

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

	млрд. рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-май 2020 в % к январю-маю 2019
	май	январь-май	май	январь-май	
Оборот организаций (в действующих ценах)	1294,1	6608,5	146,5	126,7	97,7
Индекс промышленного производства, %	x	x	108,6	106,7	96,1
Объем работ по виду деятельности "строительство"	32,3	148,4	91,7	84,7	105,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	197,5	1037,7	2,3 p.	2,2 p.	98,2
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	91,4	403,1	1,7 p.	134,7	98,8
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	11,5	56,8	110,8	104,8	110,3
Оборот оптовой торговли	791,1	4058,3	130,5	118,6	93,7
Оборот розничной торговли	153,1	715,4	141,1	117,2	95,1
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	51,2	248,3	104,3	100,0	107,6
непродовольственными товарами	101,9	467,1	1,7 p.	128,8	88,2
Оборот общественного питания	8,0	35,7	2,6 p.	124,8	72,8
Объем платных услуг населению	46,9	230,8	146,1	111,8	82,5
Индекс потребительских цен, %	101,0	103,8 ¹⁾	106,0	105,4	102,5 ¹⁾

¹⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года.

	(окончание)				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-апрель 2020 в % к январю-апрелю 2019
	апрель	январь-апрель	апрель	январь-апрель	
Численность населения (на 1 мая 2021), тыс. человек	5384,2	x	99,99 ¹⁾	x	100,04 ²⁾
Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	1538	1533	103,7	103,3	103,7
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец мая 2021), тыс. человек	38,8	x	52,5	x	5,5 p. ³⁾
Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец мая 2021) в % от численности рабочей силы	1,3	x	x	x	x
Средняя начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	76519	72571	122,8	110,2	104,1
реальная	x	x	116,9	104,8	101,4
Просроченная задолженность по заработной плате (на 1 июня 2021), тыс. рублей	78087	x	98,5 ⁴⁾	x	92,3 ⁵⁾
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на 1 июня 2021), человек	713	x	119,2 ⁴⁾	x	109,3 ⁵⁾

¹⁾ 1 мая 2021 года к 1 января 2021 года.

²⁾ 1 мая 2020 года к 1 января 2020 года.

³⁾ Май 2020 года к маю 2019 года.

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

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

Индекс промышленного производства в январе–мае 2021 года по сравнению с январем–маем 2020 года составил 106,7%.

По виду деятельности "строительство" в январе–мае 2021 года объем работ составил 148,4 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–маю 2020 года – 84,7%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–мае 2021 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 331,1 млн. рублей, индекс физического объема к январю–маю 2020 года вырос в 2,6 раза. Ввод в действие жилых домов в январе–мае 2021 года составил 1037,7 тыс. м², что в 2,2 раза больше, чем в январе–мае 2020 года.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–мае 2021 года составил 403,1 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–маем 2020 года на 34,7%.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–мае 2021 года составил 56,8 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–маем 2020 года на 4,8%.

Оборот оптовой торговли в январе–мае 2021 года составил 4058,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 18,6% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в мае 2021 года, соответственно, 791,1 млрд. рублей (на 30,5% больше).

Оборот розничной торговли в январе–мае 2021 года составил 715,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 17,2% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в мае 2021 года, соответственно, 153,1 млрд. рублей (на 41,1% больше).

Оборот общественного питания в январе–мае 2021 года составил 35,7 млрд. рублей, или 124,8% к соответствующему периоду прошлого года, в мае, соответственно, 8 млрд. рублей (2,6 раза больше).

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–мае 2021 года составил 230,8 млрд. рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–маем 2020 года на 11,8%.

Индексы цен и тарифов в 2021 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	101,8	100,5	104,8
Февраль	100,9	101,4	100,3	100,0
Март	100,7	101,9	100,6	100,0
Апрель	100,4	100,8	101,2	108,5
Май	101,0	101,6	100,0	99,98
Май 2021 в % к декабрю 2020	103,8	107,7	102,7	113,7
Справочно:				
май 2020 в % к декабрю 2019	102,5	103,0	104,9	97,0

В апреле 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1538 тыс. человек. В структуре работающих 95,2% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,1% и по договорам гражданско-правового характера – 2,7% от общего числа работающих.

К концу мая 2021 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 49,4 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 38,8 тыс. человек, в том числе 21,0 тыс. человек получали пособие по безработице. В мае 2021 года статус безработного получили 5,1 тыс. человек (на 38,3 тыс. человек или в 8,5 раза меньше, чем в мае 2020 года). Размеры трудоустройства безработных в мае 2021 года были на 1,8 тыс. человек или в 4,5 раза больше, чем в аналогичном периоде 2020 года, и составили 2,4 тыс. человек.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2021 года, составила 76519 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2021 года составила 101,0% к уровню марта 2021 года и 116,9% – к уровню апреля 2020 года.

