенциальный валовый доход определяется как максимально возможная сумма средств, которая может быть получена в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциалов всех элементов объекта.

В большинстве случаев прибыль невозможно получить в полном объеме: из-за потери, связанной с нехваткой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; и также за счет убытков от задержки или прекращения платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

Эффективность арендопригодных площадей<sup>91</sup>.

В данном случае коэффициент фактического использования арендопригодной площади, которая используется для размещения офисов и торговых объектов. Значение определяется как отношение средней площади, которая используется, к среднеквартальной аренде пригодной площади<sup>92</sup>.

Несоответствие значений нижней и верхней границ обусловлено различиями технических параметров (общая площадь, высота этажа или этажность), местоположением (транспортный трафик, красная линия) и окружением. Если площадь меньше, выше качество здания и выгоднее местоположение тем больше значение коэффициента (верхняя граница). Невысокие размеры здания, непрестижное местоположение и низкая плотность

<sup>91</sup> Юкаева Н.А. Математическая статистика. Статистические методы в оценке недвижимости: учебное пособие. – Владивосток: Изд-во ДВФУ, 2019.

<sup>92</sup> Сизов А.П. Классические методы оценки недвижимости: лекция. – М.: РГУП, 2017. – 38, [1] с.

застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница) (таблица 3.5).

Таблица 3.5.

**Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей  
коммерческих зданий и помещений**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,74	0,99	0,88
2	Офисные и другие общ. помещения	0,77	0,95	0,87
3	Складские помещения и здания	0,78	0,92	0,86
4	Производственные помещения и здания	0,67	0,92	0,81

Чистый операционный доход:

Чистый операционный доход – полученная валовая прибыль с учетом за операционных расходов (ОР) за год<sup>93</sup>:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Общие операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и получения действительного валового дохода. В качестве операционных расходов понимаются расходы, которые связаны с использованием объекта недвижимости: налог на недвижимость и отчисления по страхованию имущества. К операционным расходам не относится амортизация или затраты по обслуживанию долга<sup>94</sup>.

Операционные расходы принято делить на:

- эксплуатационные или условно-переменные;
- условно-постоянные;
- расходы на резервы или замещение.

Операционные расходы – затраты на обслуживание и эксплуатацию объекта коммерческой недвижимости составляют долю расходов по содержанию, эксплуатации и обслуживанию объектов коммерческой недвижимости<sup>95</sup>.

Включают расходы<sup>96</sup>:

<sup>93</sup> Лепихина О.Ю. Массовая оценка недвижимости: учебное пособие. – СПб.: Лема, 2017. – 111 с.

<sup>94</sup> Козловская С.А., Приходько К.С. Формирование долговременных устойчивых конкурентных преимуществ и их экономическое обоснование // Финансовая экономика. – 2019. – № 5. – С. 812–815.

<sup>95</sup> Опарин С.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / С.Г. Опарин, С.П. Воронова. – СПб.: ПГУПС, 2021. – 62 с.

<sup>96</sup> Медведева Н.И., Бровкин А.В. Оценка рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости с использованием доходного подхода // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2018. – Т. 8. № 9А. – С. 79–91.

- обеспечение безопасности объекта недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- реклама арендных площадей;
- потребление и расходы собственника (общее отопление, водопроводная канализация), за исключением коммунальных платежей арендаторов;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- обеспечивается резервный фонд на текущий ремонт;
- включают налоги и страховку.

Результаты расчета оценки недвижимости доходным подходом представлены в таблице 3.6.

Таблица 3.6.

### Результаты расчета доходным подходом

Наименование	Показатель
Арендная ставка, кв. м / год	15204
Эффективность арендопригодных площадей	13 %
Арендопригодная площадь, кв. м	1 386,52
Арендная плата в год, руб.	21 080 635
Потенциальный валовый доход, руб.	21 080 635
Потери от недозагрузки, %	3,80 %
Потери от недозагрузки, руб.	801 064
Действительный валовый доход, руб.	20 279 571
Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью, (% от ПВД), %	21,0 %
Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью (% от ПВД) руб.	4 426 933
Итого текущие операционные расходы	4 426 933
Чистый операционный доход, руб./год	15 852 637
Ставка капитализации, %	10,0 %
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу, руб.	158 526 374

Для того чтобы понять, как можно сэкономить на затратах, необходимо рассмотреть методологию затратного подхода. При затратном подходе в основе лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не будет платить большую сумму за объект недвижимости и возводить аналогичные по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. При этом цена недвижимости равна рыночной стоимости земельного участка



(собственность или право аренды), а стоимость построек на участке – за вычетом накопленного износа. На базе стоимости замещения и восстановительной стоимости<sup>97</sup>.

Использование затратного подхода может привести к реальным результатам, если правильно рассчитать стоимость места расположения, восстановительную цену и износ улучшений. Наиболее подходит подход к оценке новых объектов, строительство которых основывалось на тщательном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории и при оценке уникальных или специальных объектов, которые трудно найти рыночные аналоги<sup>98</sup>.

Чтобы оценить затраты, необходимо было рассчитать ряд последовательных элементов:

1. Стоимостной анализ прав на земельный участок.
2. В результате расчета полной восстановительной стоимости здания, производится расчет полной восстановительной стоимости здания. Исходные данные – это предоставленные заказчиком документы.
3. Расчет прибыли предпринимателя.
4. Расчет размера накопленного износа строительных конструкций здания по данным технического паспорта и визуального осмотре.
5. Уменьшить стоимость улучшения на сумму накопленного износа, чтобы получить оставшуюся стоимость объекта.
6. Добавление к рассчитанной остаточной стоимости улучшений стоимости земли.

Расчет стоимости улучшений затратным подходом:

В случае использования затратного подхода прежде всего необходимо решить, какая стоимость более обоснована: стоимость восстановления или стоимость замещения<sup>99</sup>.

Цена на замещение Полное замещение – расходы на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки и построенного из новых материалов или современных стандартов дизайна, планировки<sup>100</sup>.

По стоимости восстановления – расходы в текущих ценах на строительство точного объекта- аналога с использованием тех же материалов, стандартов и дизайна. Они содержат

---

<sup>97</sup> Кольцова А.В. Оценка недвижимости: учебно-методическое пособие. – Ярославль: Издательский дом ЯГТУ, 2017. – 123 с.

<sup>98</sup> Оценка объектов недвижимости: методы и подходы. – URL: <https://myrenovacia.ru/otsenka-obektov-nedvizhimosti-metody-i-podhody> (дата обращения: 20.01.2023).

