

Социально- экономическое положение г. Санкт-Петербург с кратким объективным Анализом рынка недвижимости¹

СВОДНЫЕ ИТОГИ

	млрд. рублей				Справочно: январь-декабрь 2019 в % к январю-декабрю 2018
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		
	декабрь	январь- декабрь	декабрь	январь- декабрь	
Оборот организаций (в действующих ценах)	1529,2	13750,4	104,4	98,8	108,2
Индекс промышленного производства, %	x	x	106,7	98,2	104,5
Объем работ по виду деятельности «строительство»	47,7	436,9	88,2	90,7	78,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² с учетом жилых домов на садовых участках	1181,8	3369,6	70,8	97,1	x
без учета жилых домов на садовых участках	1102,6	3290,4	66,0	94,8	87,9
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	68,3	748,0	102,6	99,3	108,8
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	11,4	133,5	100,4	105,6	100,1
Оборот оптовой торговли	915,7	7951,2	104,5	97,7	99,9
Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	160,7	1515,3	99,4	98,0	102,1
непродовольственными товарами	56,2	536,8	98,9	100,7	102,9
Оборот общественного питания	104,5	978,5	99,7	96,6	101,6
Объем платных услуг населению	5,6	65,3	65,1	69,5	113,8
Индекс потребительских цен, %	44,4	467,9	86,3	81,6	99,9
	101,0	104,7 ¹⁾	104,7	103,2	103,0 ¹⁾

¹⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года.

(окончание)

	млрд. рублей				Справочно: январь-ноябрь 2019 в % к январю-ноябрю 2018
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		
	ноябрь	январь- ноябрь	ноябрь	январь- ноябрь	
Численность населения (на 1 декабря 2020), тыс. человек	5385,8	x	99,8 ¹⁾	x	100,1 ²⁾
Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	1510	1509	100,2	102,2	102,5
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец декабря 2020), тыс. человек	98,0	x	7,1 р.	x	115,1 ³⁾
Уровень зареги- стрированной безработицы (на конец декабря 2020) в % от численности рабочей силы	3,2	x	x	x	x
Средняя начисленная заработная плата одного работника номинальная, рублей	65465	66221	102,3	103,4	103,7
реальная	x	x	98,3	100,3	99,5
Просроченная задолжен- ность по заработной плате (на 1 января 2021), тыс. рублей	92986	x	64,0 ⁴⁾	x	112,5 ⁵⁾
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолжен- ность по заработной плате (на 1 января 2021), человек	786	x	95,4 ⁴⁾	x	67,8 ⁵⁾

¹⁾ 1 декабря 2020 года к 1 января 2020 года.

²⁾ 1 декабря 2019 года к 1 января 2019 года.

³⁾ декабрь 2019 года к декабрю 2018 года.

⁴⁾ 1 января 2021 года к 1 января 2020 года.

⁵⁾ 1 января 2020 года к 1 января 2019 года.

Индекс промышленного производства в январе–декабре 2020 года по сравнению с январем–декабрем 2019 года составил 98,2%, в декабре 2020 года по сравнению с декабрем 2019 года – 106,7%.

По виду деятельности «строительство» в январе–декабре 2020 года объем работ составил 436,9 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–декабрю 2019 года – 90,7%.

Ввод в действие жилых домов в январе–декабре 2020 года составил 3369,6 тыс. м², что на 2,9 % меньше, чем в январе–декабре 2019 года. Без учета жилых домов, построенных на земельных участках,

¹ https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/JXDSgd8p/11001021_122020_SPB.pdf

предназначенных для ведения гражданами садоводства – 3290,4 тыс. м², что на 5,2% меньше, чем в январе–декабре 2019 года.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–декабре 2020 года составил 748,0 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем–декабром 2019 года на 0,7%

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–декабре 2020 года составил 133,5 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–декабром 2019 года на 5,6%.

Оборот оптовой торговли в январе–декабре 2020 года составил 7951,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,3% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в декабре 2020 года, соответственно, 915,7 млрд. рублей (на 4,5% больше).

Оборот розничной торговли в январе–декабре 2020 года составил 1515,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,0% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в декабре 2020 года, соответственно, 160,7 млрд. рублей (на 0,6% меньше).

Оборот общественного питания в январе–декабре 2020 года составил 65,3 млрд. рублей, или 69,5% к соответствующему периоду предыдущего года, в декабре, соответственно, 5,6 млрд. рублей (65,1%).

Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе–декабре 2020 года составил 467,9 млрд. рублей и в сопоставимых ценах уменьшился по сравнению с январем–декабром 2019 года на 18,4%.

Индексы цен и тарифов в 2020 году

	в % к предыдущему месяцу			
	Индекс потребительских цен	Индекс цен производителей промышленных товаров	Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	Индекс тарифов на грузовые перевозки
Январь	100,7	100,4	99,6	97,8
Февраль	100,2	100,0	101,2	100,1
Март	100,8	100,3	103,5	100,03
Апрель	100,7	100,8	100,8	99,1
Май	100,1	101,5	99,8	100,0
Июнь	100,0	100,2	99,1	99,98
Июль	100,5	100,3	101,1	102,7
Август	99,9	100,4	101,4	100,0
Сентябрь	99,8	100,4	100,8	100,01
Октябрь	100,4	100,9	101,0	96,3
Ноябрь	100,5	99,7	100,3	100,0
Декабрь	101,0	100,4	99,5	100,0
Декабрь 2020 в % к декабрю 2019	104,7	105,8	108,4	95,9
Справочно: декабрь 2019 в % к декабрю 2018	103,0	102,4	102,7	106,1

В IV квартале 2020 года средняя цена 1 м² общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 133281 рубль, на вторичном – 132775 рублей.

