

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

| | млрд. рублей | | | | |
|---|-------------------|---------------------|---|-------------|--|
| | Абсолютные данные | | В % к соответствующему периоду предыдущего года | | Справочно: январь-июль 2020 в % к январю-июлю 2019 |
| | июль | январь-июль | июль | январь-июль | |
| Оборот организаций (в действующих ценах) | 1323,1 | 9379,4 | 120,7 | 127,6 | 99,1 |
| Индекс промышленного производства, % | х | х | 103,5 | 107,8 | 96,2 |
| Объем работ по виду деятельности "строительство" | 39,6 | 224,7 | 91,1 | 85,5 | 98,7 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² | 581,0 | 1859,1 | 2,7 р. | 2,0 р. | 114,9 |
| Инвестиции в основной капитал (январь-июнь) | х | 281,0 | х | 100,9 | 96,8 |
| Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах) | 111,0 | 622,4 | 1,9 р. | 149,2 | 96,7 |
| Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах) | 12,2 | 81,0 | 113,6 | 106,8 | 107,2 |
| Оборот оптовой торговли | 846,7 | 5767,5 | 105,1 | 116,1 | 95,8 |
| Оборот розничной торговли | 149,9 | 1015,6 | 110,7 | 117,4 | 95,1 |
| пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями | 49,1 | 346,5 | 102,1 | 100,8 | 106,6 |
| непродовольственными товарами | 100,8 | 669,1 | 115,5 | 128,1 | 88,9 |
| Оборот общественного питания | 7,2 | 50,6 | 146,8 | 134,3 | 67,8 |
| Объем платных услуг населению | 47,7 | 346,7 | 126,3 | 123,8 | 79,1 |
| Индекс потребительских цен, % | 100,1 | 104,8 ¹⁾ | 106,5 | 105,8 | 103,0 ¹⁾ |

¹⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года.

| | Абсолютные данные | | В % к соответствующему периоду предыдущего года | | Справочно: январь-июль 2020 в % к январю-июню 2019 |
|--|--|-------------|---|--------------------|--|
| | июль | январь-июль | июль | январь-июль | |
| | Численность населения (на 1 июля 2021), тыс. человек | 5379,9 | х | 99,9 ¹⁾ | х |
| Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек | 1535 | 1535 | 104,1 | 103,5 | 102,6 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (на конец июля 2021), тыс. человек | 31,0 | х | 30,3 | х | 8,3 р. ³⁾ |
| Уровень зарегистрированной безработицы (на конец июля 2021) в % от численности рабочей силы | 1,0 | х | х | х | х |
| Реальные денежные доходы населения | х | х | х | 105,0 | 100,3 |
| Средняя начисленная заработная плата одного работника | | | | | |
| номинальная, рублей | 79043 | 73877 | 112,2 | 111,4 | 103,4 |
| реальная | х | х | 104,9 | 105,5 | 100,7 |
| Просроченная задолженность по заработной плате (на 1 августа 2021), тыс. рублей | 29401 | х | 51,9 ⁴⁾ | х | 48,9 ⁵⁾ |
| Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на 1 августа 2021), человек | 317 | х | 57,6 ⁴⁾ | х | 74,3 ⁵⁾ |

¹⁾ 1 июля 2021 года к 1 января 2021 года.

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

³⁾ 1 июля 2020 года к июлю 2019 года.

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

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

Индекс промышленного производства в январе–июле 2021 года по сравнению с январем–июлем 2020 года составил 107,8%.

По виду деятельности «строительство» в январе–июле 2021 года объем работ составил 224,7 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–июлю 2020 года – 85,5%.

Ввод в действие жилых домов в январе–июле 2021 года составил 1859,1 тыс. м2, что в 2,0 раза больше, чем в январе–июле 2020 года.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–июле 2021 года являются Московский район – 394,8 тыс. м2, Выборгский район – 269,6 тыс. м2.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–июле 2021 года составил 622,4 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–июлем 2020 года на 49,2%.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–июле 2021 года составил 81,0 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–июлем 2020 года на 6,8%.

Оборот оптовой торговли в январе–июле 2021 года составил 5767,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 16,1% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в июле 2021 года, соответственно, 846,7 млрд. рублей (на 5,1% больше).