<sup>99</sup> Юкаева Н.А. Математическая статистика. Статистические методы в оценке недвижимости: учебное пособие. – Владивосток: Изд-во ДВФУ, 2019.

<sup>100</sup> Обзор рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: [https://www.arendator.ru/articles/165308-rynok\\_kommercheskoj\\_nedvizhimosti\\_sanktpeterburga\\_i\\_kvartal\\_2019](https://www.arendator.ru/articles/165308-rynok_kommercheskoj_nedvizhimosti_sanktpeterburga_i_kvartal_2019) (дата обращения: 16.11.2022).

все недостатки, несоответствия и моральный износ, которые есть у объекта оценки. Более рациональное определение стоимости замещения с теоретической точки зрения. Поскольку маловероятно, что потенциальный покупатель хочет точной копии оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Сравнительный анализ применения различных разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что наибольшая степень использования терминологии соответствует следующей классификации их методов:

- индексный метод;
- ресурсный метод;
- метод разбивки по компонентам;
- метод сравнительной единицы;
- комбинированный метод.

Индексный метод. В основе индексного метода лежит применение данных существующих проектно-сметных документов и использование директивных корректирующих коэффициентов пересчета (дефляторы) от цен 1969, 1984 или 1991 г. к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами ценообразования в строительстве. Более того, можно использовать различные коэффициенты пересчета для разных типов зданий. При этом возможно использование не только интегральных показателей пересчета, отдельно учитывающих стоимость материалов в производстве основных рабочих мест или использования машин. При проведении анализа было выявлено, что разница в величине общей восстановительной стоимости с помощью интегральных и дифференцированных коэффициентов незначительна.

На основе ресурсного метода анализ объекта производится по частям, из которых состоит объект. Среднестатистическая строительная организация обычно определяет стоимость основного труда и эксплуатации машин, механизмов и оборудования в процентах от стоимости основных материалов. Следует помнить о том, что ресурсный метод напрямую связан с затратами на текущий момент времени и лучше подходит к рыночным ценам чем индексный. При использовании ресурсного метода оценки стоимости недвижимости, необходимо больше исходных данных. Как натуральных показателей так и текущих значений<sup>101</sup>.

Метод дробления компонента. Этот метод используется для разделения всего объема строительных работ на крупные разделы (модули), такие как: земляные работы, фундаменты и стены. Стена или перекрытие – это основные модули в общей стоимости

---

<sup>101</sup> Стерник Г.М. Девелопмент недвижимости. Инвестиционный анализ и проектный консалтинг: учебное пособие / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник, Н.В. Тулинова. – М.: Проспект, 2017. – 304 с.

строительно-монтажных работ; при этом достаточно определить затраты одного из основных блоков с целью оценить их приблизительно процентный вклад во всю стоимость строительства<sup>102</sup>.

Применение метода сравнения единицы. Для использования метода сравнения единиц используется информация о текущей стоимости одного из параметров, например: 1 м<sup>2</sup> общей площади в здании определенного типа или один объем полученный по средней фактической стоимости строительства в регионе или имеющейся нормативной базе. Способ сравнения единицы удобен при использовании в случае, если оцениваемый объект занимает большую часть здания (сооружения), а определение его доли (удельного веса) невозможно из-за существенных различий по планировке и высоте этажей зданий или конструкций. Инженерное оборудование: инженерные системы.

Как правило, комбинированный метод предполагает использование названных методов совместно и в различных комбинациях.

Установлена полная восстановительная стоимость объекта оценки путем сравнения единиц, используя справочник укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Справочник Оценщика» 2022. Общественные здания и сооружения.

На основе проектной документации можно определить стоимость строительства зданий, основываясь на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, новых расценках на работы и индексах цен в строительстве.

У каждого объекта-аналога имеется техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и стоимость на единицу измерения. В качестве единицы измерения может быть выбран 1 кв. м, 1 куб. м или иной проектный параметр. Показатели приведены в рублях, а также на единицу измерения по зданиям – все или только часть и разрез основных конструктивных элементов в процентах.

Учитываемые затраты:

Показатели справочника содержат всю номенклатуру затрат, предусмотренных действующими методиками определения стоимости строительных материалов в России МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и расходов на строительство. Всем показателям соответствует новая нормативная база ценообразования в строительстве, сформированная и введенная для применения на 01.01.2023. Пересчет произведен с использованием индексов КОИНВЕСТ (публикуемых ежеквартально информационно-аналитическим бюллетенем «Индексы цен в строительстве»).

Все эти затраты были учтены в данных справочных показателях:

---

<sup>102</sup> Хлыстун В.Н. Методологические основы развития рынка недвижимости: монография / Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Разяпов А.З. [и др.]. – М.: ГУЗ, 2017. – 367 с.

- прямые затраты (затраты на эксплуатацию, материалы, заработная плата);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в процентном отношении к фонду оплаты труда рабочих, прибыль в строительстве;
- среднее значение затрат, отражаемых на страницах глав 1 и 5–7, для условий точечного строительства объектов;
- усредненная сумма доплаты к стоимости по 7 главам сводного расчета, в размере 20 % от суммы вышеперечисленных составляющих. Учёт возможных затрат на непредвиденные работы и возможные местные налоги<sup>103</sup>.

На основании данных справочных показателей стоимости в качестве доначислений к цене прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика были учтены затраты на временные здания и сооружения (зимние цены), зимние расходы. Земельный налог распространяется на все виды налогов: земельный налог, налоги для земельных участков; другие налоги или обязательные платежи за строительство<sup>104</sup>.

Для учета полной стоимости ресурсов, используемых в строительстве, учтена полная стоимость этих материалов.

Так, в фонде оплаты труда рабочих учтены:

- работники получают доплаты за работу вахтой и разъездной характер;
- к зарплате и окладу добавляются надбавки;
- дополнительные начисления к заработной плате за выслугу лет;
- доплаты по районным коэффициентам;
- тарифная ставка плюс оклада за те дни в которые была командировка или переезд (пункта сбора) к месту работы, а обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;
- полевое довольствие;
- оплата дополнительных дней отпуска;
- стоимость проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера (приравненные места) и в отдельных районах Дальнего Востока;
- кроме того, другие виды оплаты могут быть включены в фонд оплаты труда по остановленному законодательством порядку.

Справочные показатели стоимости общественных зданий не учитывают ряд других работ и затрат, специфичных для конкретных условий строительства:

<sup>103</sup> Пирогова О.Е. Оценка недвижимости: учебное пособие / О.Е. Пирогова, В.А. Плотников. – М.: Мегapolis, 2019. – 137 с.

<sup>104</sup> Пирогова О. Е. Рынок недвижимости: учебное пособие. – Курск: Университетская книга, 2018. – 132 с.