Средние цены и индексы цен на рынке жилья в IV квартале 2020 года

	на конец периода					
	Первичный рынок			Вторичный рынок		
	рублей за 1 м ² общей площади	в % к III квар-талу 2020	IV квар-талу 2019	рублей за 1 м ² общей площади	в % к III квар-талу 2020	IV квар-талу 2019
Квартиры	133281	104,1	113,2	132775	106,5	112,9
элитные	222144	103,4	119,5	299563	99,4	99,2
улучшенного качества	152210	106,0	117,5	149979	110,2	116,6
среднего качества (типовые)	124494	103,8	111,7	111882	107,5	116,1
низкого качества	–	–	–	99903	102,8	110,7

¹⁾ Информация о средних ценах формируется на основании сведений, полученных от организаций, осуществляющих операции с недвижимостью, о фактической стоимости проданных квартир и их общей площади.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2020 года по сравнению с ноябрем 2020 года составил 100,4%, с декабрем 2019 года – 105,4%.

Сводный индекс цен строительной продукции в декабре 2020 года по сравнению с декабрем 2019 года составил 108,4%.

В ноябре 2020 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1510 тыс. человек. В структуре работающих 95,1% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,2% и по договорам гражданско-правового характера – 2,7% от общего числа работающих.

К концу декабря 2020 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 102,5 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 98,0 тыс. человек, в том числе 40,8 тыс. человек получали пособие по безработице. В декабре 2020 года статус безработного получили 12,5 тыс. человек (на 8,5 тыс. человек или в 3,1 раза больше, чем в декабре 2019 года). Размеры трудоустройства безработных в декабре 2020 года были на 4,2 тыс. человек или в 6,1 раза больше, чем в аналогичном периоде 2019 года, и составили 5,1 тыс. человек

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за ноябрь 2020 года, составила 65465 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2020 года составила 96,9% к уровню октября 2020 года и 98,3% – к уровню ноября 2019 года

Объем денежных доходов населения в январе–сентябре 2020 года сложился в размере 2159,0 млрд. рублей, что больше на 2,0%, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в III квартале 2020 года 734,2 млрд. рублей (больше на 0,4%).

Динамика величины прожиточного минимума¹⁾

	рублей в месяц				Соотношение среднедушевого денежного дохода и прожиточного минимума, %
	Все население	В том числе:			
		трудо- способные	пенсионеры	дети	
2019					
I квартал	11363,0	12472,1	9221,7	11074,3	354,7
II квартал	11465,3	12584,3	9303,8	11176,2	396,8
III квартал	11465,3	12584,3	9303,8	11176,2	394,7
IV квартал	11499,7	12622,1	9331,7	11209,7	503,2
2020					
I квартал	11561,9	12690,3	9381,2	11272,5	370,0
II квартал	11658,4	12796,9	9458,1	11366,1	387,8
III квартал ²⁾	11684,5	12826,3	9478,0	11391,1	388,0
в % к предыдущему периоду	100,2	100,2	100,2	100,2	x
в % к соответствующему периоду прошлого года	101,9	101,9	101,9	101,9	x

¹⁾ По данным Комитета по социальной политике Санкт-Петербурга.

²⁾ Сведения о величине прожиточного минимума приведены в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 02.12.2020 №1003 «Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и для основных социально-демографических групп населения в Санкт-Петербурге за III квартал 2020 года».

С марта 2017 года Национальное объединение застройщиков жилья ведет на своем интернет-сайте «Единый ресурс застройщиков» (ЕРЗ) базу по всем российским регионам. Учитываются как объемы сдачи, так и текущие стройки.

ТОП застройщиков РФ по текущему строительству продолжает возглавлять застройщик ПИК, который сохранил первое место в ранжировании. Лидер рынка уменьшил объем текущего строительства на 658 114 м² (с 6 534 926 до 5 876 812 м²). В строительстве у застройщика — 59 жилых комплексов, в которых возводится 258 многоквартирных домов и 3 дома с апартаментами. Рейтинг застройщика не изменился и остался на уровне ★ 4,0.

Второе место по-прежнему занимает Группа ЛСР, которая уменьшила объем текущего жилищного строительства на 281 243 м² (с 3 211 810 до 2 930 567 м²). Рейтинг застройщика сохранился на уровне ★ 5,0.

Замыкает тройку лидеров, как и в предыдущем ранжировании, Холдинг Setl Group, который уменьшил объем текущего жилищного строительства на 197 173 м² (с 2 355 350 до 2 158 177 м²). Рейтинг застройщика по-прежнему составляет ★ 5,0.

С восьмого на седьмое место поднялась СК ЮгСтройИмпериал, которая имеет максимальный рейтинг ЕРЗ.РФ — ★ 5,0.

С десятого на восьмое место поднялась ГК ЮСИ, а с одиннадцатого на десятое место поднялась ГК Гранель. Из ТОП-10 выбыл застройщик из Санкт-Петербурга - Группа Эталон.

Всего десятка крупнейших застройщиков на 1 января 2021 года возводит 18,74 млн м² жилья (18,41% от объема текущего строительства всех застройщиков России). Месяцем ранее эти же компании имели в текущем строительстве 20,33 млн м² жилья (18,46%). На тройку лидеров приходится 10,97 млн м² или 10,77% строящегося жилья в стране.²

ТОП-10 застройщиков РФ по объему текущего строительства

Место	+/-	Наименование, регион	Строится, м ²	ЖК	МД	ДАП	Рейтинг ЕРЗ *
1	0	ПИК, Москва	5 876 812	59	258	3	★ 4,0
2	0	Группа ЛСР, Санкт-Петербург	2 930 567	24	181	3	★ 5,0
3	0	Холдинг Setl Group, Санкт-Петербург	2 158 177	18	105	2	★ 5,0
4	0	ГК Самолет, Москва	1 459 895	9	70	6	★ 3,5
5	0	ГК ФСК, Москва	1 374 383	16	43	1	★ 4,0
6	0	ГК ИНГРАД, Москва	1 120 644	11	56	0	★ 2,0
7	+1	СК ЮгСтройИмперил, Краснодарский край	1 029 472	10	68	0	★ 5,0
8	+2	ГК ЮСИ, Ставропольский край	974 952	6	55	0	★ 1,0
9	-2	ГК Главстрой, Москва	914 184	6	53	0	★ 3,5
10	+1	ГК Гранель, Москва	901 420	13	43	0	★ 4,5

Сокращения в таблице:

ЖК – Жилой комплекс

МД – многоквартирный дом

ДАП – дом с апартаментами

© erzif.ru

В 2021 году в Петербурге объем ввода жилья увеличится почти на 20% по сравнению с прошлым годом, до 3,91 млн кв. м. Об этом заявил председатель комитета по строительству Петербурга Игорь Креславский. В 2020 году, по его словам, в городе было сдано 3,369 млн кв. м жилья и 206, 6 тыс. кв. м. ИЖС (индивидуальное жилищное строительство). Несмотря на пандемию, год для строительной отрасли оказался достаточно удачным, план на год в рамках национального проекта «Жилье» удалось перевыполнить на 4,9%, добавил чиновник.