Оборот розничной торговли в январе–июле 2021 года составил 1015,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 17,4% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в июле 2021 года, соответственно, 149,9 млрд. рублей (на 10,7% больше).

Оборот общественного питания в январе–июле 2021 года составил 50,6 млрд. рублей, или 134,3% к соответствующему периоду прошлого года, в июле, соответственно, 7,2 млрд. рублей (146,8%).

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–июле 2021 года составил 346,7 млрд. рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–июлем 2020 года на 23,8%.

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 |
| Июнь | 100,9 | 102,6 | 100,5 | 100,0 |
| Июль | 100,1 | 100,6 | 101,9 | 99,2 |
| Июль 2021 в % к декабрю 2020 | 104,8 | 111,1 | 105,1 | 112,8 |
| Справочно: июль 2020 в % к декабрю 2019 | 103,0 | 103,5 | 105,0 | 99,6 |

Во II квартале 2021 года средняя цена 1 м2 общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 166223 рубля, на вторичном – 152130 рублей.

Средние цены и индексы цен на рынке жилья во II квартале 2021 года

| | на конец периода | | | | | |
|-----------------------------|--|------------------------|-------------------|--|------------------------|-------------------|
| | Первичный рынок | | | Вторичный рынок | | |
| | рублей за 1 м ² общей площади | в % к I квар-талу 2021 | IV квар-талу 2020 | рублей за 1 м ² общей площади | в % к I квар-талу 2021 | IV квар-талу 2020 |
| Квартиры | 166223 | 109,0 | 118,2 | 152130 | 106,2 | 109,8 |
| элитные | 272487 | 107,1 | 116,9 | 329059 | 102,4 | 105,0 |
| улучшенного качества | 164690 | 103,3 | 108,0 | 160649 | 106,8 | 104,6 |
| среднего качества (типовые) | 163278 | 111,4 | 122,6 | 131582 | 108,6 | 114,5 |
| низкого качества | – | – | – | 118027 | 100,3 | 116,1 |

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.

В июле 2021 года статус безработного получили 5,7 тыс. человек (на 10,0 тыс. человек или в 2,8 раза меньше, чем в июле 2020 года). Размеры трудоустройства безработных в июле 2021 года были на 1,2 тыс. человек или в 1,7 раза меньше, чем в аналогичном периоде 2020 года, и составили 1,7 тыс. человек.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за июнь 2021 года, составила 79043 рубля. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2021 года составила 106,0% к уровню мая 2021 года и 104,9% – к уровню июня 2020 года.

Объем денежных доходов населения во II квартале 2021 года сложился в размере 860,1 млрд. рублей, что больше на 17,4%, чем во II квартале 2020 года. В реальном выражении денежные доходы, рассчитанные с учетом индекса потребительских цен, возросли на 10,8%.

Денежные расходы населения во II квартале 2021 года составили 860,4 млрд. рублей и увеличились на 46,9% в сравнении со II кварталом 2020 года.

