

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

	млрд. рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно:
	февраль	январь-февраль	февраль	январь-февраль	январь-февраль 2020 в % к январю-февралю 2019
Оборот организаций (в действующих ценах)	1270,5	2499,1	114,1	116,0	101,5
Индекс промышленного производства, %	x	x	104,2	104,1	103,3
Объем работ по виду деятельности "строительство"	27,5	54,3	95,7	89,3	86,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	174,4	626,2	3,9 п.	2,4 п.	2,5 п.
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	69,1	136,6	113,2	113,8	100,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	10,8	21,9	99,3	100,8	110,1
Оборот оптовой торговли	740,8	1442,8	102,4	103,9	121,4
Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	127,1	252,3	99,7	100,7	105,3
непродовольственными товарами	46,7	91,5	99,4	100,3	107,3
Оборот общественного питания	80,4	160,8	99,9	101,0	104,2
Объем платных услуг населению	5,8	10,9	76,4	72,6	103,7
Индекс потребительских цен, %	44,3	86,7	94,1	91,0	99,0
	100,9	101,6 ¹⁾	105,5	105,1	100,9 ¹⁾

¹⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года.

	(окончание)		
	Январь 2021	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно: январь 2020 в % к январю 2019
Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	1523	104,1	103,7
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец февраля 2021), тыс. человек	79,3	5,4 п.	105,8 ¹⁾
Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец февраля 2021) в % от численности рабочей силы	2,6	x	x
Средняя начисленная заработная плата одного работника			
номинальная, рублей	66078	104,2	107,2
реальная	x	99,5	104,5
Просроченная задолженность по заработной плате (на 1 марта 2021), тыс. рублей	83274	73,6	124,5 ²⁾
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на 1 марта 2021), человек	699	46,6	146,2 ²⁾

¹⁾ Февраль 2020 года к февралю 2019 года.

²⁾ 1 марта 2020 года к 1 марта 2019 года.

Индекс промышленного производства в январе–феврале 2021 года по сравнению с январем–февралем 2020 года составил 104,1%.

По виду деятельности "строительство" в январе–феврале 2021 года объем работ составил 54,3 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–февралю 2020 года – 89,3%.

Ввод в действие жилых домов в январе–феврале 2021 года составил 626,2 тыс. м², что в 2,4 раза больше, чем в январе–феврале 2020 года.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–феврале 2021 года составил 136,6 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–февралем 2020 года на 13,8%.

¹ <https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/VHwBGFIC/СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СПБ.pdf>

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–феврале 2021 года составил 21,9 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–февралем 2020 года на 0,8%.

Оборот оптовой торговли в январе–феврале 2021 года составил 1442,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,9% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в феврале 2021 года, соответственно, 740,8 млрд. рублей (на 1,6% меньше).

Оборот розничной торговли в январе–феврале 2021 года составил 252,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 0,7% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в феврале 2021 года, соответственно, 127,1 млрд. рублей (на 0,3% меньше).

Оборот общественного питания в январе–феврале 2021 года составил 10,9 млрд. рублей, или 72,6% к соответствующему периоду прошлого года, в феврале, соответственно, 5,8 млрд. рублей (76,4%).

Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе–феврале 2021 года составил 86,7 млрд. рублей и в сопоставимых ценах уменьшился по сравнению с январем–февралем 2020 года на 9,0%.

Индексы цен и тарифов в 2021 году

	<i>Индекс потребительских цен</i>	<i>Индекс цен производителей промышленных товаров</i>	<i>Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения</i>	<i>Индекс тарифов на грузовые перевозки</i>
Январь	100,7	101,8	100,5	104,8 ¹⁾
Февраль	100,9	101,4	100,3	100,0
Февраль 2021 в % к декабрю 2020	101,6	103,2	100,8	104,8
Справочно: февраль 2020 в % к декабрю 2019	100,9	100,4	100,8	97,9

В январе 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1523 тыс. человек. В структуре работающих 95,6% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,1% и по договорам гражданско-правового характера – 2,3% от общего числа работающих.

К концу февраля 2021 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 87,3 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 79,3 тыс. человек, в том числе 30,5 тыс. человек получали пособие по безработице. В феврале 2021 года статус безработного получили 7,2 тыс. человек (на 3,9 тыс. человек или в 2,2 раза больше, чем в феврале 2020 года). Размеры трудоустройства безработных в феврале 2021 года были на 3,0 тыс. человек или в 4,3 раза больше, чем в аналогичном периоде 2020 года, и составили 4,0 тыс. человек.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь 2021 года, составила 66078 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2021 года составила 71,2% к уровню декабря 2020 года и 99,5% – к уровню января 2020 года.