Ввод в действие жилых домов по районам Санкт-Петербурга в январе–мае 2021 года

	Введено		В % к январю-маю 2020		Справочно: январь-май 2020 в % к январю-маю 2019	
	общей площади, тыс. м ²	квартир	общая площадь	квартиры	общая площадь	квартиры
Всего	1037,7	20302	2,2 р.	2,1 р.	98,2	110,5
Адмиралтейский	48,7	1084	х	х	х	х
Василеостровский	—	—	—	—	х	х
Выборгский	101,5	2051	3,0 р.	4,3 р.	61,5	45,6
Калининский	—	—	—	—	х	х
Кировский	23,3	351	139,4	108,0	8,9 р.	27,1 р.
Колпинский	5,6	26	2,5 р.	2,2 р.	17,9	7,5
Красногвардейский	58,1	1547	9,5 р.	14,9 р.	106,3	140,5
Красносельский	91,8	1483	2,9 р.	2,3 р.	39,0	42,3
Кронштадтский	—	—	х	х	х	х
Курортный	20,7	200	2,8 р.	5,1 р.	29,8	22,5
Московский	292,1	6038	3,5 р.	4,0 р.	2,8 р.	3,4 р.
Невский	62,2	1370	х	х	—	—
Петроградский	28,7	345	2,6 р.	2,6 р.	х	х
Петродворцовый	15,9	87	2,7 р.	4,4 р.	16,1	3,1
Приморский	140,1	3267	123,4	109,6	127,6	1,5 р.
Пушкинский	83,7	1322	4,0 р.	3,4 р.	29,2	38,9
Фрунзенский	65,2	1131	117,2	94,2	4,6 р.	4,9 р.
Центральный	—	—	—	—	105,1	81,3

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.

Место	Застройщик, регион	Строится, м ²	С переносом срока, м ²	%	Уточнение срока, мес.	Место по РФ	Организаций	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	Доля в регионе	Рейтинг ЕРЗ
1	Холдинг Setl Group, г. Санкт-Петербург	2 261 170	144 110	6.37	0.3	3	11	14	0	112	0	0	20.03%	5★
2	Группа ЛОР, г. Санкт-Петербург	2 249 259	139 396	6.2	1.09	2	2	15	0	113	0	4	19.93%	5★
3	Группа ЦДО, г. Санкт-Петербург	466 372	0	0	0	16	8	6	0	14	0	0	4.13%	5★
4	Группа Эталон, г. Санкт-Петербург	450 372	0	0	0	11	4	7	0	16	0	0	3.99%	5★
5	Лидер Групп, г. Санкт-Петербург	410 884	116 367	28.32	3.77	21	6	6	0	6	0	0	3.64%	4★
6	+1 ГК Главстрой, г. Москва	368 533	0	0	0	13	1	2	0	24	0	0	3.27%	4★
7	-1 Группа Аквилон, Архангельская область	339 959	89 318	26.27	2.38	18	8	7	0	17	0	1	3.01%	5★
8	0 Мегалит-Охта групп, г. Санкт-Петербург	295 904	56 434	19.07	1.29	45	1	1	0	8	0	0	2.62%	4★
9	0 СК Дальлитерстрой, г. Санкт-Петербург	273 777	114 424	41.79	25.58	50	2	3	0	13	0	0	2.43%	4★
10	0 ГК РосСтройИнвест, г. Санкт-Петербург	199 097	0	0	0	84	4	4	0	12	0	0	1.76%	5★

<https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=210701>

В январе–мае застройщики заработали в Петербурге почти 200 млрд рублей — на четверть больше, чем за тот же период 2019 года. При этом продажи снизились — до 1,23 млн м2 против 1,28 млн за 5 месяцев 2019–го, свидетельствуют данные Росреестра и сервиса Dataflat.ru. Сравнивать нынешние показатели корректно именно с соответствующим периодом позапрошлого года, а не прошлого, когда из-за локдауна в апреле–мае произошло существенное падение продаж. Основной прирост выручки произошёл за счёт увеличения средней стоимости "квадрата". Если в мае 2019 года она составляла 112,5 тыс. рублей, то в мае 2021–го — 166,3 тыс. Выросла и доля ипотеки в общем объёме сделок — с 46 до 70%.

Сейчас в Петербурге выдано 278 разрешений на строительство общей площадью 10,02 млн м². Из них по старым правилам строятся 128 жилых комплексов площадью 5,3 млн м².

Лидером по продаже жилья без эскроу-счетов, по данным ЕИСЖС, является Setl Group, которая за 5 месяцев продала 271,1 тыс. м² жилья на общую сумму 40,9 млрд рублей. Дальше с большим отставанием идёт "Группа ЛСР", которая продала в январе-мае 61,3 тыс. м² на 10,56 млрд рублей. Замыкает тройку группа "Аквилон". С января по май застройщик в Петербурге реализовал 38 тыс. м² на 5,9 млрд рублей. По данным консалтингового центра "Петербургская недвижимость", доля проектов, реализуемых по схеме эскроу, на конец I квартала 2021 года в предложении в целом по Петербургу и пригородам составила 50%, увеличившись на 35% по сравнению с I кварталом 2020 года. При этом в 2021 году 82% новых объектов выводится на рынок с применением эскроу-счетов.