- содержание временной связи;
- расходы по первичной очистке от снега;
- затраты на уборку и вывоз снега в течении всего времени;
- расходы по ремонту дорог и восстановлению автодорог;
- расходы на командировку сотрудников;
- дополнительные выплаты, связанные с подвижным характером работы сотрудников;
- расходы на покупку авиабилетов сотрудников;
- расходы на перемещение подрядных организаций при необходимости оборудования;
- дополнительные затраты связаны с выполнением работ вахтовым способом;
- расходы, связанные с приобретением оборудования и материалов;
- расходы на разминирование территории строительства, которая была создана после окончания военных конфликтов;
- проект восстановления (рекультивации) нарушенных земель;
- приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, в состояние, пригодное для использования как сельскохозяйственные, лесные и рыбные хозяйства;
- начисление платы за землю при изъятии и продаже земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренда) в период строительства;
- обязательства по возмещению убытков собственникам земельных участков, землепользователям и землевладельцам за временный захват земли или ограничение их прав в результате деятельности других лиц. Гарантия качества земель при использовании другими лицами.

Указанные цены не включают затраты на привлечение кредитных средств для проведения строительства и рассчитываются исходя из предположения, что за время возведения объекта цена работ по оборудованию оставалась неизменной.

В справочных данных не учитывается НДС<sup>105</sup>.

При использовании справочников КО-ИНВЕСТ стоимость строительства будущих улучшений Объекта оценки определяется в соответствии с классом конструктивной системы (КС) здания и уровнем отделки. Используются дополнительные корректирующие коэффициенты.

Расчет ставки дисконта:

---

<sup>105</sup> Околелова Э.Ю., Попова Т.А. Мировой опыт оценки инвестиционной привлекательности объектов коммерческой недвижимости // Цифровая и отраслевая экономика. – 2020. – № 2 (19). – С. 139–144.

Построение по методу кумулирования. Данный метод предполагает определение ставки дисконтирования на основе последовательного учета большого числа составляющих, отражающих риски оцениваемого объекта. Расчет обычно начинают со ставки безрисковой, которая включает в себя дополнительные риски и отражает премии инвесторов за инвестиции на рискованные активы. Как правило, способы поиска и характеристики этих составляющих различны у каждого исследователя, что позволяет субъективно варьировать значение ставки произвольным образом на широком диапазоне. Это существенно снижает точность результата исследования.

Математически формула кумулятивного построения выглядит следующим образом:

$$Y = Y_0 + dY_i,$$

где  $Y_0$  – безрисковая ставка;

$dY_i$  –  $i$ -я поправка при  $1 < i < n$ .

На уровне доходности к погашению пятилетних ОФЗ принята ставка в 6,82 % на дату оценки: Выбор пятилетних ОФЗ обусловлен тем, что подход рассматривает прогнозный период до 5 лет. В подходе рассматривается прогнозный период в 5 лет<sup>106</sup>.

А именно: первый вид – это риск вложений, который связан с объектом недвижимого имущества; второй – это риск, связанный с самим объектом недвижимости. Первое включает в себя все внешние риски (систематические, не диверсифицируемые) и второе внутреннее (несистематические), диверсифицирующие.

Расчет премии за риск вложений в данный проект недвижимости представлен в таблице 3.7.

Таблица 3.7.

### Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости

	Потери, %									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Физические риски</i>										
Загрязнение среды		1								
Техногенные катастрофы	1									
Природные катаклизмы	1									
<i>Правовые риски</i>										
Нестабильность политики		1								
Несовершенство законов			1							
Изъяны гос. регулирования			1							
Конфликты со странами	1									
<i>Экономические риски</i>										
Спад емкости рынка		1								

<sup>106</sup> Банк России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,50 % годовых // Пресс-служба Банка России. – 28.04.2023. – URL: <http://www.cbr.ru/press/keypri/> (дата обращения: 30.04.2023).

Недостаток ресурсов			1							
Нерасчетная инфляция		1								
Спад в экономике		1								
<i>Финансовые риски</i>										
Недоступность кредитов		1								
Неустойчивость валюты		1								
Государственный долг			1							
<i>Социальные риски</i>										
Отношение к инвесторам			1							
Социальные конфликты	1									
Преступность в регионе	1									
Количество рисков	5	7	5	0	0	0	0	0	0	0
Сумма по видам рисков	5	14	15	0	0	0	0	0	0	0
Суммарная потеря	34									
Общее количество рисков, k	17									
Средневзвешенное значение риска	5,0									

Поправка на низкую ликвидность – это изменение, которое включает в себя увеличение времени для поиска нового арендатора при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Поправку нужно рассчитывать исходя из формулы:

$$P=R0*X/12,$$

где P – поправка на низкую ликвидность;

R0 – безрисковая ставка дохода;

X – средний срок экспозиции объектов оценки на рынке;

Корректировка на управление – представляет собой изменение, которое направлено против несовершенства профессиональной деятельности в российских условиях (от 0 до 5 %). Процесс управления инвестициями представляет собой принятие решения о сохранении вложенных средств, а также сохранение накопленного капитала. С учетом этого риска, который был определен по результатам опроса участников рынка мы определили величину этого риска в пределах 4,0 %. В таблице 3.8 приведены ставки дисконтирования, которые были определены методом суммирования<sup>107</sup>.

Таблица 3.8.

#### Ставка дисконтирования, определенная методом суммирования

Безрисковая ставка	6,82 %
Риск вложения в недвижимость	5,00 %
Поправка на низкую ликвидность	3,41 %
Поправка на менеджмент	4,00 %
Ставка дисконтирования	19,23 %

<sup>107</sup> Лепихина О.Ю. Массовая оценка недвижимости: учебное пособие. – СПб.: Лема, 2017. – 111 с.

Дисконт был установлен в размере 19,23 %.

Определение дохода предпринимательства состоит в том, что инвестировать деньги в новое строительство имеет смысл при условии того, что прибыль от строительства будет не меньше прибыли альтернативного проекта недвижимости с тем же уровнем риска и той продолжительностью. Однако, в данном случае прибыль предпринимателя рассчитывается по известным аналитических зависимостям.

Бизнесмен может определить прибыль как разность будущих затрат на приобретение прав на земельный участок и создание улучшений – вмененных издержек) и суммы инвестиций, которые не учитываются во времени.

По этим условиям мы и рассчитываем прибыль предпринимателя:

- сумма, которая была потрачена на строительство на дату оценки;
- общая стоимость.

В результате разница между суммой на конец строительства и сметной стоимостью строительства является ожидаемым доходом предпринимателя от реализации проекта.