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

| | Введено | | В % к январю-июлю 2020 | | Справочно: январь-июль 2020 в % к январю-июлю 2019 | |
|-------------------|------------------------------------|---------|------------------------|----------|--|----------|
| | общей площади, тыс. м ² | квартир | общая площадь | квартиры | общая площадь | квартиры |
| Всего | 1859,1 | 38207 | 2,0 р. | 2,0 р. | 114,9 | 123,1 |
| Адмиралтейский | 48,7 | 1084 | х | х | – | – |
| Василеоостровский | 54,3 | 1360 | 11,2 р. | 9,7 р. | х | х |
| Выборгский | 269,6 | 4963 | 2,2 р. | 2,1 р. | 2,0 р. | 2,2 р. |
| Калининский | – | – | – | – | х | х |
| Кировский | 23,6 | 352 | 141,0 | 108,3 | 8,9 р. | 27,1 р. |
| Колпинский | 9,3 | 47 | 3,3 р. | 3,4 р. | 19,3 | 8,3 |
| Красногвардейский | 77,4 | 1789 | 12,6 р. | 17,2 р. | 102,5 | 138,7 |
| Красносельский | 204,3 | 4641 | 2,3 р. | 2,1 р. | 35,2 | 41,0 |
| Кронштадтский | – | – | х | х | – | – |
| Курортный | 25,7 | 227 | 2,2 р. | 4,3 р. | 42,6 | 28,8 |
| Московский | 394,8 | 8547 | 2,5 р. | 2,5 р. | 3,2 р. | 3,7 р. |
| Невский | 248,9 | 5909 | х | х | – | – |
| Петроградский | 32,0 | 383 | 81,1 | 78,2 | х | х |
| Петродворцовый | 19,5 | 106 | 2,2 р. | 3,5 р. | 22,4 | 4,5 |
| Приморский | 248,4 | 5457 | 94,2 | 88,7 | 2,0 р. | 2,0 р. |
| Пушкинский | 101,7 | 1627 | 3,0 р. | 2,5 р. | 31,8 | 39,8 |
| Фрунзенский | 100,7 | 1715 | 1,8 р. | 142,8 | 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 | Группа ЛСР, г. Санкт-Петербург | 2 358 877 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 15 | 0 | 126 | 0 | 4 | 21,39% | ★ |
| 2 | Холдинг Seti Group, г. Санкт-Петербург | 1 822 487 | 0 | 0 | 0 | 4 | 10 | 11 | 0 | 88 | 0 | 0 | 16,53% | ★ |
| 3 | ГК Главестрой, г. Москва | 576 814 | 0 | 0 | 0 | 9 | 1 | 2 | 0 | 44 | 0 | 0 | 5,23% | ★ |
| 4 | Группа Эталон, г. Санкт-Петербург | 450 372 | 0 | 0 | 0 | 13 | 4 | 7 | 0 | 16 | 0 | 0 | 4,08% | ★ |
| 5 | Группа ЦДС, г. Санкт-Петербург | 424 797 | 0 | 0 | 0 | 14 | 9 | 7 | 0 | 15 | 0 | 0 | 3,85% | ★ |
| 6 | Лидер Групп, г. Санкт-Петербург | 350 711 | 56 194 | 16,02 | 3,36 | 24 | 5 | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 | 3,18% | ★ |
| 7 | Группа Авиалон, Архангельская область | 309 301 | 0 | 0 | 0 | 20 | 7 | 6 | 0 | 16 | 0 | 1 | 2,81% | ★ |
| 8 | Магалит-Окта групп, г. Санкт-Петербург | 239 598 | 0 | 0 | 0 | 64 | 1 | 1 | 0 | 6 | 0 | 0 | 2,17% | ★ |
| 9 | СК Дальнестрой, г. Санкт-Петербург | 225 198 | 65 845 | 29,24 | 15,57 | 69 | 2 | 2 | 0 | 12 | 0 | 0 | 2,04% | ★ |
| 10 | ПСК, г. Санкт-Петербург | 218 319 | 0 | 0 | 0 | 74 | 8 | 8 | 0 | 8 | 0 | 5 | 1,98% | ★ |
| 11 | ГК РосСтройИнвест, г. Санкт-Петербург | 199 097 | 0 | 0 | 0 | 81 | 4 | 4 | 0 | 12 | 0 | 0 | 1,81% | ★ |
| 12 | ГК КВС, г. Санкт-Петербург | 182 179 | 27 965 | 15,35 | 1,38 | 40 | 4 | 4 | 0 | 10 | 0 | 0 | 1,65% | ★ |
| 13 | ГК Самолет, г. Москва | 165 417 | 0 | 0 | 0 | 3 | 2 | 2 | 0 | 8 | 0 | 0 | 1,5% | ★ |
| 14 | LEDENIA Intelligent Development, г. Санкт-Петербург | 157 785 | 33 312 | 21,11 | 2,53 | 125 | 5 | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 | 1,43% | ★ |
| 15 | ЛП СК ИР1, г. Санкт-Петербург | 154 888 | 154 888 | 100 | 36,42 | 127 | 3 | 5 | 0 | 7 | 0 | 0 | 1,4% | ★ |
| 16 | ГК Арсенал Недвижимость, г. Санкт-Петербург | 153 135 | 0 | 0 | 0 | 68 | 2 | 2 | 0 | 5 | 0 | 0 | 1,39% | ★ |
| 17 | Gloxi Development, г. Санкт-Петербург | 152 840 | 40 005 | 26,17 | 1,57 | 118 | 3 | 3 | 0 | 5 | 0 | 0 | 1,39% | ★ |
| 18 | Группа RBI, г. Санкт-Петербург | 139 271 | 0 | 0 | 0 | 140 | 5 | 5 | 0 | 7 | 0 | 1 | 1,26% | ★ |
| 19 | ГК Полис Групп, г. Санкт-Петербург | 135 893 | 0 | 0 | 0 | 73 | 2 | 2 | 0 | 3 | 0 | 0 | 1,23% | ★ |
| 20 | ГК Отдастрой, г. Санкт-Петербург | 123 028 | 0 | 0 | 0 | 161 | 1 | 1 | 0 | 11 | 0 | 0 | 1,12% | ★ |