Льготная ипотека продолжает задавать главные тренды на рынке недвижимости Северной столицы. Если в прошлом году её введение стимулировало спрос на квартиры и рост цен, то с начала 2021-го катализатором покупок стала информация о её отмене. В начале июня на ПМЭФ Владимир Путин заявил, что программа субсидирования продлевается до 1 июля 2022 года, но максимальный размер кредита снижается до 3 млн рублей (сейчас в Петербурге и Ленобласти он составляет 12 млн). По сути, на эту сумму можно купить только студию, да и то на окраине города. Поэтому рынок новостроек наверняка отреагирует снижением спроса в III квартале по сравнению с тем же периодом 2020 года.

Несмотря на активность девелоперов на земельном рынке и формирование большого резерва проектов с разрешениями на строительство, реальных стартов нового строительства на рынке в 2021 году пока немного. "Поэтому спрос всё ещё значительно опережает качественное предложение. Думаю, что многие девелоперы будут ждать принятия городом нового генерального плана, слушаний и утверждения Правил землепользования и застройки и только после этого, надеюсь, в 2022 году выводить большие проекты на рынок", — говорит Мария Чёрная, генеральный директор ООО "Бонава Санкт-Петербург".²

Удорожание импортируемых материалов, оборудования, запасных частей и основных локальных стройматериалов, а также дефицит рабочей силы приведут к росту себестоимости строительства до конца 2021 года минимум на 16%, прогнозируют в Knight Frank St Petersburg. Средняя строительная себестоимость в элитном сегменте с конца 2020 года уже выросла до 168 тыс. за 1 м² (+5%), в классе В — до 103 тыс. за 1 м² (+7%). Показатель по массовому жилью достиг 76 тыс. за м², показав прирост в 12%. Эксперты отдела строительного аудита Knight Frank St Petersburg полагают, что строительство элитки к концу года будет обходиться в 205 тыс./м² (+22%), в среднем сегменте — 139 тыс./м² (+35%), в экономе — 88 тыс. руб./м² (+16%). Высокие темпы роста в более дорогом жилье объясняются большим использованием импортных материалов. Наибольший вес в себестоимости (более 60%) имеют затраты на строительно-монтажные работы, которые чувствительны к волатильности рынка. Специалисты бьют тревогу: за последние три месяца стоимость арматурной стали выросла на 40%, похожие показатели у пиломатериалов, товарный бетон поднялся на 10%.

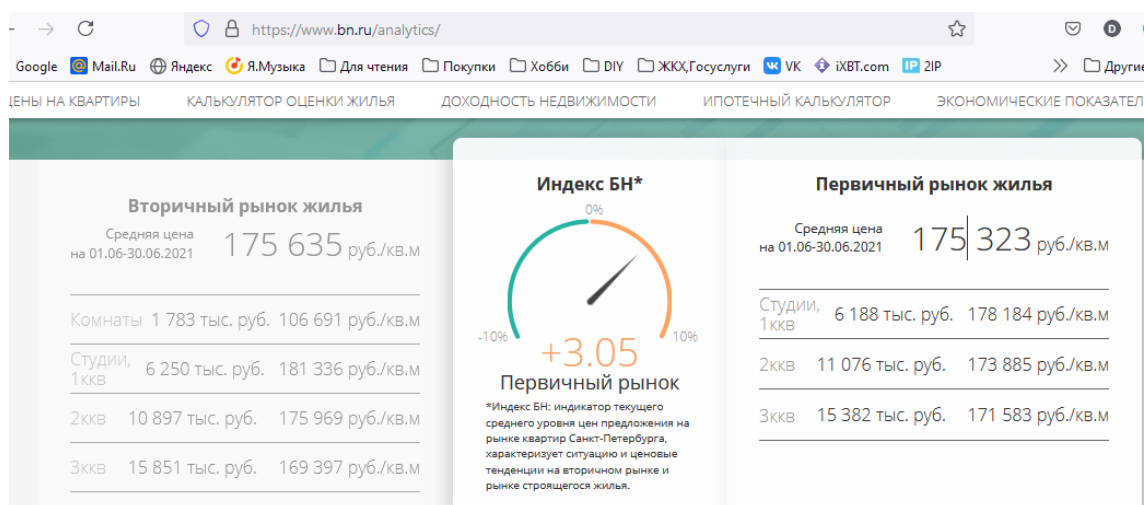
В попытках сдержать рост цен девелоперы проводят внутренний стоимостной аудит проектных решений, реализуют вариативное проектирование узлов или деталей с помощью BIM, максимизируют выход полезных площадей и сокращают потери на местах общего пользования и технических помещениях, организуют тендеры поставок, поиск и поставку дефицитных материалов из дальних регионов страны. Рост себестоимости также подстегнул застройщиков рассматривать замену материалов инженерного оборудования на более низкие по стоимости аналоги, сокращение объёмов используемых материалов в конструкциях до минимально необходимых.³

² https://www.dp.ru/a/2021/06/18/Razbogateli_na_konjunkturu

³ https://www.dp.ru/a/2021/06/21/Sebestoimost_kvadrata_vi

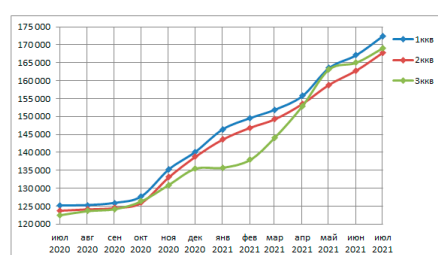
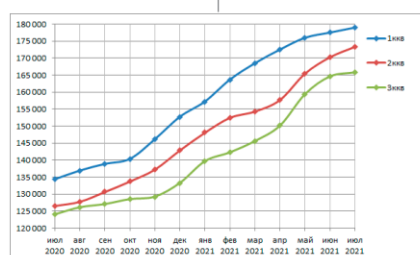
Рынок недвижимости