Объем денежных доходов населения в январе–декабре 2020 года сложился в размере 3149,2 млрд. рублей, что больше на 3,2%, чем в январе–декабре 2019 года; в IV квартале 2020 года – 994,1 млрд. рублей (на 6,4% больше).

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.

Настроены 0 параметров Настроить фильтр

ТОП застройщиков г. Санкт-Петербург

Поделиться Facebook VK Twitter +

Найти застройщика По объему текущего строительства ▼ 01.04.2021 ▼ Рейтинг ЕРЗ ★ ★ ★ ★ ★

Место	+/-	Застройщик, регион	Строится, м²	С переносом срока, м²	%	Уточнение срока, мес.	Место по РФ	Организаций	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	Доля в регионе	Рейтинг ЕРЗ
1	0	Группа ЛСР, г. Санкт-Петербург	2 171 262	139 396	6.42	1.13	2	1	13	0	108	0	4	20.13%	★
2	0	Холдинг Seti Group, г. Санкт-Петербург	2 150 664	281 117	13.07	2.59	3	11	15	0	99	0	0	19.94%	★
3	0	Группа ЦДС, г. Санкт-Петербург	466 373	0	0	0	13	8	6	0	14	0	0	4.32%	★
4	0	Группа Эталон, г. Санкт-Петербург	443 260	0	0	0	12	4	7	0	16	0	0	4.11%	★
5	0	Лидер Групп, г. Санкт-Петербург	410 884	116 367	28.32	3.33	22	6	6	0	6	0	0	3.81%	★
6	0	Группа Аквилон, Архангельская область	384 772	103 473	26.89	2.1	20	9	8	0	18	0	1	3.57%	★
7	0	ГК Главстрой, г. Москва	337 705	0	0	0	11	1	2	0	22	0	0	3.13%	★
8	+1	Мегалит-Охта групп, г. Санкт-Петербург	312 828	52 173	16.68	1.16	43	1	1	0	9	0	0	2.9%	★
9	-1	СК Дальнестрой, г. Санкт-Петербург	309 900	151 563	48.91	33.18	40	2	3	0	14	0	0	2.87%	★
10	0	ГК Росстройинвест, г. Санкт-Петербург	200 564	0	0	0	75	3	3	0	12	0	0	1.86%	★
11	+1	ГК Полис Групп, г. Санкт-Петербург	166 505	30 612	18.39	0.55	56	2	3	0	4	0	0	1.54%	★
12	-1	Группа RBL, г. Санкт-Петербург	156 873	0	0	0	114	4	4	0	9	0	0	1.45%	★
13	0	ГК Арсенал-Недвижимость, г. Санкт-Петербург	153 137	0	0	0	84	2	2	0	5	0	0	1.42%	★
14	0	Л1 СК №1, г. Санкт-Петербург	152 986	152 986	100	36.44	117	3	4	0	7	0	0	1.42%	★
15	0	ПИК, г. Москва	151 253	0	0	0	1	2	3	0	10	0	0	1.4%	★
16	0	LEGENDA Intelligent Development, г. Санкт-Петербург	145 981	33 312	22.82	2.74	125	4	4	0	4	0	0	1.35%	★
17	0	Seven Suns Development, г. Санкт-Петербург	143 247	143 247	100	40.59	26	2	2	0	2	0	11	1.33%	★
18	0	ГК КВС, г. Санкт-Петербург	127 962	27 965	21.85	1.97	52	3	3	0	7	0	0	1.19%	★
19	+10	Glorax Development, г. Санкт-Петербург	127 767	22 950	17.96	0.54	129	2	2	0	4	0	0	1.18%	★
20	-1	ИнтерГрупп, г. Санкт-Петербург	110 377	0	0	0	167	1	1	0	5	0	0	1.02%	★

<https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=210401>

Согласно данным экспертов, в I квартале 2021 года выручка (поступления на счета застройщиков, продавцов, эскроу-счета) от розничных продаж квартир и апартаментов в новостройках по ДДУ и уступкам в Санкт-Петербурге и Ленинградской области оказалась на 25% выше, чем в I квартале 2020 года.