Но уже через год плановые показатели по вводу начнут планомерно снижаться, прогнозируют в комитете. В 2022 году в Петербурге намерены сдать в 3,41 млн кв. м, в 2023 году — 2,71 млн кв. м, в 2024 году — 2,65 млн кв. м жилья.

«В среднем на 10 лет мы должны ввести около 30 млн кв. м жилья. Такие показатели связаны с равномерностью нагрузки, чтобы не перегружать всю инфраструктуру и создавать полноценные комфортные кварталы для жителей», — заявил Игорь Креславский.

За последний год в городе построили и сдали 61 социальных объект. 26 из них были построены за счет инвесторов (13 детских садов, 3 школы, 5 объектов здравоохранения и 5 объектов общего назначения). Из городского бюджета в рамках Адресной инвестиционной программы (АИП) было профинансировано 35 соцобъектов (9 детских сада, 4 школы и 8 объектов здравоохранения, а также 14 объектов общего назначения). Игорь Креславский отметил, что в прошлом году комитету по строительству удалось добиться лучших показателей за последние 8 лет по исполнению АИП — 93,7% освоенных средств.

Руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group) Ольга Трошева считает, что заявленные комитетом по строительству планы реализуемы, несмотря на тенденцию к сокращению объема предложения на рынке. «Объем сдачи жилья напрямую зависит от вывода новых объектов на рынок 2,5-3 года назад. С учетом того, что в 2019 году в Петербурге объекты достаточно активно выводились в продажу (объем соответствовал стандартным периодам развития рынка), в 2021-м можно ожидать стабильных показателей ввода», — прогнозирует эксперт. По мнению Ольги Трошевой, снижение возможно в 2022 году из-за меньшего, по сравнению с предыдущими годами, объема пополнения рынка в 2020 году.

«Что же касается последующих лет, в том числе 2023-го, то все будет зависеть от выбранных застройщиками стратегий, а также от того, насколько высокой при достигнутом уровне цен будет активность покупателей (объем пополнения рынка традиционно коррелируется с уровнем спроса)», — полагает эксперт.³

По оценкам главы «ЛенОблСоюзСтроя», на рынке ощущается нехватка многих рабочих специальностей: каменщиков, стропальщиков, арматурщиков, монолитчиков. «Это тяжелый физический труд на свежем воздухе в любую погоду, в дождь, снег, ветер и холод. Несмотря на то, что он оплачивается вполне достойно, наши соотечественники не идут на стройку работать», — констатирует он. Попытки привозить рабочих из российской глубинки, где ниже уровень жизни и мало вакансий, закончились провалом. «На второй день они начали пить, а на третий сбежали с инструментом», — поделился печальным опытом Руслан Юсупов.

Разработанный в середине января 2021 года Минстроем упрощенный порядок ввоза трудовых мигрантов по заявкам девелоперов (строительные компании берут на себя расходы, связанные с со сбором документов, проездом к месту работы, тестированием на коронавирус, проживанием и пр.) в регионе пока не заработал, говорят участники рынка.

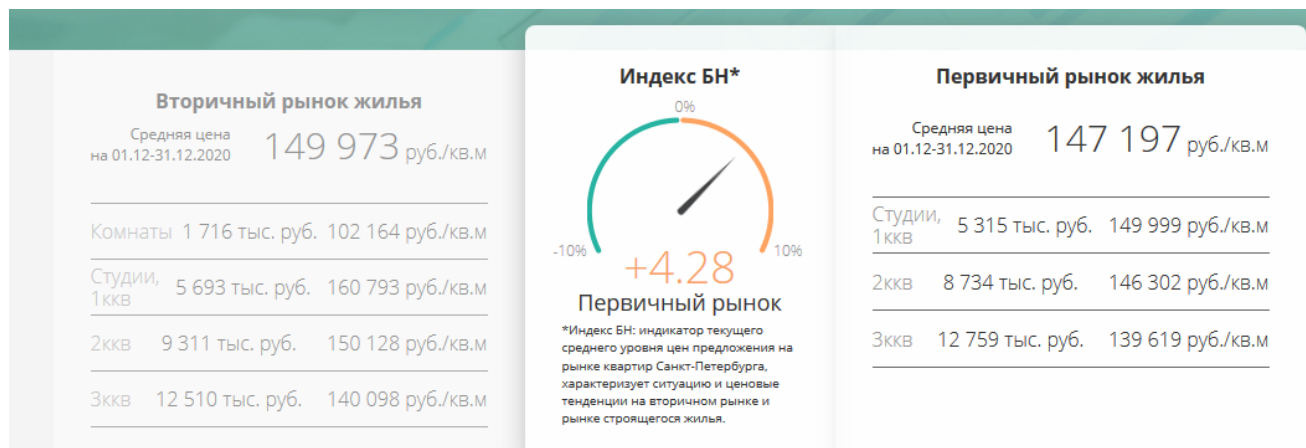
Заместитель председателя правительства Ленинградской области Михаил Москвин заявил, что чиновники ведут переговоры с застройщиками о подаче заявок в Минстрой в специальную комиссию по ввозу в Россию зарубежной рабочей силы для строительной отрасли. «Поскольку многие компании работают и на территории Петербурга, и на территории Ленобласти, а патенты для мигрантов нужно оформлять на один

³ https://www.rbc.ru/spb_sz/21/01/2021/60095c639a7947fc6970f35

субъект федерации, важно правильно рассчитать потребности для каждого региона. Сейчас отработываем эти цифры с основными крупными застройщиками», — сообщил Михаил Москвин.⁴

Рынок недвижимости

Рынок жилой недвижимости



5

2020 год оказался одним из самых странных и непростых за последние десятилетия. Главным его событием стал, конечно, коронавирус. Его последствия отразились на всех сферах жизни не только в России, но и по всему миру.