Рынок жилой недвижимости



За прошедший период (01 июня – 01 июля 2021 г.) средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на +1,12% и составила 172 696 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на +2,89% и составила 169 752 руб. за кв.м.⁵

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. 2021 года %	Изменение с янв. 2020 года %	Изменение с янв. 2019 года %	Изменение с янв. 2018 года %
Адмиралтейский	193 785	-0,2	25,4	36,5	49,7	54,2
Василеостровский	196 101	0,7	13,9	34	42,2	60,2
Выборгский	157 141	-4,2	8	32,1	40,8	55,1
Калининский	163 580	0	12,3	36,3	51,1	66,7
Кировский	146 493	2,8	8,5	29,1	40,3	59,1
Красногвардейский	154 271	1,5	20,7	36,5	48,3	51,5
Красносельский	145 452	1,8	14,3	36,6	50,8	55,7
Московский	185 001	0,9	12,8	28,5	40	54,8
Невский	158 660	-0,4	15,3	35	55,3	81,8
Петроградский	279 517	1,9	30,8	57,9	70,5	31,6
Приморский	175 640	0,1	10,6	29,7	41,3	61,3
Фрунзенский	159 760	-0,1	13,7	31,8	48,2	69,3
Центральный	206 704	3,5	20,8	25,1	42,2	38
Колпинский	115 142	1,6	13,9	36,6	47,2	77,7
Кронштадтский	120 228	-1,8	18,8	40,4	49,6	67,8
Курортный	161 875	5,3	24,1	41,7	57,4	82
Петродворцовый	116 499	-0,6	8,6	24,8	35,7	52,9
Пушкинский	133 922	1,7	15,6	33,3	40,4	48,1
Всеволожский	127 320	-0,4	14,8	45,4	61,5	-

⁴ <https://www.bn.ru/analytics/>

⁵ <http://www.juryst.ru/analytic.html>

Первичный рынок: динамика средних цен предложения по районам

Район	руб./кв.м.	Изменение за период %	Изменение с янв. 2021 года %	Изменение с янв. 2020 года %	Изменение с янв. 2019 года %	Изменение с янв. 2018 года %
Адмиралтейский	228 142	7,5	36,2	60,7	72,3	83,8
Василеостровский	191 299	-0,7	27,3	76,1	68,7	34
Выборгский	167 253	2,6	19	41,9	48,1	56,4
Калининский	202 228	28	52,1	75,4	87,6	83,5
Кировский	218 504	3,7	67,5	89,4	105,9	127,6
Красногвардейский	157 281	5,9	28	62,2	66,4	35,4
Красносельский	152 541	1,2	21,7	32,7	42,1	59,9
Московский	177 937	2	18,8	47,6	63	42,3
Невский	152 901	1	11,7	40,7	48,6	72,9
Петроградский	300 169	-6,1	21,5	51,9	64,7	14,6
Приморский	177 804	4,2	22,5	51,3	62	53,7
Фрунзенский	196 003	3,5	28	43,8	57	87,2
Центральный	312 305	4,7	29,9	63,6	76,3	39,5
Колпинский	130 421	0,7	21,8	81,9	102,4	103,4
Кронштадтский	177 968	-2	3	52,4	72,3	176,2
Курортный	120 469	-1,3	6,8	-14,3	67,9	16,5
Петродворцовый	135 157	7,2	39,6	67,3	91	86,1
Пушкинский	115 462	2	8	31,4	40	39
Всеволожский	117 123	2,8	15,9	44,7	57,3	-

Весь месяц рынок новостроек Петербурга стремился «успеть до 1 июля». Покупатели спешили воспользоваться льготной ипотекой, пока условия по ней не ужесточились. Застройщики раз за разом анонсировали премьеры – в июне их было пять. Второй месяц подряд пополнение рынка новостроек Петербурга и Ленобласти идет ударными темпами. В июне застройщики вывели в продажу под 8 тыс. квартир в 12 новостройках – это лишь немного ниже показателей горячего мая.

Если в прошлом месяце большинство премьер заявлялись в областное закадье, то теперь пришел черед Петербурга. Последний год многие застройщики активно приобретали земельные участки с документацией под свои новые проекты. И два месяца подряд премьеры идут на рынок сплошным потоком – 13 стартапов. В июне также было получено немало разрешений на новое строительство. Активный вывод стартапов летом продолжится, если только застройщики не сделают паузу до осени. Июль застройщики тоже встретили новым повышением цен.⁶

В Петербурге продолжают расти цены на квартиры в домах на вторичном рынке, которые были построены в течение последних десяти лет. К такому выводу пришли аналитики «Петербургской недвижимости». В мае большой популярностью у петербуржцев пользовались двухкомнатные и трехкомнатные квартиры в Центральном и Василеостровском районе. А вот студии и «однушки» чаще покупали в Приморском и Красносельском районах. При этом уточняется, что наиболее дешевыми стали «брежневки». Связано это, в первую очередь, с переполненностью рынка такими предложениями.