	1 кв 2020	1 кв 2021	Изменение
Санкт-Петербург			
кв. и ап. по ДДУ	18 103	17 682	-2%
кв. м по ДДУ	754 500	725 632	-4%
ср. площадь кв. м	41,7	41,0	-2%
ср. цена руб. без скидок	5 107 929	6 342 353	24%
ср. цена кв. м без скидок	121 453	153 963	27%
оценка выручки, руб.	91 636 249 200	111 720 555 533	22%
доля ипотеки	52%	62%	+10%
Ленинградская область			
кв. и ап. по ДДУ	4 211	4 590	9%
кв. м по ДДУ	160 309	185 345	16%
ср. площадь кв. м	38,1	40,4	6%
ср. цена руб. без скидок	3 057 685	4 055 079	33%
ср. цена кв. м без скидок	80 167	100 029	25%
оценка выручки, руб.	12 851 449 531	18 539 822 401	44%
доля ипотеки	52%	65%	+13%
Весь регион			
кв. и ап. по ДДУ	22 314	22 272	0%
кв. м по ДДУ	914 809	910 977	0%
ср. площадь кв. м	41,0	40,9	0%
ср. цена руб. без скидок	4 718 769	5 871 023	24%
ср. цена кв. м без скидок	114 218	142 990	25%
оценка выручки, руб.	104 487 698 731	130 260 377 934	25%
Доля ипотеки	52%	64%	+12%

Источник: www.dataflat.ru

Количество сделок в I квартале прошло регистрацию почти столько же, сколько годом ранее, а вот средняя цена 1 кв. м при этом оказалась на 25% выше.

«В Санкт-Петербурге средние цены кв. м оказались на 27% выше, на фоне снижения продаж площадей на 4%, — рассказал руководитель проекта dataflat.ru Александр Пыпин. — В результате выручка оказалась на 22% выше, чем годом ранее. В Ленинградской области цена 1 кв. м подросла на 25% на фоне роста реализованных площадей на 16%, а выручка — на 44% выше, чем в I квартале 2020 года.

В Ленинградской области за год средняя площадь реализованного лота выросла на 6%, а вот в Санкт-Петербурге она снизилась на 2%, таким образом средние площади лотов почти сравнялись, отметил эксперт.

Доля ипотечных сделок превысила прошлогодний показатель на 12%.²

В первые три месяца 2021 года девелоперы Петербурга активно выводили в продажу свои проекты. По информации Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» (Setl Group), на первичный рынок города и области поступили 46 объектов жилой площадью более 1,1 млн кв. метров.

Стоит отметить, что 15 комплексов представляли собой новые бренды. По словам Ольги Трошевой, руководителя КЦ «Петербургская Недвижимость», в I квартале текущего года сохранилась позитивная тенденция второго полугодия 2020-го – активизация застройщиков в плане вывода на рынок новых очередей и проектов.

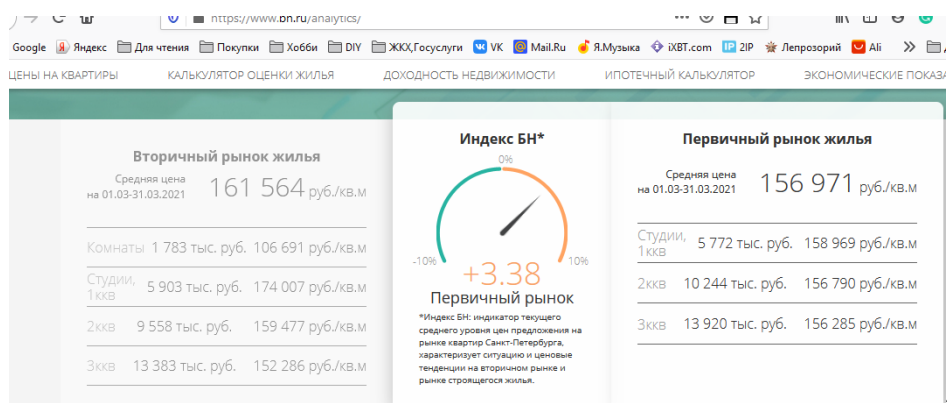
По сравнению с I кварталом прошлого года объем нового предложения увеличился более чем в два раза. При этом в реализацию поступали не только жилые комплексы массового сегмента – класса «комфорт», но и объекты классов «бизнес» (3 ЖК) и «элит» (2 ЖК).

Наравне с сохранением интереса к обжитым городским районам строительная активность оживилась и на территориях около КАД и в пригородах. Это такие локации, как Бугры, Мурино, Гатчина, Новоселье, Новосаратовка, Янино, Сертолово. В I квартале 2021 года на пригородную зону пришлось 30% нового предложения, по итогам 2020-го данный показатель составлял только 20% от всего объема.