Локдаун и принятые меры по борьбе с распространением инфекции сказались на доходах граждан и их покупательской способности. Однако вовремя разработанная властями программа льготной ипотеки «Господдержка 2020» под 6,5% помогла восстановить сильно просевший спрос и поддержать как строительную отрасль в целом, так и покупателей. При этом, заемщики теперь стали намного более ответственными, чем 10 лет назад, отмечает Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1. Даже под субсидированный процент, который ниже 6,5%, они берут деньги, сообразуясь со своими реальными доходами и возможностями.

Из-за пандемии осложнилась работа застройщиков, не все смогли быстро адаптироваться к изменившимся условиям. В 2020 году было отмечено рекордное сокращение предложения из-за уменьшения объемов вывода новых объектов. К концу года на первичном рынке предложение оценивается всего 3,3 млн квадратных метров – это на 25% меньше, чем в конце 2019 года, сообщает Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость».

Отрасль ощутила рост цен на строительные материалы и оборудование. Кроме того, из-за изменения работы государственных органов и перехода общественных обсуждений в онлайн значительно увеличились сроки подготовки градостроительной документации. По оценке Александра Свинолобова, заместителя генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург», в среднем застройщики потеряли около полугода. Все эти задержки могут сыграть свою роль при выводе новых проектов на рынок. Несмотря на то, что девелоперами в целом заявлен большой объем строящегося жилья, в будущем предложение может начать сокращаться, и это окажет влияние на цены.

Пандемия повлияла и на предпочтения покупателей – запрос на комфорт не только в рамках квартиры, но и за ее пределами, вырос в разы, рассказывает Руслан Сырцов, коммерческий директор компании Glogax Development. «Голые» квадратные метры, не обеспеченные качественной инфраструктурой внутри жилого комплекса, теперь мало интересуют клиентов. Качество проектов меняется. В новых кварталах появляются пространства для прогулок, занятий спортом, общения и отдыха жителей разных возрастов.

Девелоперы пересмотрели также бизнес-модели и взяли курс на более активную диджитализацию своей деятельности, стали развивать новые компетенции. К примеру, если ранее онлайн-покупка и онлайн-ипотека использовались скорее в качестве инструментов маркетинга, то сейчас коронавирус заставляет пользоваться этими инструментами практически всех, говорит Константин Гриценко, коммерческий директор холдинга «РСТИ» (Росстройинвест).

В 2020 году вошел в активную стадию процесс перехода рынка на эскроу-счета. В этом были как плюсы, так и минусы. Отрицательный момент – это растущая себестоимость проектов, реализуемых с привлечением

⁴ https://www.rbc.ru/spb_sz/29/01/2021/6013e1f49a7947406995eccd

⁵ <https://www.bn.ru/analytics/>

проектного финансирования. Положительный – дольщики получили дополнительную гарантию надежности: если у застройщика возникнут проблемы, деньги с эскроу-счетов вернутся покупателю.

Также за 2020 год изменилась структура спроса: уменьшилась доля приобретаемых студий за счет роста популярности одно- и двухкомнатных квартир. Свою роль в этом также сыграла программа господдержки ипотечного кредитования, которая позволила ряду покупателей рассматривать более просторное жилье.

При этом анализ продаж говорит о том, что наибольшим спросом по-прежнему пользуются компактные лоты: прежде всего студии и однокомнатные квартиры. Покупатель в среднем ориентирован на приобретение жилья площадью 40-42 кв. м, информирует Роман Мирошников.

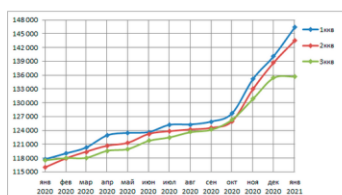
На рост цен в 2020 году оказало влияние множество факторов. Прежде всего – экономическая ситуация в стране и мире: падения курса рубля, информационные «вбросы» о возможной заморозке вкладов, законопроекты о дополнительном налогообложении вкладов, переход на эскроу-счета.

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», в начале года прирост цены квадратного метра составлял 2-4% за квартал, в III квартале прирост зарегистрирован уже на 7-9%. В VI квартале тренд на повышение сохранился. В Петербурге за год квадратный метр в новостройках подорожал на 26%, в пригородных районах Ленобласти – на 23%.⁶

Вслед за первичным рынком жилой недвижимости Петербурга быстро "разогрелся" и вторичный. Годовой рост стоимости квадратного метра в новостройках составил почти 27%, на вторичном рынке — 19,5%. Это рекордные цифры в новейшей истории города. Наибольшим спросом пользуются недавно сданные дома в Кудрово, Мурино и Девяткино. А в целом в объектах, введенных за последние 10 лет, рост стоимости достиг 25–28%.⁷

За прошедший период средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на +3,75% и составила 148 292 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на +2,75% и составила 141 913 руб. за кв.м.⁸

Первичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



Дата	Студия	Однокомнатная	Двухкомнатная
01 янв 2020	117 693	115 920	117 505
01 фев 2020	118 968	117 897	117 989
01 мар 2020	120 231	119 326	118 049
01 апр 2020	122 893	120 638	119 576
01 май 2020	123 421	121 268	119 947
01 июн 2020	123 605	123 220	121 747
01 июл 2020	125 168	123 805	122 480
01 авг 2020	125 268	124 176	123 627
01 сен 2020	125 899	124 540	124 171
01 окт 2020	127 691	125 968	126 347
01 дек 2020	140 127	138 776	135 433
01 янв 2021	146 440	143 577	135 721