«В течение года мы наблюдали резкий рост цен, в том числе на «хрущевки» и «брежневки», — конечно, это стимулировало владельцев выставлять квартиры на рынок, чтобы продать на выгодных условиях. В итоге сейчас предложение таких квартир заметно увеличилось: покупатель может спокойно выбирать из множества вариантов», — пояснил генеральный директор агентства «Петербургская Недвижимость» Сергей Дроздов.

Средняя цена «квадрата» по городу составила 130,5 тыс. рублей, а в «новой вторичке» – 172,4 тыс. рублей.⁷

⁶ <https://www.bn.ru/gazeta/articles/265126/>

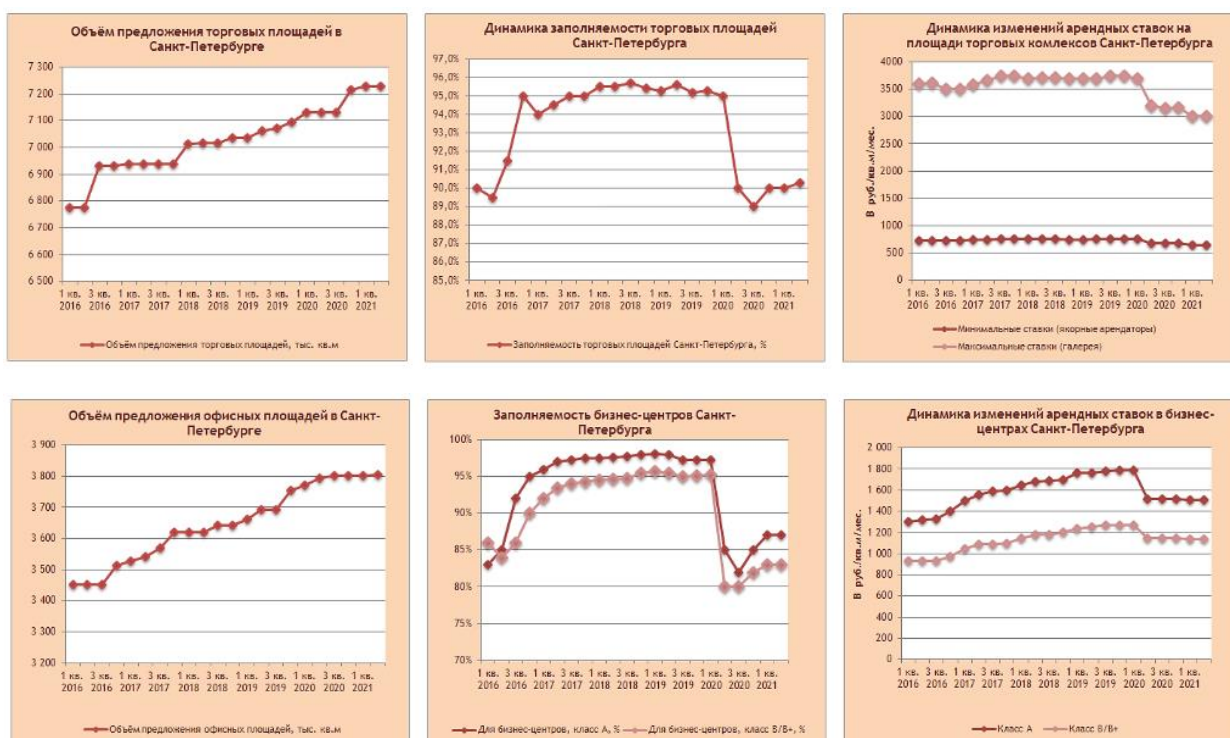
⁷ <https://spb.mk.ru/economics/2021/06/07/novaya-vtorichka-ili-staroe-zhile-v-peterburge-izmenilis-ceny-na-kvartiry.html>

Рынок коммерческой недвижимости и земельных участков

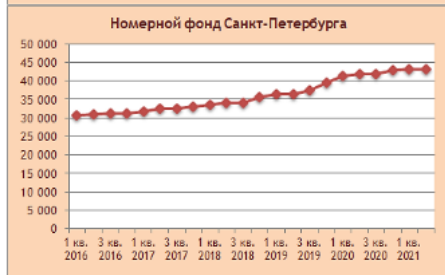
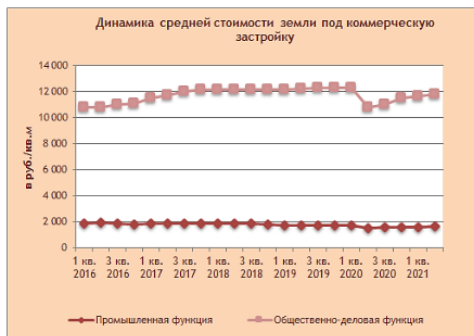
Увеличение объема инвестиций в недвижимость на рынке Санкт-Петербурга во многом стало следствием высокой активности жилых девелоперов по приобретению земельных участков. В этом году на рынке Санкт-Петербурга были крупные сделки по приобретению участков под жилое строительство со стороны федеральных игроков; также растет активность со стороны петербургских девелоперов («Эталон», Группа ЛСР, Setl Group и др.), подчеркивает эксперт. По словам аналитиков, рынок жилой недвижимости остается высоколиквидным — сохраняются и активный спрос, и достаточно высокий уровень цен. «В 2020 году на петербургском рынке был зафиксирован дефицит предложения первичной жилой недвижимости, поэтому застройщики активизировались в приобретении площадок под девелопмент, что привело к серьезному росту объемов инвестиций в данный продукт и росту доли города в общем объеме вложений», — отмечают в Knight Frank.