Средняя цена квадратного метра в ближайшей области всегда будет ниже, чем в Петербурге. В связи с этим Ольга Трошева прогнозирует дальнейшее развитие удаленных городских районов и пригородных зон, однако в приоритете у девелоперов будут места с достаточно развитой инфраструктурой.³

Рынок недвижимости

Рынок жилой недвижимости



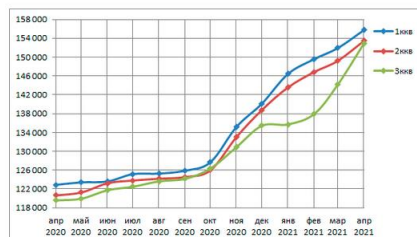
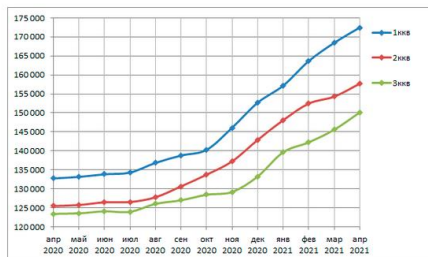
² <https://erzrf.ru/news/prodazhi-zhilya-po-ddu-v-sankt-peterburge-i-lenoblasti-v-marte-vyruchka-na-chetvert-vyshe-chem-god-nazad>

³ https://www.novostroy-spb.ru/novosti/v_i_kvartale_na

⁴ <https://www.bn.ru/analytics/>

За прошедший период (01 марта – 01 апреля 2021 г.) средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на +2,56% и составила 160 096 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на +3,77% и составила 154 030 руб. за кв.м.

Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир Первичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



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	171 903	2,7	21	32,8	36,8	58,6
Василеостровский	182 877	2,1	24,9	32,6	49,4	54,4
Выборгский	154 318	3,4	29,7	38,3	52,3	50,6
Калининский	155 251	0,9	29,4	43,4	58,2	62,1
Кировский	141 613	2,8	24,8	35,7	53,8	50,2
Красногвардейский	147 371	0,7	30,4	41,7	44,7	60,3
Красносельский	139 998	3	31,5	45,1	49,8	56,1
Московский	176 827	1,6	22,8	33,8	47,9	50,5
Невский	155 634	3,8	32,4	52,3	78,3	68,5
Петроградский	245 110	9,8	38,5	49,5	15,4	57,1
Приморский	169 921	0,9	25,5	36,7	56	58,6
Фрунзенский	153 757	2,1	26,8	42,6	62,9	59,2
Центральный	200 087	12	21,1	37,6	33,6	54
Колпинский	110 592	1,8	31,2	41,4	70,7	49,7
Кронштадтский	118 416	6,1	38,3	47,4	65,3	61,2
Курортный	148 654	4,4	30,1	44,5	67,1	59,1
Петродворцовый	113 442	2,4	21,5	32,1	48,9	38,5
Пушкинский	128 954	4,3	28,3	35,2	42,6	48,8
Всеволожский	127 736	5,8	45,9	62,1	-	63,5

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	201 544	9,3	42	52,2	62,4	45,7
Василеостровский	174 735	5,4	60,9	54,1	22,4	43
Выборгский	152 943	3,1	29,7	35,4	43	75,7
Калининский	159 022	17,2	38	47,5	44,3	65,4
Кировский	150 346	11,3	30,4	41,6	56,6	39,9
Красногвардейский	137 210	4,8	41,5	45,2	18,1	24,1
Красносельский	140 287	6,7	22,1	30,7	47	57,3
Московский	171 609	9,4	42,3	57,2	37,2	53,6
Невский	145 287	7,1	33,6	41,2	64,3	70,6
Петроградский	285 688	7,9	44,5	56,8	9	53,1
Приморский	155 243	2,9	32,1	41,5	34,2	35,7
Фрунзенский	168 154	3,5	23,4	34,7	60,6	60,7
Центральный	277 868	8	45,6	56,9	24,1	57,7
Колпинский	117 255	5,3	63,5	81,9	82,8	88,9
Кронштадтский	172 670	0	47,9	67,2	168	150,9
Курортный	125 279	4	-10,9	74,6	21,1	9,1
Петродворцовый	108 618	3,1	34,5	53,5	49,5	85,6
Пушкинский	112 169	9,4	27,7	36	35	60
Всеволожский	106 673	3,2	31,8	43,3	-	55,7

В первом квартале 2021 года на вторичном рынке заметили противоположные тенденции: с одной стороны, интерес покупателей с ограниченным бюджетом к комнатам из-за подорожания жилья, с другой — серьезный рост спроса на элитные объекты дороже 20 млн рублей. По данным агентства «Петербургская Недвижимость» (Setl Group), спрос на «элиту» вырос в два раза по сравнению с первым кварталом 2020 года.