Износ зданий и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технических характеристик (прочности, устойчивости к воздействию внешних факторов) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. В качестве признаков физического износа можно выделить дефекты элементов зданий. Для определения величины физического износа отдельных элементов использовались эксперты, изложенные в ВСН 53-86(р).

Для определения удельного веса отдельных конструктивных элементов в общей части здания необходимо учитывать вклад каждого из них во фактически выполненный объем строительных работ. По этой формуле рассчитывается коэффициент физического износа<sup>108</sup>:

$$И(\%) = (\sum I_i \times G_i) / 100\%,$$

где  $I_i$  – износ в %  $i$ -го конструктивного элемента;

$G_i$  – удельный вес  $i$ -го конструктивного элемента в общей стоимости здания.

Если объект недвижимости имеет значительный износ, оценка его стоимости (интегральная) обычно производится на основе оценки износа отдельных элементов с учетом их «весов», то есть вклада в стоимость объекта<sup>109</sup>.

<sup>108</sup> Костикова Ю.П. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости // Интеллектуальный потенциал XXI века: ступени познания. – 2013. – № 17.

<sup>109</sup> Орловский Н.В. Перспективные направления на рынке коммерческой недвижимости в условиях цифровой экономики // Вестник науки. – 2020. – Т. 1. № 6 (27). – С. 73–78.



По результатам визуального осмотра объекта недвижимости была проведено определение износов здания. Оценка выполнена по данным Технического паспорта помещения, который был выдан в соответствии с требованиями ВСН 5386(р).

Таблица 3.9.

### Результаты расчета стоимости недвижимости при затратном подходе

Наименование	Характеристика			
Дата оценки	18.09.2022г.			
Наименование объекта оценки	Нежилое здание			
Адрес	Санкт-Петербург, улица Маркина, дом 16б, литера А			
Год постройки	1896			
Год реконструкции	2009			
Год сборника КО-ИНВЕСТ	Общественные здания – 2023			
Рассматриваемый аналог по КО-ИНВЕСТ	Офисы, от 2 до 4 этажей			
Номер классификатора	О3.03.000.0078			
Стоимость одного кубического метра здания в ценах на 01.01.2023	15 382,00			
Площадь общая, кв. м	1 593,70			
Строительный объем здания, куб. м	5 259			
Высота здания, м	3,30			
Территориальный пояс	1			
Климатический район	1			
Группа капитальности объекта оценки	1			
Поправка к стоимости (на отличие в объеме)	1,00			
Поправка на переход от сборника КО-ИНВЕСТ к сборнику индекса цен в строительстве	1,338			
Поправка к стоимости (на этажность)	1,00			
Территориальный коэффициент	1,00			
Косвенные издержки	1,00			
Коэффициент на НДС	1,20			
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	129 923 150			
Ставка дисконтирования	19,23 %			
Период строительства	Динамика строительства, %	Динамика строительства, руб.	Фактор аккумуляции	Аккумулятивная стоимость, руб.
1 квартал	40 %	51 969 260	1,0481	54 467 682
2 квартал	20 %	25 984 630	1,0985	28 543 108
3 квартал	20 %	25 984 630	1,1513	29 915 318
4 квартал	20 %	25 984 630	1,2066	31 353 497
Итого аккумулятивная стоимость, руб.				144 279 605
Прибыль предпринимателя, руб.				14 356 455
Предпринимательская прибыль, %				9,95 %
Полная стоимость воспроизводства здания, руб.				144 279 605
Полная стоимость воспроизводства 1 кв. м, руб.				90 531
Физический износ, %				17 %
Физический износ, руб.				25 209 254
Полная стоимость воспроизводства здания с учетом износа, руб.				119 070 351
Рыночная стоимость земельного участка, руб.				33 101 887
Стоимость ЕОН, руб.				152 172 238

Сводные результаты расчета стоимости недвижимости тремя методами представлены в таблице 3.10.

**Сводные результаты расчета стоимости объекта недвижимости по адресу:  
Санкт-Петербург, улица Маркина, дом 16б, литера А**

Подход	Результаты расчета	Вес подхода
Затратный	152 172 238	20 %
Классический	152 880 226	40 %
Доходный	158 526 374	40 %
Согласованное значение стоимости	154 997 088	100 %
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления и НДС	155 000 000	

На 15 января 2023 года стоимость недвижимого имущества – здания площадью 1593,7 кв. м на земельном участке площадью 890 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Маркина, дом 16б, литера А, составляет 150 000 000 (сто пятьдесят пять миллионов) рублей.

### 3.3. Перспективы развития цен на коммерческую недвижимость г. Санкт-Петербурга

В начале года беспокойство по поводу ухода иностранных арендаторов с российского рынка не оправдалось. Согласно прогнозам, в течение ближайшего года освободится от 20–25 % офисных помещений. За последние 14 лет уровень вакантности офисных помещений класса А достиг лишь 14 % (данные NF Group – ex-Knight Frank Russia)<sup>110</sup>.

Таким образом, основную долю в объеме инвестиций занимают сделки с офисами (66 %) – \$339 млн, на производства и склады приходится 19 % (\$96 млн). На фоне роста стоимости строительства многие инвесторы предпочитают готовые объекты или их части.

«Спросом пользуются исторические здания и морально устаревшие объекты. Инвесторы покупают их для дальнейшего редевелопмента и реконструкции, чаще всего – под апарт-отели и МФК. В основном речь о небольших зданиях до 10 тыс. кв. м стоимостью около \$10 млн», – делится Анна Сигалова, директор департамента финансовых рынков и инвестиций Nikoliers. За прошлый год реализовано более 20 подобных активов. Например, БЦ «Кип Хаус» на Витебской улице приобрел Setl Group, ГК «Реновация» выкупила аварийный дом Сабаяевых-Замятиных на улице Черняховского, а ГК «Запстрой» купила на торгах ветхое здание на Курской улице.

<sup>110</sup> Обзор рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга // The Property: Интернет-портал о коммерческой недвижимости. – URL: <https://theproperty.ru/pressroom/articles/533/> (дата обращения: 06.05.2022).

По подсчетам NF Group в Санкт-Петербурге, совокупный объем инвестиций в недвижимость города за год составил порядка 100 млрд рублей. Чуть более половины из них пришлось на участки под жилье и апарт-отели.

В готовые объекты коммерческой недвижимости вложено 45 млрд рублей. Это на 24 % меньше, чем в 2021-м, но в 2,7 раза больше, чем в 2020 году. В структуре покупок с большим отрывом (47 %) лидируют бизнес-центры, далее индустриальная и складская недвижимость, торговля и гостиничный сегмент.