<https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=210901>

В первом полугодии 2021 года петербургские застройщики почти вдвое превысили прошлогодний показатель по вводу жилья, хотя и не достигли допандемийного уровня. На рынок давят как внешние ограничения — городские власти договорились с Минстроем о снижении показателей ввода, так и объективные сложности. Причин здесь несколько — как со стороны спроса, пострадавшего от дестабилизации экономики, так и со стороны предложения, где на дефицит земельных участков наложился рост себестоимости строительства. Кроме того, высокие темпы строительства в Петербурге больше не поддерживаются на федеральном уровне. Власти города и Минстрой РФ в декабре 2020 года подписали соглашение о снижении целевого показателя по вводу жилья в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» с 5,5 до 3,2 млн кв. м. «Ключевой тенденцией в строительной отрасли стало создание максимально комфортной и благоприятной жилой среды — с упором на социальную инфраструктуру, качество строительных работ, благоустройство территорий. Современные ЖК застройщики возводят, сразу обеспечивая их школами, детскими садами и поликлиниками», — комментирует ситуацию Алексей Белоусов.²

Введение проектного финансирования, конечно, сказалось на строительных компаниях. При том что к настоящему моменту в рамках проектного финансирования с использованием счетов эскроу застройщики возводят только 69,4 процента жилья. В 2020 и 2021 годах произошло сокращение объема строительства за счет ухода с рынка ряда застройщиков, оставшиеся компании значительно снизили обороты. Если в сентябре 2019 года в целом по стране разрешение на строительство получили 3850 компаний по 8022 объектам, то на 1 сентября 2021 года 6325 разрешений оформили 3442 компании. Кроме того, сама система проектного финансирования пока находится на стадии развития и не свободна от недостатков. Так, пока низок уровень конкуренции - из 98 кредитных организаций, имеющих право применять этот механизм, на рынке проектного финансирования работает только 34 банка. При этом 80 процентов проектов финансируются тремя кредитными организациями. Применяемая в настоящее время схема проектного финансирования привела к "удорожанию" кредитных денег по сравнению с деньгами дольщиков. Средняя ставка проектного финансирования в среднем по стране к 1 июля составляла около трех процентов. Однако, по оценкам специалистов, за счет различных комиссий реальная ставка может достигать пяти-семи процентов. Чтобы система проектного финансирования стала доступна для застройщиков, прежде всего региональных, необходимо повышать доступность банковских денег, снижать кредитную нагрузку главным образом за счет исключения всех дополнительных банковских комиссий и дополнительных платежей.

Существует ряд факторов, благодаря которым строительство апартаментов экономически привлекательно для застройщиков. Так, технические требования к этой недвижимости ниже, чем те, что предъявляются при возведении многоквартирных домов. В частности, на апартаменты не распространяются требования к инсоляции. Процесс развития такой недвижимости не является новым явлением в международной практике. Однако в нашей стране, согласно жилищному законодательству, апартаменты не признаются жилыми помещениями, являясь при этом полноценными объектами гражданско-правовых отношений. Дальнейшее игнорирование законодателем сложившегося рынка апартаментов может привести к нарушениям интересов собственников, а также к ущемлению прав правообладателей иных помещений в зданиях с апартаментами. Представляется, что необходимо ввести в законодательство такой вид жилых помещений, как апартаменты, и полностью их регулировать как особый вид жилья.³