Первичный рынок: динамика средних цен предложения по районам

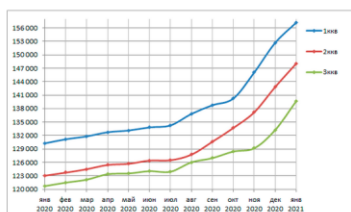
Район	руб./кв.м.	Изменение за период %	Изменение с янв. 2020 года %	Изменение с янв. 2019 года %	Изменение с янв. 2018 года %	Изменение с янв. 2017 года %
Адмиралтейский	167 537	5,5	18,0	26,5	35,0	21,2
Василевский	150 227	9,4	38,3	32,5	5,2	23,0
Выборгский	140 586	5,5	19,3	24,5	31,5	61,5
Калининский	132 917	1,8	15,3	23,3	20,6	38,2
Кировский	130 424	4,3	13,1	22,9	35,9	21,4
Красногвардейский	122 905	4,8	26,8	30,1	5,8	11,1
Красновольский	125 330	0,3	9,0	16,8	31,4	40,5
Московский	149 755	0,1	24,2	37,2	19,7	34,1
Невский	136 826	6,3	25,9	33,0	54,7	60,6
Петроградский	247 027	7,0	25,0	35,5	-5,7	32,4
Приморский	145 102	2,1	23,4	32,2	25,4	26,8
Фрунзенский	153 173	3,1	12,4	22,7	46,3	46,4
Центральный	240 395	5,4	26,0	35,7	7,4	36,4
Колпинский	107 047	7,0	49,3	66,1	66,9	72,4
Кронштадтский	172 848	7,9	48,1	67,4	168,3	151,1
Курортный	112 833	3,5	-19,7	57,2	9,1	-1,7
Петродворцовый	96 837	2,1	19,9	36,9	33,3	65,5
Пушкинский	106 931	1,0	21,7	29,7	28,8	52,5
Всеволожский	101 041	0,7	24,8	35,7	-	47,5

⁶ https://www.novostroy-spb.ru/statyi/koronavirus_dikiy_spros_i

⁷ <https://www.dp.ru/a/2021/01/20/Vtorsirjo>

⁸ <http://www.juryst.ru/analytic.html>

Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



Дата	1кв	2кв	3кв
01 янв 2020	130 268	123 076	120 747
01 фев 2020	131 179	123 757	121 523
01 мар 2020	131 822	124 517	122 183
01 апр 2020	132 747	125 468	123 399
01 май 2020	133 138	125 727	123 551
01 июн 2020	133 827	126 451	124 068
01 июл 2020	134 271	126 527	123 945
01 авг 2020	136 829	127 771	126 040
01 сен 2020	138 768	130 647	126 976
01 окт 2020	140 271	133 727	128 440
01 ноя 2020	146 085	137 233	129 171
01 дек 2020	152 691	142 877	133 240
01 янв 2021	157 171	148 067	139 638

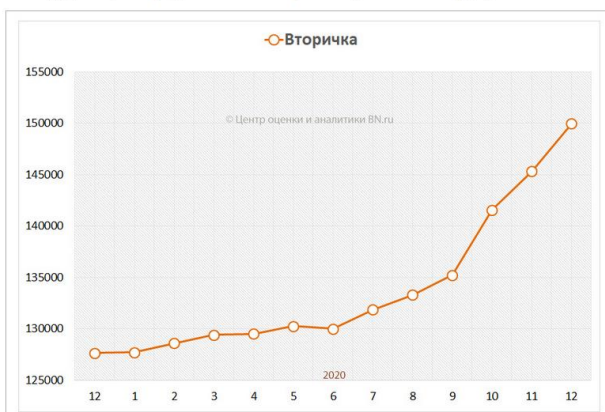
Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по районам

Район	руб./кв.м.	Изменение за период %	Изменение с янв. 2020 года %	Изменение с янв. 2019 года %	Изменение с янв. 2018 года %	Изменение с янв. 2017 года %
Адмиралтейский	154 489	4,1	8,8	19,4	22,9	42,5
Василевский	172 116	1,8	17,6	24,8	40,6	45,3
Выборгский	145 503	2,8	22,3	30,4	43,6	42,0
Калининский	145 637	4,4	21,4	34,5	48,4	52,1
Кировский	135 009	9,3	19,0	29,3	46,6	43,2
Красногвардейский	127 860	0,0	13,1	22,9	25,5	39,1
Красновольский	127 235	5,3	19,5	31,9	36,2	41,8
Московский	164 032	2,2	14,0	24,1	37,2	39,6
Невский	137 605	4,5	17,0	34,7	57,6	49,0
Петроградский	213 775	5,4	20,8	30,4	0,6	37,1
Приморский	158 825	4,8	17,3	27,7	45,8	48,2
Фрунзенский	140 543	3,0	15,9	30,4	48,9	45,5
Центральный	171 130	0,3	3,5	17,7	14,3	31,7
Колпинский	101 090	5,2	20,0	29,2	56,0	36,9
Кронштадтский	101 182	1,5	18,2	25,9	41,2	37,8
Курортный	130 405	0,0	14,2	26,8	46,6	39,6
Петровворцовый	107 318	2,7	15,0	25,0	40,8	31,0
Пушкинский	115 849	4,1	15,3	21,4	28,1	33,6
Вовлоский	110 886	5,6	26,7	40,7	-	41,9

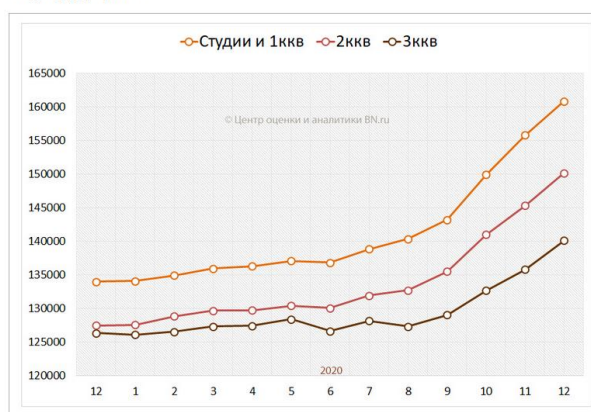
Весь 2020 год цены на недвижимость бодро шли вверх. Некоторые владельцы вторички даже снимали квартиры с продажи в ожидании ценового пика. Сегодня эксперты рынка уверены: тренд меняется – дальше либо спуск вниз, либо длительная стагнация.