Аналитики ГК «БестЪ» составили свой рейтинг инвестиционной активности по сегментам и новым форматам коммерческой недвижимости Петербурга за 2022 год. В ТОП-5 вошли: апарт-отели и гостиницы (38,8 млрд рублей), бизнес-центры (18,8 млрд), логистика и склады (15,5 млрд), индустриальные объекты (9,2 млрд), микрорайонные ТЦ и street-retail (около 8 млрд). На модные коворкинги и склады индивидуального хранения пришлось по 0,6 млрд и 0,5 млрд рублей соответственно. Совокупно за год инвестировано более 91 млрд рублей<sup>111</sup>.

Такое положение на рынке коммерческой недвижимости привело к усилению конкуренции за потребителя (инвестора, покупателя, арендатора). А это влияет и на сам продукт: все больше проектов становятся многофункциональными. В состав торговых, офисных, жилых комплексов и апартаментов, например, стали включать коворкинги, детские центры, фудхоллы и пр. для расширения сервисов и большей экономической устойчивости, и привлекательности. Это требует грамотного управления, в том числе с возможностью реконцепции объекта и заполнения его арендаторами».

По данным компании Magis, только качественных офисных площадей за прошлый год в Петербурге было реализовано более 150 тыс. кв. м – на сумму свыше 17 млрд рублей. Тем самым побит предыдущий инвестиционный рекорд 2017 года.

По данным статистики, крупнейшие торгово-развлекательные центры в Санкт-Петербурге в 2022 году были самым уязвимым сегментом недвижимости. Нелегко найти замену уходящим один за другим западным брендам, которые постепенно исчезли из продажи. Не верили ни покупатели, ни владельцы ТРЦ в громкие заявления, что скоро придут из Азии азиатские торговые компании<sup>112</sup>.

Сегодня в торговых центрах Санкт-Петербурга работает около 150 брендов из разных стран. В 2022 году на рынок вышло всего шесть международных брендов, из которых шесть

---

<sup>111</sup> Итоги года: Торговая недвижимость Санкт-Петербурга. – URL: <https://komned.ru/analit.php?id=664> (дата обращения: 10.11.2022).

<sup>112</sup> Сведения о сделках с недвижимостью. Открытые данные Росреестра. – URL: <https://pkk.rosreestr.ru/portal/apps/Cascade/index.html?appid=833816ecb12741f09ffc1e49e789b893> (дата обращения: 15.11.2022).

были представлены. По географии происхождения в сфере арендаторов лидирует fashion-сегмент (59,9 % операторов), по профилю среди клиентов – бренды из Америки (22,4 %). По географии происхождения – бренды из Италии (15,1 %) and Франций (9,5 %). Некоторые из турецких и локальных брендов, в том числе ряд русских фирм сейчас разрабатывают варианты занять позиции, освободившиеся после ухода мировых брендов из России. Развитие ритейла, возможно, не сдержит снижение потребительской активности в среднесрочной перспективе.

По итогам ухода западных брендов в ТРЦ объем свободных площадей в ТРЦ значительно вырос. На конец 2022 года в крупных ТРЦ Санкт-Петербурга доля свободных площадей будет составлять 13–15 %.

В 2022 году в основном из ключевых трендов были переориентированы торговые центры с fashion-составляющей на сторону других сфер потребления: общепита, развлечений. Обучением или образованием занимаются люди со всеми видами деятельности.

Уже сегодня в ряде ТРЦ на месте кинозалов открываются фитнес-центры, развлекательные центры, медицинские клиники. Как предполагается, скоро появятся конференц-залы в ТЦ. В будущем там появятся арт-пространства или лектории. Согласно заявлению собственников ТЦ владельцы торговых площадок понимают, что такие операторы будут создавать трафик.

В 2023 году тенденция на выход игроков из торговых центров в стрит-ритейл точно сохранится, ожидается появление знакомых магазинов одежды в совершенно новых для них локациях. Переоцененные объекты, как сдаваемые в аренду, так и выставленные на продажу, будут постепенно возвращаться к рыночным ценам и вслед за собой притянут инвесторов.

Дальнейшее развитие рынка торговых центров будет происходить не столько в количественном направлении, сколько в качественном, а значит, торговые центры, поскольку уже назрела необходимость в их обновлении, сосредоточатся на проведении реконцепций и редевелопменте. Торговые центры требуют обновления концепции в среднем каждые 5–7 лет, но в условиях быстрой смены трендов, которые мы наблюдаем в последние несколько лет, срок для пересмотра концепции сокращается до 3–5 лет. В Санкт-Петербурге более 50 % торговых центров нуждаются в обновлении как планочных решений, так и функционального наполнения, для того чтобы повысить доходность и быть конкурентоспособными на рынке. Анонсировано проведение реконцепции таких торговых центров, как «Великан Парк» в Александровском парке, «Академический» на севере

города, один из корпусов «Миллер Центра» около метро «Комендантский проспект», «Нарвский» в Кировском районе и др.<sup>113</sup>

Складская недвижимость Санкт-Петербурга в 2022 году не просто продемонстрировал завидную стойкость, но и обновил рекордную планку. В первые три квартала 2022 года на рынок был выведено почти 1 млн складских площадей, в том числе за три квартала 2022 года. На 2023 год этот показатель может вырасти до 1,6 млн кв. км.

К итогам строительства, в структуре которого доля площадей объектов «под заказчика» достигла 80 %.

Склады не могут опустеть, поэтому в складской недвижимости не стоит волноваться об отсутствии запасных мест. По статистике, уже несколько лет уровень свободных площадей остается низким – для того, чтобы найти подходящий склад, арендаторам приходится потрудиться. Доля свободных складских площадей класса А в Санкт-Петербурге по итогам трех кварталов 2022 года составляет всего 4,6 %. В 2023 году прогнозируется, что показатель останется на уровне 5 %.

Девелоперская активность смещается в пригороды, поскольку в городе рынок уже насыщен торговыми площадями, в то время как за городом наблюдается их дефицит. В черте города строится всего два объекта – ТЦ Hollywood (71 тыс. м<sup>2</sup>) в насыщенной торговыми объектами локации у станции метро «Пионерская», а также «Заневский каскад», 4-я оч. (30 тыс. м<sup>2</sup>) рядом со станцией метро «Ладужская». В пригородах строится три районных торговых центра. Два из них в Мурино – «Экопарк» (15 тыс. м<sup>2</sup>) и «Небо» (25,7 тыс. м<sup>2</sup>) и один на Парнасе – «Экопарк» (15 тыс. м<sup>2</sup>). Все эти объекты могут выйти на рынок в 2023–2024 гг. Доля свободных площадей в 2023 г. продолжит расти. В пессимистичном сценарии развития при условии, что все временно закрытые на данный момент ретейлеры освободят помещения, вакантность может увеличиться до 13–14 % в течение 2023 г., что станет рекордным значением за всю историю рынка. В такой ситуации существенно увеличится доля свободных площадей в суперрегиональных и региональных торговых центрах. После чего ожидается затяжной период восстановления рынка и снижения вакантности, который продлится от года до трех лет<sup>114</sup>.