Главным событием на строительном рынке в первом полугодии 2021 года стало резкое подорожание строительных материалов. Некоторые позиции за эти месяцы взлетели в цене в несколько раз. Эксперты говорят, что такого беспрецедентного роста не было даже во время обвалов национальной валюты. Себестоимость строительства в этом году вырастет минимум на 15%. Удорожание коснулось всех сегментов первичного рынка жилья. В категории масс-маркет за первое полугодие 2021 года себестоимость строительства увеличилась в пределах 15%, подсчитал Артем Орешко, директор по строительству ГК «Ленстройтрест». Эксперты говорят, что на подорожание строительных материалов в России влияет общемировая ситуация на сырьевых рынках металлов, древесины, а также на рынке пластика, где за последний год уровень цен по большинству позиций достиг исторического максимума.

² <https://spb.plus.rbc.ru/news/6110c2ca7a8aa903f2a0a1a6>

³ <https://rg.ru/2021/09/07/reg-szfo/v-peterburge-obsudiat-glavnye-vyzovy-stroitel'nogo-kompleksa.html>

Консалтинговая компания Knight Frank St Petersburg прогнозирует, что себестоимость строительства до конца года увеличится минимум на 16%. По оценке Knight Frank St Petersburg, основными факторами роста себестоимости в различных классах жилья являются следующие: ослабление курса национальной валюты, что привело к удорожанию импортируемых материалов, оборудования и запасных частей; рост стоимости основных локальных строительных материалов по причинам изменения мировой конъюнктуры рынка (рост спроса на металл, древесину); общее ускорение инфляции в стране и увеличение спроса на жилье; дефицит рабочей силы ввиду ограничений для трудовых мигрантов.⁴

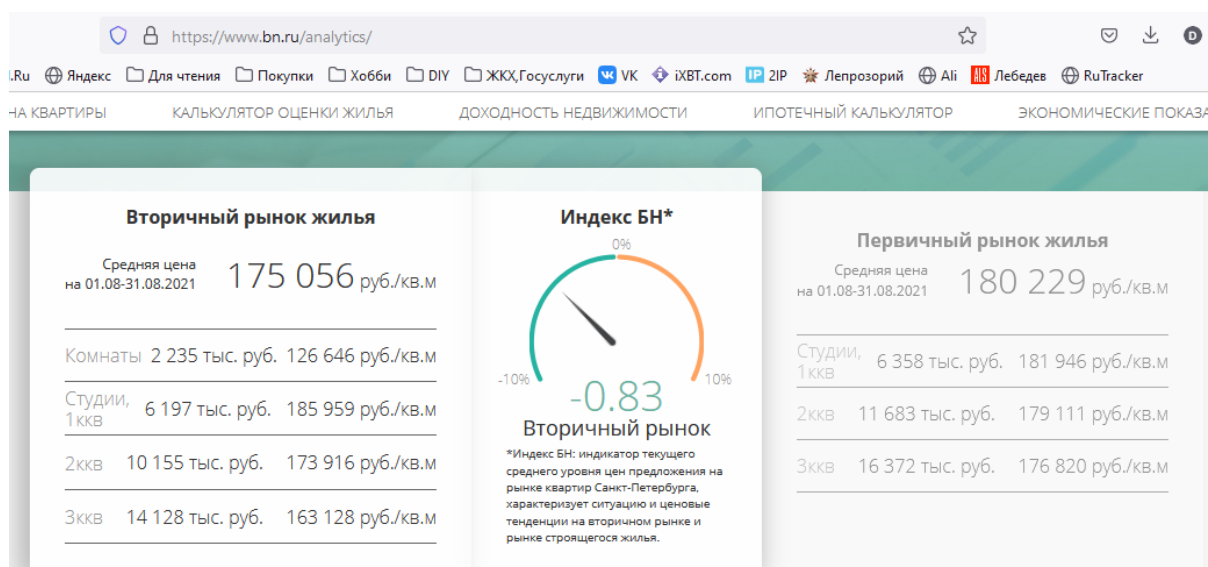
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТАТЕЙ ЗАТРАТ В СЕБЕСТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ (%)