Вторым по объему вложений на рынке Санкт-Петербурга стал сегмент офисной недвижимости. По данным CBRE, в первом полугодии 2021 года объем инвестиций в офисные здания достиг 10 млрд руб. против 1,2 млрд руб. в январе-июне 2020 года и 1,3 млрд руб. в аналогичном периоде 2019 года.

По оценкам CBRE, почти равный объем вложений в первом полугодии 2021 года был направлен в гостиничный сегмент (5,3 млрд руб.) и складские объекты (4,1 млрд руб.). В Петербурге наблюдается увеличение интереса инвесторов к объектам складской недвижимости, что раньше было редким явлением. Но сейчас на волне активного развития складского рынка мы видим, что институциональные инвесторы обращают внимание на этот сегмент и готовы инвестировать в крупные проекты.⁸



⁸ https://www.rbc.ru/spb_sz/03/07/2021/60dabb149a794757ab136ae7



Категория	Заполняемость
5 звезд	11%
4 звезды	16%
3 звезды	35%
Эконом-класс	45%
Хостел	30%

9

https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/265

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

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Квартиры	161 560 руб./м²	+0.44 %	+8.02 %	+44.62 %	1213
- Вторичка	162 464 руб./м²	+0.5 %	+8.9 %	+45.92 %	1110
- Новостройки	163 272 руб./м²	+0.2 %	-2 %	+29.54 %	80
Дома	50 806 458 руб.	-5.25 %	+26.62 %	+81.46 %	41
Земля	1 143 750 руб./сотка	-3.59 %	+203.98 %	-37.83 %	6
Офисы	138 061 руб./м²	+2.84 %	+21.83 %	+12.95 %	79
Торговые площади	242 970 руб./м²	-3.83 %	+0.26 %	-9.04 %	169

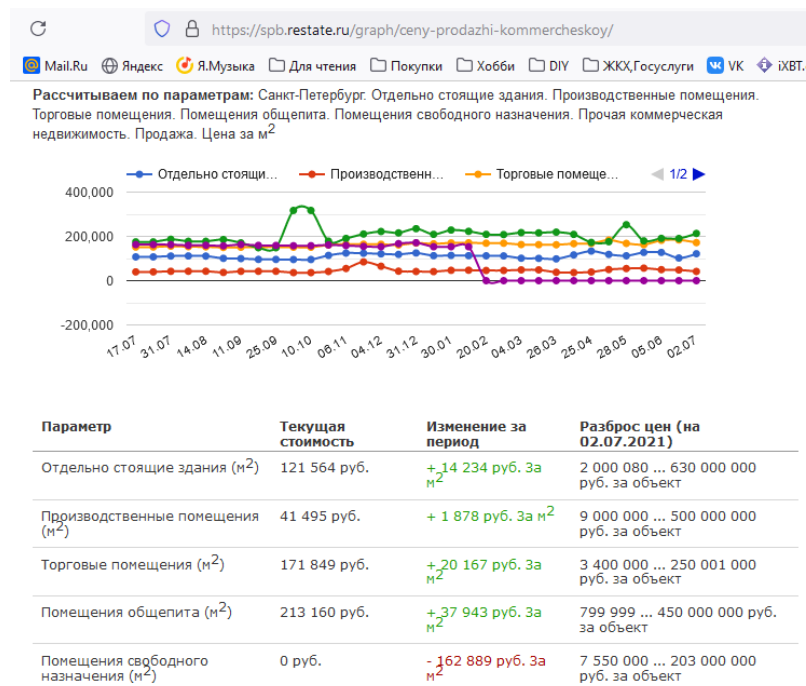
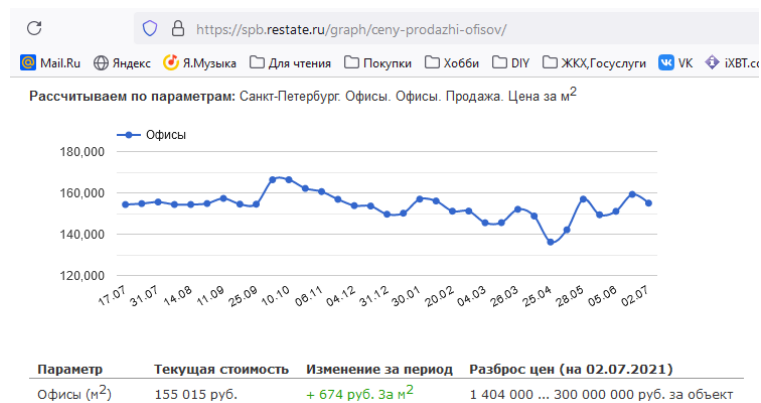
https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/265