В целом, по данным аналитиков, в первом квартале 2021 года спрос на вторичном рынке был равен показателям аналогичного периода 2020 года. По данным за март 2021 года, средняя цена квадратного метра на вторичном рынке составила для «старой вторички» — 142,7 тыс. рублей, для «новой вторички» в городе — 153,5 тыс. руб., а в Мурино — 140,5 тыс. рублей.

— Если говорить про старое жилье, то пользуются спросом двухкомнатные «брежневки» с отдельными комнатами. Однокомнатные квартиры, популярные до этого, сейчас в силу серьезного роста цен на них вновь стали проигрывать студиям в новых домах, — добавил Сергей Дроздов.

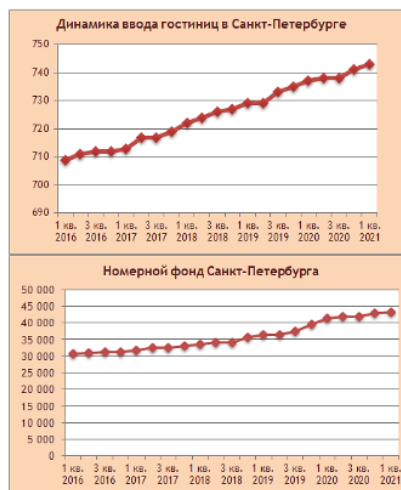
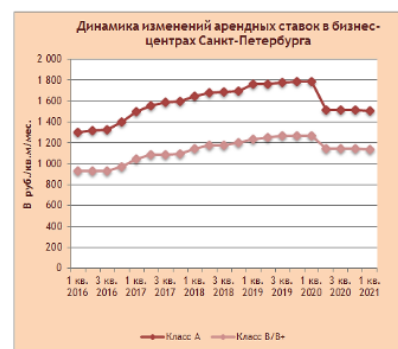
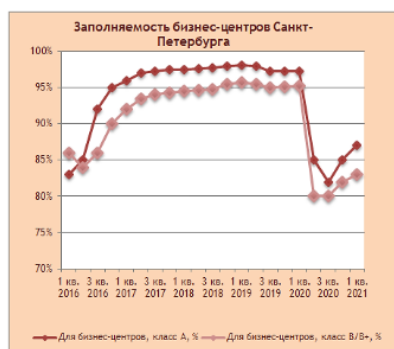
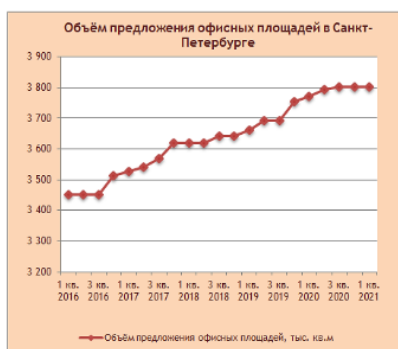
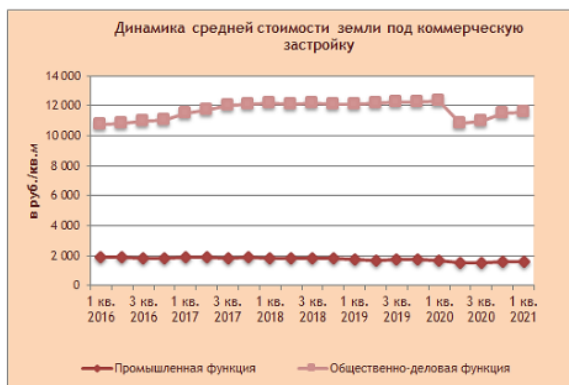
По данным агентства, впервые с октября прошлого года на вторичном рынке выросло предложение (в марте прибавило 5% к февралю), что объясняют, в том числе, стабилизацией спроса после ажиотажа, дорожающей ипотекой, нерешительностью покупателей на фоне высоких цен.

Эксперты прогнозируют традиционное затишье на рынке после майских праздников, связанное с отпускным сезоном.