Наиболее реалистичный сценарий развития предполагает достижения пика вакантности на уровне 12 % к концу первого квартала 2023 г., после чего будет наблюдаться

---

<sup>113</sup> Классификация объектов коммерческой недвижимости. – URL: <http://www.realto.ru/journal/articles/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti/> (дата обращения: 27.11.2022).

<sup>114</sup> Аналитика рынка недвижимости. – URL: <http://www.bsn.ru/analytics> (дата обращения: 14.11.2022).

снижение вакансии по мере заполнения свободных площадей российским и азиатскими ретейлерами, а также теми европейскими брендами, которые продолжают развитие.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Из объектов недвижимости можно выделить те, перемещение которых без необоснованного вреда своему назначению невозможно, в том случае лесные массы или многолетние насаждения. Это жилые дома, здания сооружения. В целом рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операционных сделок с объектами недвижимости (продажу покупку или приобретение), какие происходят на территории объектов недвижимости (аренда залога т.п.). При развитии рынка недвижимости, свободный переход прав собственности на недвижимость помогает развивать рост. В России с переходом на рыночные отношения недвижимость становится товаром, и рынок недвижимости набирает обороты благодаря переходу страны к мировым стандартам. Поэтому сегментация рынка, позиционирование товара – это лишь инструменты, которые используются в целях достижения главной задачи. Принятие оптимального экономического решения, приносящего максимальный доход предпринимателю.

Главная задача данной работы заключается в исследовании рынка коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербурге.

В первой главе были рассмотрены теоретические вопросы, касающиеся рынка недвижимости и его роль в экономическом развитии страны. Рынок недвижимости имеет сложную структуру, находится в стадии становления, а его участниками являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические и физические лица, в том числе иностранные, вступающие в экономические связи в процессе сделок как с объектами недвижимости, так и с их вещными правами. наиболее значимым средством определения уровня рентабельности недвижимых объектов и обеспечения оптимального выбора выступает сегментация соответствующего рынка. При необходимости провести сделку с недвижимостью (включая земельные участки), чтобы правильно определить при этом цену соответствующего объекта и избежать её необоснованного изменения, должен быть проведён всесторонний анализ объекта при учёте всех видов сегментации.

Во второй главе выпускной работы проведен анализ рынка недвижимости и текущих цен на жилую и коммерческую недвижимость в г. Санкт-Петербурге. Как показывает практический опыт, цены на недвижимость постоянно растут даже при влиянии негативных факторов. Но в то же время то, что российская экономика переживает сейчас, нельзя сравнить с минувшими кризисами 2012, 2014, 2018 и даже 1998 годов. При этом цены на рынке недвижимости при сжатии спроса не будут значительно изменены. Это связано с тем, что с переходом на проектное финансирование за счет поступления банковских

финансовый результат строительных компаний перестал напрямую зависеть от количества проектных сделок.

По нашему мнению, цены на квартиры в ближайшее время продолжат расти, но рост в ближайшей перспективе будет 12–15 %. В связи с тем, что ставки по ипотечным кредитам значительно выросли, спрос на недвижимость уменьшился. При этом цены на недвижимость все также продолжают увеличиваться. Также особую роль в повышении цен имеет соглашение между Минстроем РФ и правительством Санкт-Петербурга об ограничении ежегодного ввода жилья.

В третьей главе был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербурге. Несмотря на все пертурбации, рынок коммерческой недвижимости Петербурга по-прежнему достаточно стабилен. Катастрофического роста вакансий и падения ставок аренды не произошло, спрос имеется – и на офисы, и на склады, и на торговые площади. Коммерсанты вышли на новый виток оптимизации, пересмотра планов по логистике и развитию бизнеса. Для коммерческого объекта по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Маркина, дом 16б, литера А была рассчитана рыночная стоимость при использовании трех методов: классического, затратного и доходного. По состоянию на 15 января 2023 года с учетом НДС – 155 000 000 (сто пятьдесят пять миллионов) рублей.

Одним из ключевых трендов 2022 года является концептуальное переориентирование торговых центров с fashion-составляющей в сторону более устойчивых сфер потребления: общепита, развлечений, образования, спорта и здоровья.

На месте кинотеатров в ряде ТРЦ появляются развлекательные центры, медицинские клиники. Как предполагается, скоро появятся конференц-залы в ТЦ. В будущем там появятся арт-пространства или лектории. Собственные ТЦ понимают, что такие операторы будут создавать поток. Собственники ТЦ знают, что такие операторы будут создавать трафик.

В 2023 году тенденция на выход игроков из торговых центров в стрит-ритейл точно сохранится, ожидается появление знакомых магазинов одежды в совершенно новых для них локациях. Переоцененные объекты, как сдаваемые в аренду, так и выставленные на продажу, будут постепенно возвращаться к рыночным ценам и вслед за собой привлекут инвесторов.



## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### Книги

1. Айтмухаметова С.А. Экономика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции: учебное пособие. Новосибирск: НГАСУ, 2020. 135 с.
2. Алексеева Е.А. Конъюнктура рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга: монография / Е.А. Алексеева, И.В. Капустина, С.В. Пупенцова. СПб.: Политех-Пресс, 2021. 96 с.
3. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 4-е изд. М.: АНО ИПЭВ, 2018. 432 с.
4. Баронин С.А. Теория и практика управления конкурентоспособностью на первичных рынках жилищной недвижимости по сегменту компаний-лидеров. Пенза: Тип. ИП Соколова А.Ю., 2017. 156 с.
5. Беккер Т.А. Оценка недвижимости: рекомендации по выполнению контрольной работы: учебно-методическое пособие: учебное электронное издание / Т.А. Беккер, О.А. Тупикова; Дальневосточный федеральный университет, Политехнический институт. Владивосток: Изд-во Дальневосточного федерального ун-та, 2021.
6. Белокрылова О.С. Рынок недвижимости. М.: Феникс, 2019. 384 с.
7. Богомолова И.В. Экономика и управление недвижимостью: девелопмент, сделки, налоги: учебное пособие. Волгоград: ВолгГТУ, 2018. 92 с.
8. Бондарева Н.А., Мишланова М.Ю., Сызранцев Г.А., Горкина С.М. Мониторинг рынка недвижимости. Методология, результаты, закономерности. МГСУ, 2019. 248 с.
9. Бузова И.А. Управление недвижимостью. М.: Дело, 2019. 241 с.
10. Бунеева Е.Ю. Синтез подходов и методов реструктуризации недвижимости: монография / Е.Ю. Бунеева, Т. О. Шлепнёва, О.А. Безруких. Иркутск: Издательство Иркутского национального исследовательского технического университета, 2021. 179 с.
11. Глущенко М. Е. Анализ рынка недвижимости: учебное текстовое электронное издание локального распространения / М. Е. Глущенко, С. В. Тарута. Омск: ОмГТУ, 2021.
12. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. М.: Маросейка, 2019. 298 с.
13. Журавин С.Г. Цикличность развития финансовых рынков и недвижимости: монография / С.Г. Журавин, Г.В. Кобельков, М.М. Суровцов: Изд-во Магнитогорского гос. технического ун-та им. Г.И. Носова, 2018. 112 с.
14. Иваницкая И.П. Введение в экономику недвижимости / И.П. Иваницкая, А.Е. Яковлев. М.: КноРус, 2019. 240 с.
15. Караваева Н. М. Девелопмент недвижимости: учебное пособие / Н.М. Караваева, А.В. Федоров, И.И. Юрасова, Ю.М. Дэви; под общ. ред. А. М. Платонова; Министерство

науки и высшего образования Российской Федерации, Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина. Екатеринбург: Издательство Уральского университета, 2020. 147, [1] с.

16. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. 2-е изд., стер. М.: КНОРУС, 2016. 751 с.

17. Кольцова А.В. Оценка недвижимости [Текст]: учебно-методическое пособие / А.В. Кольцова; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное образовательное учреждение высшего образования «Ярославский государственный технический университет». Ярославль: Издательский дом ЯГТУ, 2017. 123 с.

18. Кузнецова О.П. Экономика недвижимости: учебное пособие / О.П. Кузнецова, Д.Ю. Смирнов, С.В. Кузнецова и др.; Минобрнауки России, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Омский государственный технический университет». Омск: Издательство ОмГТУ, 2020. 254 с.

19. Лепихина О.Ю. Массовая оценка недвижимости: учебное пособие. СПб.: Лема, 2017. 111 с.

20. Мавлютов Р.Р. Экономика недвижимости: учебное пособие. Волгоград: ВолгГТУ, 2018. 108 с.

21. Матвеева Е.С. Рынок коммерческой недвижимости: учебное пособие / Е.С. Матвеева, А.Х. Евстафьева, О.Н. Боровских. Казань: Изд-во Казанского гос. архитектурно-строительного ун-та, 2022. 167 с.

22. Маховикова Г.А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Г.А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. 2-е изд., перераб. М.: КноРус, 2017. 305 с.

23. Милкова О.И. Экономика недвижимости: учебное пособие. Йошкар-Ола: Поволжский государственный технологический университет, 2021. 93 с.

24. Опарин С.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / С.Г. Опарин, С.П. Воронова; Федеральное агентство железнодорожного транспорта, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Петербургский государственный университет путей сообщения императора Александра I» (ФГБОУ ВО ПГУПС). СПб.: ПГУПС, 2021. 62 с.

25. Пирогова О.Е. Оценка недвижимости: учебное пособие / О.Е. Пирогова, В.А. Плотников. М.: Мегapolis, 2019. 137 с.

26. Пирогова О.Е. Рынок недвижимости: учебное пособие. Курск: Университетская книга, 2018. 132 с.

27. Попова И.В. Исследование рынка вторичного жилья и анализ тенденций его развития в России: монография / И.В. Попова, К.Ю. Кулаков, К.П. Тимофеев. Пенза: Московский гос. строительный ун-т: Соколов А. Ю., 2017. 171 с.
28. Пушкина М.В. Коммерческая недвижимость как объект инвестирования. Альпина Паблишер. М., 2019. 248 с.
29. Рожкова О.Н. Основы экономики и оценки недвижимости: учебно-методическое пособие; М-во сельского хоз-ва Российской Федерации, Российский гос. аграрный ун-т МСХА им. К.А. Тимирязева. М.: Изд-во РГАУ-МСХА, 2016. 112 с.
30. Сизов А.П. Классические методы оценки недвижимости: лекция; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования Российский государственный университет правосудия. М.: РГУП, 2017. 38, [1] с.
31. Смирнова Ю.О. Анализ состояния рынка жилой недвижимости в современных рыночных условиях: монография / Ю. О. Смирнов, О. Н. Пугачева. Пенза: Изд-во ПГУАС, 2018. 122 с.
32. Стерник Г.М. Девелопмент недвижимости. Инвестиционный анализ и проектный консалтинг: учебное пособие / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник, Н.В. Тулинова. М.: Проспект, 2017. 304 с.
33. Турсукова И.И. Экономическая оценка недвижимости: учебное пособие / И.И. Турсукова, Н.В. Некрасова; Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Южно-Уральский государственный университет, филиал в г. Златоусте, кафедра экономики и права. Челябинск: Издательский центр ЮУрГУ, 2020. 95, [2] с.
34. Федотова М.А. Девелопмент в недвижимости: монография / М.А. Федотова, Т.В. Тазихина, А.А. Бакулина; ФГОБУ ВО «Финансовый ун-т при Правительстве Российской Федерации». М.: КНОРУС, 2017. 263, [1] с.
35. Федотова М.А. Оценка недвижимости: учебник. М.: КноРус, 2017. 368 с.
36. Хлыстун В.Н. Методологические основы развития рынка недвижимости: монография / Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Разяпов А.З. [и др.]. М.: ГУЗ, 2017. 367 с.
37. Черненко В.А. Оценка недвижимости: учебное пособие / В.А. Черненко, А.А. Лукина; Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», кафедра финансов. СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского гос. экономического ун-та, 2020. 98 с.

38. Экономика и управление недвижимостью / С.И. Беляков, А.Ю. Бутырин, Р.В. Волков [и др.]; под общей редакцией доктора экономических наук, профессора Грабового П.Г. М.: Просветитель, 2019. 504 с. EDN QFLGCQ.

39. Юкаева Н.А. Математическая статистика. Статистические методы в оценке недвижимости: учебное пособие; Дальневосточный федеральный университет. Владивосток: Изд-во ДВФУ, 2019.

#### Статьи в журналах

40. Бадараева Р.В. Теоретические аспекты оценки рынка недвижимости в России // Молодой ученый. 2016. № 4 (108). С. 336–339.