Аренда

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.	Изменение за год	Количество объявлений
1 комнатные квартиры	20 252 руб./месяц	+4.56 %	+30.58 %	+10.02 %	31
2 комнатные квартиры	33 118 руб./месяц	+21.76 %	-0.16 %	+15.61 %	17
Офисы	15 368 руб./м²/год	-23.59 %	+10.54 %	+32.13 %	431
Торговые площади	22 811 руб./м²/год	-2.63 %	-2.98 %	+24.22 %	513

10

⁹ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/2Q/2021_2_gostinici.pdf,
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/2Q/2021_2_rinok_zemli.pdf,
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/2Q/2021_2_ofisnaya.pdf,
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/2Q/2021_2_torgovaya.pdf
¹⁰ <https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/265>



Прирост торговых площадей по итогам квартала отсутствовал. Объем предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7229тыс. кв.м (обеспеченность населения —1342,53кв.м на одну 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 и частично —в июне этого года, очевидно, не улучшил ситуацию. По мнению экспертов восстановление рынка займёт от полутора до двух лет при наиболее благоприятном сценарии. 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. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 8,0%—9,5%. Заполняемость для торговых комплексов на конец квартала составляла до 90,3%. 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 второго квартала этого года она составляет не менее 10% на Старо-Невском пр., достигает максимума (ок. 15%) на Владимирском пр. и минимума на ул. Рубинштейна (3%—5%). В основном ротация приходится на сегмент общественного питания. Наиболее востребованы встроенные помещения до100 кв м, наименее —свыше 500кв.м. Традиционно наибольший спрос проявляют операторы общественного питания, продуктов и одежды. Заполняемость выросла, например, для Невского пр. она составила на конец квартала ок. 90% (на 4,5% выше самых низких значений 2020 г.). Ставки на торговых объектах практически не меняются. Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2760—3260 руб./кв.м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 600—700 руб./кв.м в мес. в

¹¹ <https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>, <https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

среднем по рынку. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 106,6—136,6 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 на главных торговых коридорах на конец квартала составляет от 5 до 10 тыс. руб./кв.м. Заполняемость торговых центров перестала снижаться: арендаторов удалось удержать скидками и рассрочками. Дальше эксперты прогнозируют перераспределение заполняемости в пользу современных торговых центров, а также сохранение тенденции к её незначительному снижению. В целом интерес к объектам торгового назначения до недавнего времени был высок, однако данный сегмент рынка коммерческой недвижимости уже некоторое время назад 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.

В прошедшем квартале новых офисных объектов введено не было. Эксперты прогнозировали вывод на рынок до 500 тыс. кв.м. новых площадей до конца года, однако по итогам первого полугодия эта цифра представляется нереалистичной. Также снизилось число новых проектов в сфере офисной недвижимости, за исключением коворкингов. Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 805 тыс. кв.м (обеспеченность населения —706,71 кв.м на одну тысячу человек). Чистое поглощение осуществляется за счёт площадей в 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 до 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 и сектора информационных технологий. Несмотря на нестабильную ситуацию на рынке, активность на офисном рынке ещё есть: сделки продолжают заключаться. Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 300—500 кв.м и свыше 1 тыс. кв.м. Хотя на фоне изменения экономической ситуации вырос спрос на места в коворкингах, рост предложения таких объектов сейчас опережает увеличения спроса. Поскольку для операторов коворкинги в настоящий момент выглядят наиболее надёжным вложением, рост проектов коворкингов оказался взрывным. Средний уровень ставок для бизнес-центров практически перестал меняться. 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+. Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды. Фактически, какое-либо движение 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 едва заметны. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,0—111,0 тыс. руб./кв.м, арендных ставок —720—820 руб./кв.м в мес. Несмотря на текущее падение рынка, эксперты продолжают отмечать тенденции 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. Прошлый год прошёл под знаком переоценки отношения к офисным форматам и сложившимся и новым форматам работы. Предполагают, что удалённая работа, гибкие графики, необходимость оптимизации офисных пространств приведут к развитию гибридных форматов, переоборудованию текущих офисов, расцвету коворкингов. Некоторые эксперты заявляют, что около половины офисов в итоге окажутся невостребованными. В первом полугодии уже открылось 10 объектов общей вместимостью 1,5 тыс. рабочих мест. Но как было отмечено выше, в настоящее время спрос на коворкинги перестал поспевать за резко выросшим предложением. Пока же их заполняемость составляет ок. 70%. В настоящее время рынок коворкингов представлен в основном

сетевыми операторами (ок. 65% существующих проектов). Наибольшая доля приходится на сети «Page» и «Практик». Территориально большинство коворкингов пока расположено в историческом центре, однако уже существуют проекты по развитию подобных пространств в спальных районах. Восстановление рынка офисной недвижимости экспертами ожидается не ранее 2022 г.

Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет ок. 43,2 тыс. 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 11% до 45% в зависимости от класса. В наибольшей степени от последствий пандемии и падения экономики пострадали самые дорогие объекты. Тем не менее, рынок восстанавливается за счёт внутреннего туризма. К концу квартала стоимость проживания в классических гостиницах в среднем выросла в связи с наступлением сезона белых ночей. 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 в прошлом квартале предложение апартаментов продолжало сокращаться. Однако во втором квартале рост цен привёл уже к заметному снижению платёжеспособного спроса. Объём продаж сократился на треть, стоимость апартаментов при этом выросла примерно на 10%. До 80% объёма предложения апартаментов приходится на сервисные. Основное предложение сосредоточено в Выборгском (26%), Невском (25%) и Московском (20%) районах. Средняя цена сервисных апартаментов бизнес-класса на рынке достигла уровня 185—190 тыс. руб./кв.м. Наибольшим спросом ожидаемо пользуются апартаменты в удобной локации, рядом с каким-либо значимым объектом (культурным и/или инфраструктурным), в проекте девелопера с хорошей репутацией. Средняя доходность апартаментов составляет 6—8%. Некоторые операторы предлагают программы гарантированной доходности, ставки по которым не превышают 6—7%. Для облегчения последствий кризиса малым и средним предприятиям сферы гостиничных услуг, общественного питания, туризма, арендуемым земельные участки и объекты нежилого фонда, принадлежащие городу, в предыдущем году были предоставлены отсрочки по уплате арендных платежей за 2020 г. с последующей рассрочкой на период до конца 2021 г. В целом же гостиничный сектор рассчитывает на стабилизацию ситуации с пандемией COVID-19; в первую очередь на восстановление внутреннего туристического потока—что уже происходит, после же—на восстановление потока зарубежного.

Во втором квартале на вторичном рынке земельных участков произошли две крупные сделки, обе — с участками под строительство жилья. В том числе продажа участка площадью 38,5 тыс. кв.м западнее существующего ЖК «Эмеральд» (между наб. Макарова и Уральской ул.). Экспертная оценка сделки —1,54—1,93 млрд руб. (40—50 тыс. руб./кв. м земли). Также: продажа 26 тыс. кв.м под реновацию и строительство жилья на Лиговском пр., 246 (на участке расположен административно-производственный комплекс). Экспертная оценка сделки —500—520 млн.руб. (19—20 тыс. руб./кв. м земли). Что касается первичного рынка, то во втором квартале состоялись одни торги Фонда Имущества: с участком, предоставляемым в аренду, коэффициент превышения составил 2,59. На конец квартала были объявлены ещё десять торгов—на июль-сентябрь. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять от 8% до 12%, 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. Спрос на землю под жилищное строительство, а также на удачно расположенные участки под коммерческую недвижимость, остаётся стабильными даже показывает тенденцию к небольшому росту. Стоимость земли на вторичном рынке составляет в среднем, для обеспеченных

инженерными коммуникациями, расположенных в черте города участков площадью 10000—50000 кв.м: 1400—1900 руб./кв.м для промышленной и 11300—12300 руб./кв.м для общественно-деловой функций. Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного(-ых) к строительству объекта(-ов): в среднем от 7—8 тыс. до 30—35 тыс. руб./кв. м земли. В наибольшей степени на цену оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором остаётся площадь участка.

Перспективы региона

Во второй половине лета из-за изменения условий госпрограммы льготной ипотеки ожидается небольшое снижение спроса. Однако рынок новостроек не рухнет. Одно из возможных последствий — ускорение вымывания небольших или слабых застройщиков с неудачными проектами. При этом снижение интереса к недвижимости будет неравномерным. Проекты с хорошей локацией и репутацией застройщика сохраняют продажи. Компании не будут прибегать в массовом порядке к скидкам в этот период, поэтому ожидать сокращения цен или суперакций не стоит.

В сегменте вторичного жилья цены остаются завышенными, но расти им уже некуда. Более того, если экспозиция вторички будет восстанавливаться после серьёзного сокращения прошлого года, то у собственников квартир не будет возможности сильно повышать цены. Раньше они могли смело выставлять завышенную стоимость, так как выбор жилья на рынке был невелик. Находились покупатели, готовые заплатить больше, лишь бы быстрее выйти на сделку. Сейчас эта ситуация уходит в прошлое.¹²

На фоне удорожания стройматериалов Минэкономики предлагает поддержать подрядчиков по госзаказам, предусмотрев с 2022 года обязательное проведение электронного конкурса для контрактов начальной стоимостью более 10 млн руб. Инициатива объясняется тем, что сейчас 89% строительных закупок проводится посредством аукциона, где победитель определяется по самой низкой цене. С учетом невысокой маржинальности контрактов, игры на понижение и роста цен на материалы это часто приводит к невозможности их исполнения. Эксперты и участники рынка идею поддерживают — конкурс подразумевает и нестоимостные критерии отбора, что позволит повысить качество исполнения контрактов и смягчить эффект от роста цен.¹³

Сегодня в первую очередь стоит вкладываться в коммерческую недвижимость: именно у нее растут показатели по ставке аренды, уменьшается время окупаемости инвестиций. Простым языком, это становится выгоднее. А вот жилая недвижимость сейчас находится на пике цены. Такого роста, как мы видим в последние годы, уже не будет.¹⁴

¹² <https://life.ru/p/1401368>

¹³ <https://www.kommersant.ru/doc/4888101>

¹⁴ <https://www.spb.kp.ru/daily/27252/4382380/>