— Поэтому на период до осени спрос, скорее всего, немного снизится, а предложение будет расти, — подчеркнул Сергей Дроздов. — Цены же могут приостанавливать рост в отдельные месяцы, но в целом тенденция роста сохранится. Это связано и с продолжающимся удорожанием на первичном рынке, и с общей инертностью вторичного — если не происходит экстраординарных событий в экономике, «квадрат» практически никогда не дешевеет.⁵

⁵ <https://www.fontanka.ru/2021/04/09/69858092/>

Рынок коммерческой недвижимости и земельных участков



⁶ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/1Q/2021_1_torgovaya.pdf,
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/1Q/2021_1_ofisnaya.pdf,
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/1Q/2021_1_rinok_zemli.pdf,
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/1Q/2021_1_gostinici.pdf

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

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Квартиры	159 275 руб./м ²	+0.52 %	+6.5 %	+33.55 %	1225
- Вторичка	161 054 руб./м ²	+1.07 %	+7.95 %	+32.39 %	1100
- Новостройки	156 644 руб./м ²	-3.21 %	-5.98 %	+53.09 %	96
Дома	45 218 740 руб.	-9.44 %	+12.7 %	+232.38 %	46
Офисы	126 193 руб./м ²	+5.21 %	+11.36 %	-1.09 %	57
Торговые площади	254 796 руб./м ²	-1.01 %	+5.14 %	-21.42 %	157

Аренда

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.	Изменение за год	Количество объявлений
1 комнатные квартиры	22 496 руб./месяц	-5.75 %	+45.05 %	+29.58 %	53
2 комнатные квартиры	34 571 руб./месяц	+2.1 %	+4.22 %	+16.63 %	42
Офисы	15 357 руб./м ² /год	+9.15 %	+10.46 %	+17.81 %	531
Торговые площади	23 797 руб./м ² /год	+2.18 %	+1.21 %	+15.47 %	444

Продажа по | Аренда по

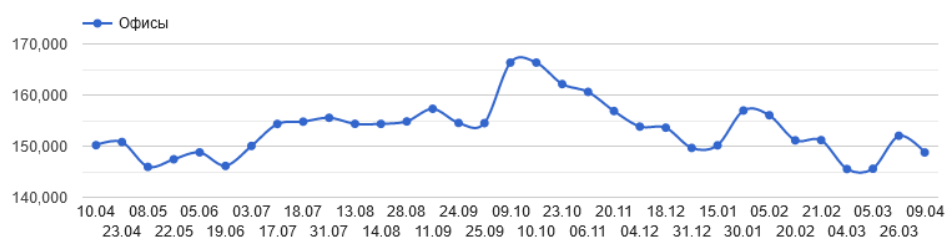
Цена за м² | районам | метро | округам | районам | метро | округам

Регион: Санкт-Петербург | Тип недвижимости: Офисы | Период: 1 год | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте: рубли доллары евро

[Перестроить](#)

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 09.04.2021)
Офисы (м ²)	148 774 руб.	- 1 424 руб. За м ²	2 790 000 ... 300 000 000 руб. за объект

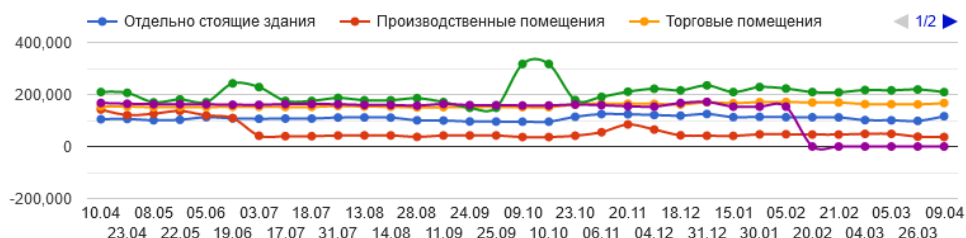
<https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Регион: Санкт-Петербург
 Тип недвижимости: Прочая коммерческая недвижимость
 Период: 1 год
 Зависимость: Нет

Стоимость в валюте:
 рубли доллары евро

Перестроить

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 09.04.2021)
Отдельно стоящие здания (м ²)	116 270 руб.	+ 11 466 руб. За м ²	1 200 000 ... 1 410 070 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	36 503 руб.	- 105 691 руб. За м ²	2 000 000 ... 500 000 000 руб. за объект
Торговые помещения (м ²)	166 936 руб.	+ 12 984 руб. За м ²	2 700 000 ... 340 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	209 003 руб.	- 300 руб. За м ²	110 000 ... 310 000 000 руб. за объект
Помещения свободного назначения (м ²)	0 руб.	- 167 244 руб. За м ²	7 550 000 ... 203 000 000 руб. за объект