41. Бусов И.В. Особенности недвижимости как объекта управления // Вестник ГУУ. 2014. № 15.

42. Варфоломеева В.А., Иванова Н.А. Актуальность использования подходов к оценке стоимости объектов недвижимости // Актуальные проблемы и перспективы развития экономики: российский и зарубежный опыт. 2021. № 3 (35). С. 13–18.

43. Егорова Е.М., Шабанов Ш.Э. Принципы оценки недвижимости // Достижения науки и образования. 2017. № 3 (16).

44. Есипенко Ю.А., Афанасова В.А., Бричка Е.И. Особенности оценки стоимости коммерческой недвижимости в крупных городах // Фундаментальные научные исследования. 2020. С. 16–20.

45. Козловская С.А., Приходько К.С. Формирование долговременных устойчивых конкурентных преимуществ и их экономическое обоснование // Финансовая экономика. 2019. № 5. С. 812–815.

46. Костикова Ю.П. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости // Интеллектуальный потенциал XXI века: ступени познания. 2013. № 17.

47. Махотлова М.Ш., Маммеева А.Э., Хабилова А.З., Тохаев И.М. Определение стоимости здания различными подходами к оценке объекта недвижимости // Аграрное и земельное право. 2021. № 1 (193). С. 96–100.

48. Медведева Н.И., Бровкин А.В. Оценка рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости с использованием доходного подхода // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2018. Т. 8. № 9А. С. 79–91.

49. Околелова Э.Ю., Попова Т.А. Мировой опыт оценки инвестиционной привлекательности объектов коммерческой недвижимости // Цифровая и отраслевая экономика. 2020. № 2 (19). С. 139–144.

50. Орловский Н.В. Перспективные направления на рынке коммерческой недвижимости в условиях цифровой экономики // Вестник науки. 2020. Т. 1. № 6 (27). С. 73–78.

51. Петрухина М.Н. Управление недвижимостью: методологические и экономические вопросы исследования // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2011. № 40.

52. Приходько К.С., Козловская С.А. Исследования потребительского рынка как важнейшего фактора расширения внутреннего рынка товаров народного потребления // Социально-экономические науки и гуманитарные исследования. 2016. № 11. С. 101–108.

53. Реджепов М.Б. Пути решения проблем кадастровой оценки земельных участков / М.Б. Реджепов, А.П. Калинина // Модели и технологии природообустройства (региональный аспект). 2018. № 2 (7). С. 51–53. EDN YVLLWH.

54. Реджепов М.Б. Сравнительная оценка площадей малоиспользуемых земель по районам Воронежской области / М.Б. Реджепов, С.А. Абросин // Модели и технологии природообустройства (региональный аспект). 2018. № 2 (7). С. 92–96. EDN SQCCMN.

#### Интернет-ресурсы и электронные базы данных

55. Аналитика и обзор рынка коммерческой недвижимости. URL: <https://www.ibgroup.ru/about/analytics/> (Дата обращения: 16.11.2022).

56. Аналитика рынка недвижимости. URL: <http://www.bsn.ru/analytics> (Дата обращения: 14.11.2022).

57. Ассоциация «СтатРиелт». URL: <https://statrielt.ru/> (Дата обращения: 15.01.2023).

58. Банк России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,50 % годовых // Пресс-служба Банка России. 28.04.2023. URL: <http://www.cbr.ru/press/keupr/> (дата обращения: 30.04.2023).

59. Давыденко В. Льготная, но не вольготная: что стало с ипотекой с 1 июля // ЦИАН. URL: <https://www.cian.ru/statilgotnaya-no-ne-volgotnaya-chto-stalo-s-ipotekoi-s-1-iyulya-319129/> (Дата обращения: 25.11.2022).

60. Денисова Н. Эксперты считают, что проверка ФАС поможет установить справедливые цены на жилье // Информационное агентство ТАСС. URL: <https://n.tass.ru/nedvizhimost/11109309> (Дата обращения: 25.11.2022).

61. Загородная недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. URL: <http://www.poselkispb.ru/> (Дата обращения: 27.10.2022).

62. Итоги года: Торговая недвижимость Санкт-Петербурга. URL: <https://komned.ru/analit.php?id=664> (Дата обращения: 10.11.2022).

63. Классификация объектов коммерческой недвижимости. URL: <http://www.realto.ru/journal/articles/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti/> (Дата обращения: 27.11.2022).

64. Нефть, рубль, пандемия: к чему готовиться рынку коммерческой недвижимости. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0> (Дата обращения: 20.11.2022).

65. Обзор рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга // The Property: Интернет-портал о коммерческой недвижимости. URL: <https://theproperty.ru/pressroom/articles/533/> (Дата обращения: 06.05.2022).

66. Обзор рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. URL: [https://www.arendator.ru/articles/165308-rynok\\_kommercheskoj\\_nedvizhimosti\\_sankt-peterburga\\_i\\_kvartal\\_2019/](https://www.arendator.ru/articles/165308-rynok_kommercheskoj_nedvizhimosti_sankt-peterburga_i_kvartal_2019/) (Дата обращения: 16.11.2022).

67. Обзор рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге. URL: <https://www.jll.ru/ru/аналитикаи-тренды/исследования/st-petersburg-office-real-estate> (Дата обращения: 15.11.2022).

68. Оценка недвижимости: Стандарт ФСО № 7 [утвержденный приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 № 611]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/456000813> (Дата обращения: 20.01.2023).

69. Оценка объектов недвижимости: методы и подходы. URL: <https://myrenovacia.ru/otsenka-obektov-nedvizhimosti-metody-i-podhody> (Дата обращения: 20.01.2023).

70. Репченко О. Н. Рынок недвижимости 2019: тенденции, прогнозы и «черные лебеди» // Индикаторы рынка недвижимости. URL: <https://www.irn.ru/articles/40571.html> (Дата обращения: 18.05.2022).

71. Российский оценщик. 2022. № 3 (153). URL: [http://sroro.ru/upload/iblock/f10/RO\\_03\\_22-small.pdf](http://sroro.ru/upload/iblock/f10/RO_03_22-small.pdf) (Дата обращения: 15.04.2023).

72. Сведения о сделках с недвижимостью. Открытые данные Росреестра. URL: <https://pkk.rosreestr.ru/portal/apps/Cascade/index.html?appid=833816ecb12741f09ffc1e49e789b893> (Дата обращения: 15.11.2022).

73. Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/> (Дата обращения: 15.11.2022).

74. Arendator.ru. URL: <https://spb.arendator.ru/articles/analytics/> (Дата обращения: 15.02.2023).

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1 БИЗНЕС-ЦЕНТР