По данным Центра оценки и аналитики BN.ru, за 2020 год цены выросли на 17,48%, или 22 311 руб. с кв. м. И к концу года средняя цена предложения на вторичном рынке Петербурга составила 149,97 тыс. руб. за кв. м.

Рост средней цены предложения на вторичном рынке жилья, руб./кв. м



Динамика средней цены предложения на вторичном рынке жилья по типу квартир, руб./кв. м



Если посмотреть на цены жилой недвижимости за последние 15-20 лет, можно заметить, что стоимость квадратного метра к концу 2020 года поставила абсолютный рекорд, однако темпы прироста рекордными не стали.

Самый резкий взлет квартирные ценники демонстрировали в 2006 году. По оценкам аналитиков, с 2001 по 2003 год они увеличивались плавно, с ноября 2003-го рост ускорился, а по итогам 2006 года составил 100–120%.

Это обернулось падением стоимости жилья в 2008 году и дальнейшей стагнацией. И к докризисным показателям рынок возвращался около десяти лет: в сентябре 2008-го средняя цена предложения на вторичке была зафиксирована в размере 107,9 тыс. руб. за кв. м. И потом эту цифру мы увидели в отчетах аналитиков только весной 2018 года.

Эксперты не утверждают, что сегодня-завтра рынок будет развиваться по точно такому же сценарию: слишком много других факторов в игре. Но продавцам квартир, которые задрали ценники или отложили продажу в надежде выгадать побольше денег, стоит призадуматься. Очень велика вероятность падения спроса и начала стагнации уже в этом году, особенно если господдержка ипотеки будет прекращена.

Изменение средней цены предложения

Год	Стоимость кв. м на конец года	Изменение за год, %	Изменение за год, тыс. руб./кв. м
2006	68 115	97,04	33 545
2007	79 789	17,14	11 674
2008	100 762	26,29	20 973
2009	81 072	-19,54	-19 690
2010	82 289	1,50	1 217
2011	88 268	7,27	5 979
2012	95 127	7,77	6 859
2013	96 023	0,94	896
2014	103 023	7,29	7 000
2015	102 952	-0,07	-71
2016	105 990	3,00	3 038
2017	107 388	1,30	1 399
2018	114 047	6,20	6 659
2019	127 662	11,90	13 615
2020	149 973	17,48	22 311

Средние цены предложения по типу квартир

Тип	Единица измерения цены	Декабрь 2019	Декабрь 2020	Изменение за год
Студии и 1квк	Тыс. руб.	5 052	5 693	
	Руб./кв. м	133 990	160 793	20,00%
2квк	Тыс. руб.	8 126	9 311	
	Руб./кв. м	127 473	150 128	17,77%
3квк	Тыс. руб.	11 794	12 510	
	Руб./кв. м	126 330	140 098	10,90%
4квк	Тыс. руб.	16 873	16 692	
	Руб./кв. м	125 646	139 632	11,13%

Цены на квартиры повышались неравномерно в зависимости от локации и типа жилья. Так, за год значительно выросла стоимость студий и однокомнатных квартир в Выборгском (26,75%) и Калининском районах (25,03%), а менее всего в Центральном (9,45%) и Адмиралтейском (12,53%). Двухкомнатные самый активный рост показали в Василеостровском (26,36%) и Калининском (24,25%), а Адмиралтейский (8,40%) и Центральный (8,96%) оказались в аутсайдерах. Трехкомнатные Василеостровского прибавили 20,48%, Адмиралтейского – 20,37%, а Центрального и Невского – всего 5,24% и 6,72% соответственно.

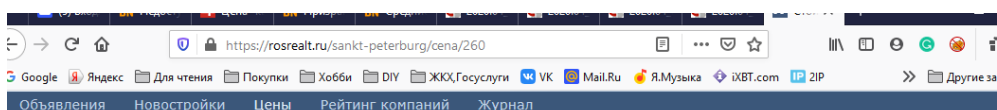
Самый дорогой квадратный метр к концу года показали Петроградский и Василеостровский районы. Средние цены – 213,77 тыс. руб и 172,11 тыс. руб. за кв. м.

Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Кировском районах Петербурга. Квадрат жилья в Красносельском стоит в среднем 127,23 тыс. руб. и 129,62 тыс. руб. в Кировском.⁹

Рынок коммерческой недвижимости и земельных участков



10



Росриэлт > Санкт-Петербург > Средние цены > январь 2021 г.

Цены на недвижимость в Санкт-Петербурге в январе 2021 г.

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Квартиры	149 559 руб./м ²	+4.76 %	0 %	+49.42 %	999
- Вторичка	149 188 руб./м ²	+3.09 %	0 %	+49.67 %	888
- Новостройки	166 605 руб./м ²	+24.35 %	0 %	+48.68 %	87
Дома	40 124 481 руб.	-4.55 %	0 %	+154.57 %	37
Земля	376 256 руб./сотка	-44.91 %	0 %	+5.14 %	37
Офисы	113 322 руб./м ²	-2.88 %	0 %	-7.38 %	67
Торговые площади	242 330 руб./м ²	+1.96 %	0 %	-19.75 %	182

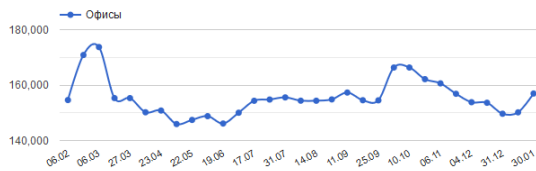
11

⁹ <https://www.bn.ru/gazeta/articles/262721/>

¹⁰ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2020/4Q/2020.04_land.pdf,
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2020/4Q/2020.04_1_office.pdf,
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2020/4Q/2020.04_malls.pdf,
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2020/4Q/2020.04_hotel.pdf

¹¹ <https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/260>

Рассчитываем по параметрам: Санкт-Петербург: Офисы. Офисы. Продажа. Цена за м²



Рассчитываем по параметрам: Санкт-Петербург: Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения. Помещения общепита. Помещения свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.01.2021)
Офисы (м ²)	156 968 руб.	+ 2 370 руб. За м ²	1 490 000 ... 300 000 000 руб. за объект