8

В январе-марте на вторичном рынке земельных участков произошли десять крупных сделок, преимущественно с участками под строительство жилья. Например, продажа участка площадью 120 тыс. кв.м на Васильевском острове (бывшая площадка ВНИИРА) под жилой квартал рядом. Сумма сделки: 4,815 млрд руб. (40,13 тыс. руб./кв.м земли). Состоялась продажа 29 тыс. кв.м под строительство холодильного склада на 2-м Бадаевском пр. промзоны «Шушары». Экспертная оценка суммы сделки: 72,5-75,5 млн.руб. (2,5-2,6 тыс. руб./кв.м земли). Что касается первичного рынка, то в первом квартале состоялось семь торгов Фонда Имущества. Максимальный коэффициент превышения составил 8,89 для участка на ул. Дыбенко, предназначенного для размещения объектов физической культуры и спорта. На конец квартала были объявлены ещё одни торги, планируемые в апреле. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять от 8% до 15%, для участков общественно-делового назначения — до 15%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка. Участков с высоким потенциалом — обеспеченных инженерными коммуникациями и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территории комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой. Несмотря на падение рынка недвижимости по итогам прошлого года, спрос на землю под жилищное строительство, а также на удачно расположенные участки под коммерческую недвижимость, остаётся стабильным. Стоимость земли на вторичном рынке для обеспеченных инженерными коммуникациями, расположенных в черте города участков площадью 10000-50000 кв.м составляет 1340-1840 руб./кв.м для промышленной и 11100-12100 руб./кв.м для общественно-деловой функции. Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и

⁸ <https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>, <https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

масштаба возможного(-ых) к строительству объекта(-ов). В наибольшей степени на цену оказывает влияние местоположение: удалённость от городской черты, градостроительные ограничения. 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. Эксперты прогнозируют вывод на рынок до 500 тыс. кв.м. новых площадей в 2021 году. Однако по итогам первого квартала эта цифра представляется нереалистичной. Тем не менее, число проектов в офисном секторе заметно выросло. Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала по-прежнему составляет ок. 3 802 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 706,15 кв.м на 1 тысячу человек). Чистое поглощение всё ещё растёт, что при низком вводе новых площадей в будущем приведёт к росту заполняемости на существующих объектах. Продолжает увеличиваться объём предложения в коворкингах, многие сетевые операторы переключили своё внимание на этот формат. Более половины предложения 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 квартала составляет 87%, для класса В — 83%. Примерно четверть свободных офисов находится в Центральном районе. А наиболее востребована -Петроградская сторона. Самыми активными арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора (чуть меньше трети сделок приходится на них) и сектора информационных технологий (также около трети сделок). Несмотря на нестабильную ситуацию на рынке, объём сделок с офисными площадями не упал: крупные компании продолжают переговорные процессы, а небольшие начали искать более выгодные арендные условия. Вырос спрос на крупные блоки от 1 тыс. кв.м. На фоне изменения экономической ситуации вырос спрос на места в коворкингах, благодаря более низким ставкам готовой инфраструктуре на таких объектах. Эксперты предполагают, что в 2021-2022 гг. стоит ожидать бум открытия коворкингов и гибких офисных пространств. Средний уровень ставок для бизнес-центров практически перестал снижаться. На конец квартала в среднем по рынку ставки составляют 1410-1610 руб./кв.м в мес. для класса А и 1040-1240 руб./кв.м для класса В и В+. Усилия арендаторов в настоящее время сосредоточены на пересмотрах действующих договоров, однако большинство управляющих не готовы снижать ставки. Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды. Фактически, какое-либо движение на рынке продажи началось только в конце лета прошлого года. Причём цены сразу же скользнули вниз к новому равновесному уровню. Сейчас снижение всё ещё продолжается, но его темпы уже близки к нулю. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,1-111,1 тыс.руб./кв.м, арендных ставок — 720-820 руб./кв.м в мес.

Прирост торговых площадей по итогам квартала составил 15 тыс. кв.м. Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составил ок. 7229 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1342,53 кв.м на 1 тысячу человек). Летом прошлого года торговые центры заработали позже всех прочих объектов, и не успели восстановить показатели 2019 г., или хотя бы приблизиться к ним. Возврат ограничений осенью, 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%. Заполняемость для торговых комплексов на конец квартала составляла до 90%. Наименее заполнены районные торговые центры, крупные и популярные объекты пострадали меньше всего. Ротация стрит-ритейла на основных торговых коридорах достигла максимума летом прошлого года. На конец квартала она составляет не менее 10% на Старо-Невском пр., достигает максимума (ок. 20%) на Владимирском пр. и минимума на ул. Рубенштейна (5%-6%). Наиболее востребованы встроенные помещения до 100 кв. м, наименее — свыше 500 кв.м. Традиционно наибольший спрос проявляют операторы общественного питания, продуктов и одежды. В целом восстановления спроса на помещения торговых объектов и стрит-ритейла 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. Большинство арендаторов просили о продлении скидок на следующий год, однако редко получали согласие собственников. Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2750-3250 руб./кв.м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 600-700 руб./кв.м в мес. в среднем по рынку. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 107,2-137,2 тыс.руб./кв.м, арендных ставок — 870-1170 руб./кв.м в мес. Постепенно снижаются ставки даже на самом дорогом торговом коридоре — участке Невского пр. от

Адмиралтейства до пл. Восстания. Уровень арендных ставок для главных торговых коридоров на конец квартала составляет от 5 до 10 тыс. руб./кв.м.

Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет ок. 43,1тыс. номеров и апартаментов различного класса. В структуре предложения наибольшая доля приходится на гостиницы 3*и апартаменты, в совокупности они занимают почти 50% рынка. Рынок гостиниц и апартаментов до сих пор в достаточной степени активен, причём уровень инвестиционной активности значительно не просел даже по итогам прошлого года. И хотя вероятность относительно быстрого восстановления этого сектора велика, эксперты считают, что при худшем сценарии он восстановится не ранее, чем через 2-3 года. К концу квартала заполняемость гостиниц составляла от 10% до 25% в зависимости от класса. В наибольшей степени от последствий пандемии и падения экономики пострадали самые дорогие объекты. К концу квартала стоимость проживания в классических гостиницах в среднем также уменьшилась, даже с учётом сильного падения цену же по итогам прошлого года. Рынок апартаментов же продолжает развиваться, он пострадал в меньшей степени, поскольку менее зависит от туристического потока, а на фоне падения экономики вложения в апартаменты многим инвесторам представляется достаточно надёжным. Из-за возросшего спроса предложение апартаментов по итогам прошлого года и первого квартала этого года сократилось наполовину. 85% объёма предложения апартаментов приходится на сервисные. Цены на апартаменты продолжают расти. Средняя цена сервисных апартаментов бизнес-класса на рынке достигла уровня 170-180тыс. руб./кв.м (от 2,2 млн. руб. за объект). Наибольшим спросом ожидаемо пользуются апартаменты с удобной локацией, рядом с каким-либо значимым объектом (культурным и/или инфраструктурным), в проекте девелопера с хорошей репутацией. Доля инвестиционных сделок на рынке близка к 80%. Средняя доходность апартаментов составляет 6-8%. Некоторые операторы предлагают программы гарантированной доходности, ставки по которым не превышают 6-7%.

Перспективы региона

Третья волна заболеваемости коронавирусной инфекцией (COVID-19) может прийти в Санкт-Петербург уже в конце апреля. Об этом сообщил «Петербуржскому дневнику» вице-губернатор города Олег Эргашев. «Мы отстаем от Европы в плане заболеваемости примерно на месяц», — сказал чиновник.

В Санкт-Петербурге покупатели строящегося жилья в инвестиционных целях начали фиксировать прибыль и массово продавать квартиры по переуступке. Объём такого предложения в Петербурге вырос на треть, говорят риелторы, которые занимаются сделками по переуступкам строящегося жилья. Бум таких сделок придется на конец весны и начало лета, перед отменой льготной ипотеки, прогнозируют эксперты.⁹

В городском комитете по строительству сообщили РБК Петербург, что нехватка рабочей силы на стройках Петербурга составляет около 30 тыс. человек. Заявки от бизнеса рассматривает Межведомственная комиссия по вопросам привлечения и использования иностранных работников в Санкт-Петербурге при комитете по труду и занятости Смольного. По утвержденному на федеральном уровне алгоритму, разрешения на ввоз рабочих могут получить только крупные компании, со среднесписочной численностью сотрудников более 250 человек и доходом более 2 млрд руб. На этом основании на последнем заседании комиссии, которое состоялось на этой неделе, АО «Пилон» и несколько менее известных на рынке компаний получили отказы. При этом «Ренейссанс Констракшн» согласовали привлечение 308 работников, «СтройКрафт» (подрядчик ГК «ПИК») — 893 человек. «Сетл Строй» (входит в Setl Group) удовлетворили 164 заявки на 3557 иностранцев. Это самая крупная из одобренных в этом году заявок петербургских девелоперов. В пресс-службе Setl Group сообщили РБК Петербург, что рабочие приедут из Узбекистана — сейчас решается вопрос об организации чартерных рейсов. «Мы надеемся, что они смогут прилететь уже в апреле», — уточнили в компании.¹⁰

⁹ https://www.rbc.ru/spb_sz/09/04/2021/60704f0f9a79471f9f28318f

¹⁰ https://www.rbc.ru/spb_sz/freenews/60703acc9a7947116e94b755