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.01.2021)
Отдельно стоящие здания (м ²)	113 958 руб.	+22 362 руб. За м ²	900 000 ... 981 605 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	46 687 руб.	+ 4 173 руб. За м ²	1 350 000 ... 1 300 000 000 руб. за объект
Торговые помещения (м ²)	170 455 руб.	+18 515 руб. За м ²	2 900 000 ... 265 518 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	228 663 руб.	+228 663 руб. За м ²	250 000 ... 310 000 000 руб. за объект
Помещения свободного назначения (м ²)	153 209 руб.	+ 1 618 руб. За м ²	7 550 000 ... 203 000 000 руб. за объект

12

В октябре-ноябре на вторичном рынке земельных участков произошли десять крупных сделок, преимущественно с участками под строительство жилья. Например, продажа трёх участков общей площадью 165 тыс. кв.м под жилой микрорайон рядом с ЖК «Шуваловский» на Парашютной ул., д. 61. Экспертная оценка суммы сделки: 1,6-2,0 млрд.руб. (ок. 10-12 тыс. руб./кв.м земли). Также: продажа 7,8 тыс. кв.м под строительство МФК на ул. Красного Курсанта, д. 19 (территория бывшего завода «Навигатор»). Сумма сделки: 720 млн.руб. (ок. 92,3 тыс. руб./кв.м земли).

Что касается первичного рынка, то в четвёртом квартале года состоялись трое торгов Фонда Имущества. Максимальный коэффициент превышения составил 3,28 для участка в пос. Солнечное, предоставляемого для целей, не связанных со строительством. На конец текущего квартала объявлено ещё 11 торгов в январе-феврале следующего года. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять от 10% до 20%, для участков общественно-делового назначения — до 15%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка. По данным «Knight Frank St Petersburg», объём инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки под строительство жилья в 2020 году составил 56,6 млрд.руб., то есть уменьшился на 42% по сравнению с 2019 годом. При этом спрос на землю под жилищное строительство к концу года вырос семикратно относительно прошлого года. Стоимость земли на вторичном рынке составляет в среднем, для обеспеченных инженерными коммуникациями, расположенных в черте города участков площадью 10000-50000 кв.м: 1360-1860 руб./кв.м для промышленной и 11000-12000 руб./кв.м для общественно-деловой функции. Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного(-ых) к строительству объекта(-ов). При этом в наибольшей степени на цену по-прежнему оказывает влияние местоположение: удалённость от городской черты, градостроительные ограничения. Также отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором остаётся площадь участка.

В прошедшем квартале новых офисных объектов введено не было. Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 802 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 704,36 кв.м на одну тысячу человек). Чистое поглощение постепенно растёт, что при низком вводе новых площадей в будущем приведёт к росту заполняемости на существующих объектах. По прогнозам по итогам года поглощение должно составить ок. 100 тыс. кв.м. Продолжает увеличиваться объём предложения в коворкингах, с начала года он вырос почти на 40%. Более половины предложений приходится на небольшие коворкинги (менее 500 кв.м). Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 8,0%–9,0%. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец года составляет до 85%, для класса В — 82%. Наиболее активными арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора (чуть меньше трети сделок приходится на них) и сектора информационных технологий (также около трети сделок). Средний уровень ставок для бизнес-центров перестал снижаться. На конец квартала по рынку ставки составляют 1420-1620 руб./кв.м в мес. для класса А и 1050-1250 руб. за кв.м для класса В и В+. Усилия арендаторов в настоящее время сосредоточены на пересмотрах действующих договоров, однако многие управляющие не готовы снижать ставки. Начали расти ставки на рабочие места в коворкингах, с начала года рост составил ок. 10%. При этом разброс цен велик: от 4,5 до 30 тыс. руб. за место в месяц в зависимости от уровня предоставляемых услуг. Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды. Фактически, какое-либо движение на рынке продажи началось только в конце лета. Причём цены сразу же скользнули вниз к новому равновесному уровню. К

¹² <https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>, <https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy>

концу году это снижение почти прекратилось. Уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,7-111,7тыс.руб./кв.м, арендных ставок —720-820руб./кв.м в мес.

Прирост торговых площадей по итогам квартала составил 83,2 тыс. кв.м. Объем предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7212тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1336,34кв.м на одну тысячу человек). Летом торговые центры заработали позже всех прочих объектов, и не успели восстановить прошлогодние показатели или хотя бы приблизиться к ним. Возврат ограничений осенью, очевидно, ещё более ухудшил ситуацию. По мнению экспертов восстановление рынка займёт от года до полутора лет при наиболее благоприятном сценарии. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 8,0%-9,5%. Среднегодовая заполняемость для торговых комплексов на конец квартала составляла до 90%. Посещаемость торговых центров упала на одну пятую по сравнению с началом года. Ротация стрит-ритейла на основных торговых коридорах достигла максимума летом, а к сентябрю начала падать. С наименьшими потерями период карантинных мероприятий пережили операторы fashion-стрит-ритейла. На Невском пр. уровень свободных площадей достиг 12%, что на четверть выше, чем в прошлом году. Часть арендаторов удалось удержать скидками. В целом восстановления спроса на помещения торговых объектов будет зависеть от наличия или отсутствия ограничений в будущем и, в наибольшей степени, от темпов восстановления платёжеспособного спроса населения. Ставки на торговых объектах сильно не изменились, однако почти везде в данный момент присутствует скидка до 30%. Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2910-3410 руб./кв.м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 650-700 руб./кв.м в мес. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 109,1-139,1тыс.руб./кв.м, арендных ставок —870-1170руб./кв.м в мес. Постепенно снижаются ставки даже на самом дорогом торговом коридоре —участке Невского пр. от Адмиралтейства до пл. Восстания. Уровень арендных ставок главных торговых коридоров на конец квартала составляет от 5 до 10 тыс. руб./кв.м (год назад ставки достигали 13 тыс. руб./кв.м).

Объём рынка гостиниц на конец квартала составляет ок. 42,9 тыс. номеров и апартаментов различного класса. В структуре предложения наибольшая доля пока приходится на гостиницы 3*, однако, доля апартаментов практически сравнялась с долей гостиниц 3*, поскольку все строящиеся новые апарт-отели имеют значительные площади и номерной фонд. Значительный объём инвестиций в сфере коммерческой недвижимости до недавнего времени приходился на гостиницы и апартаменты. Хотя в абсолютном значении он уступал по объёму вложениям в другие сектора, по числу вводимых объектов и начатых проектов рынок гостиничной недвижимости сохранял лидерство. К концу квартала заполняемость гостиниц составляла от 9% до 23% в зависимости от класса. В наибольшей степени пострадали самые дорогие объекты. По различным данным загрузка таких отелей летом упала до 10%, некоторые эксперты называют цифры 1-3%. При этом загородных отелей кризис почти не коснулся. Из-за новых ограничений отказ от бронирования на новогодние праздники на конец квартала доходил до 95%. По мнению экспертов рынка, из-за этого гостиницы города могут недополучить до 800 млн.руб. К концу квартала стоимость проживания в среднем также уменьшилась. Предложение апартаментов на рынке упало на треть. Причинами стали, с одной стороны, сокращение объёмов строительства вследствие пандемии; с другой —рост спроса и объёма сделок.75% объёма предложения апартаментов сосредоточено в 19 «сервисных» проектах. В структуре предложения сервисные апартаменты занимают 85%, сокращается доля элитных объектов. Доля инвестиционных сделок на рынке так же близка к 80%. Средняя цена сервисных апартаментов на рынке достигла уровня 145-150 тыс. руб./кв.м. Эксперты полагают, что рынок апартаментов восстановится быстрее, чем гостиничный. Связано это с двумя факторами: с одной стороны, частично рынок следует за рынком жилья, спрос на которое упал менее всего; с другой, около 60% покупателей рассматривают апартаменты в первую очередь как инвестиционное вложение. Благодаря такой гибридной форме, рынок апартаментов удержался на плаву. Кроме того, рынок апартаментов в наименьшей степени зависит от туристического потока. Средняя доходность апартаментов составляет 6-8%. Некоторые операторы предлагают программы гарантированной доходности, ставки по которым не превышают 6-7%.

Перспективы региона

2021 год окажется вполне предсказуемым, и ситуация будет развиваться по привычным законам сезонности спроса, если не будет введен режим всеобщей самоизоляции, не произойдет резкого скачка валют или иных рыночных/внерыночных потрясений. В январе случится традиционный спад покупательской активности, обусловленный праздничными каникулами. Во второй половине февраля – начале марта рынок оживится, вырастет спрос, застройщики выведут новые проекты. Рост цен на недвижимость, по мнению эксперта, возможен в пределах инфляции.¹³

На фоне изменения экономической ситуации вырос спрос на места в коворкингах, благодаря более низким ставкам и готовой инфраструктуре на таких объектах. Эксперты предполагают, что в 2021-2022 гг. стоит

¹³ https://www.novostroy-spb.ru/statyi/koronavirus_dikiy_spros_i

ожидать бум открытия коворкингов и гибких офисных пространств. Несмотря на текущее падение рынка, эксперты продолжают отмечать ряд тенденций российского рынка, следующего в этом за общемировым. Среди тенденций чаще всего называют: гибкий подход к размещению, готовность к реорганизации и оптимизации рабочего пространства; повышенные требования к безопасности сотрудников, к экологичности функционирования здания, к качеству отдыха и энергосбережению. Также ожидается увеличение числа сделок «build-to-suit» в посткризисный период, быстрое формирование офисных кластеров на периферии города и развитие сегмента коворкингов. Арендаторы всё больше заинтересованы в гибких пространствах, позволяющих трансформировать занимаемые площади. Инвесторы рассматривают проекты по открытию коворкингов в периферийных районах города; например, таким объектом должен стать коворкинг 500 кв.м в квартале «Янила» (в пгт.Янино) в 2022 г. Восстановление рынка офисной недвижимости ожидается не ранее 2022 г.

Несмотря на то, что в целом интерес к объектам торгового назначения до недавнего времени был высок, этот сегмент рынка коммерческой недвижимости ужена начало года показывал тенденцию к стагнации. В текущих условиях, по мнению большинства экспертов, он пострадал сильнее остальных. Некоторые эксперты считают, что из-за кризиса стали востребованы новые концепции торговых центров: районные ТК пытаются превратить в общественные центры, подразумевающие большее социальное взаимодействие, включение образовательных и спортивных функций. Существует и прямо противоположная точка зрения, что из-за пандемии утвердился новый тренд покупательского поведения: теперь покупатели всё больше ходят в торговые центры целенаправленно, за конкретной покупкой, стремясь провести там как можно меньше времени, что резко снижает спонтанный спрос и приводит к снижению и среднего чека посещения торгового центра.

С целью облегчения последствий кризиса для всего гостиничного бизнеса Правительством города были введены налоговые преференции в виде снижения в 2020 г. на 50% налога на имущество организаций. Малым и средним предприятиям сферы гостиничных услуг, общественного питания, туризма, арендующим земельные участки и объекты нежилого фонда, принадлежащие городу, предоставлены отсрочки по уплате арендных платежей за второй и третий кварталы 2020 г. до конца этого года с последующей рассрочкой на период до конца 2021г. В целом же гостиничный сектор рассчитывает на стабилизацию ситуации с пандемией COVID-19. В первую очередь прогнозируется восстановление внутреннего туристического потока, после - восстановления потока зарубежного. Снижение курса рубля, а, следовательно, и относительно низкая стоимость проживания, также может способствовать дальнейшему росту рынка. Сейчас же гостиницы стараются адаптироваться к новым условиям. Например, появляются дополнительные сервисы, в том числе с использованием современных технологий, минимизирующие контакты между постояльцами и персоналом. Предполагается, что после окончания кризиса многие операторы сохранят нововведения, что сделает сегмент гостиничных услуг более современным.