| ВИДЫ РАБОТ | КЛАСС А (ЗЛИТА) | КЛАСС В (БИЗНЕС) | КЛАСС С (ЭКОНОМ) |
|---|-----------------|------------------|------------------|
| СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ (ВКЛЮЧАЯ МАТЕРИАЛ) | 65-68% | 60-64% | 58-60% |
| ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И ПРИСОЕДИНЕНИЯ | 10-12% | 13-15% | 18-20% |
| ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ И ИЗЫСКАНИЯ | 1% | 1% | 1-2% |
| ПРОЕКТИРОВАНИЕ | 3-4% | 2-3% | 2-3% |
| БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ | 2-3% | 1-2% | 1-2% |
| ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ | 3-5% | 3-5% | 2-3% |
| ПРОЧИЕ РАСХОДЫ | 9-11% | 7-9% | 8-10% |

ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK ST PETERSBURG

Рынок недвижимости

Рынок жилой недвижимости



За прошедший период (01 августа – 01 сентября 2021 г.) средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на -0,71% и составила 172 901 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на +2,35% и составила 173 118 руб. за кв.м.⁶

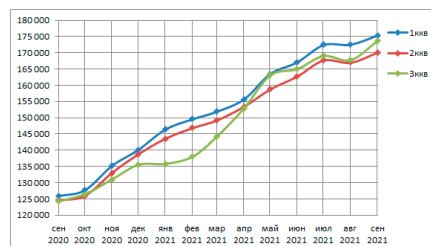
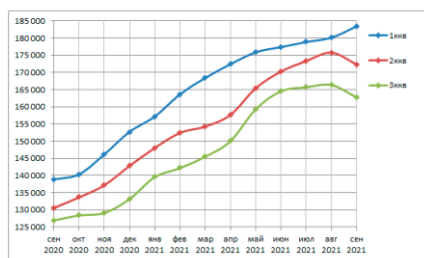
⁴ <https://www.kommersant.ru/doc/4926989>

⁵ <https://www.bn.ru/analytics/>

⁶ <http://www.juryst.ru/analytic.html>

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 | 189 348 | -2,3 | 22,6 | 33,3 | 46,3 | 50,7 |
| Василеостровский | 205 245 | 4,7 | 19,2 | 40,2 | 48,8 | 67,7 |
| Выборгский | 158 481 | 0,8 | 8,9 | 33,2 | 42,0 | 56,4 |
| Калининский | 168 463 | 3,0 | 15,7 | 40,4 | 55,6 | 71,7 |
| Кировский | 144 599 | -1,3 | 7,1 | 27,4 | 38,5 | 57,0 |
| Красногвардейский | 162 876 | 5,6 | 27,4 | 44,1 | 56,6 | 59,9 |
| Красносельский | 147 982 | 1,7 | 16,3 | 39,0 | 53,4 | 58,4 |
| Московский | 188 932 | 2,1 | 15,2 | 31,3 | 42,9 | 58,1 |
| Невский | 165 784 | 4,5 | 20,5 | 41,0 | 62,3 | 89,9 |
| Петроградский | 263 109 | -5,9 | 23,1 | 48,7 | 60,5 | 23,9 |
| Приморский | 181 053 | 3,1 | 14,0 | 33,7 | 45,6 | 66,2 |
| Фрунзенский | 165 894 | 3,8 | 18,0 | 36,9 | 53,9 | 75,8 |
| Центральный | 205 199 | -0,7 | 19,9 | 24,2 | 41,1 | 37,0 |
| Колпинский | 120 685 | 4,8 | 19,4 | 43,2 | 54,3 | 86,3 |
| Кронштадтский | 119 529 | -0,6 | 18,1 | 39,6 | 48,8 | 66,8 |
| Курортный | 165 202 | 2,1 | 26,7 | 44,6 | 60,6 | 85,8 |
| Петродворцовый | 121 584 | 4,4 | 13,3 | 30,2 | 41,6 | 59,5 |
| Пушкинский | 139 044 | 3,8 | 20,0 | 38,4 | 45,7 | 53,8 |
| Всеволожский | 128 251 | 0,7 | 15,7 | 46,5 | 62,7 | - |

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 | 247 619 | 8,5 | 47,8 | 74,5 | 87,0 | 99,5 |
| Василеостровский | 189 539 | -0,9 | 26,2 | 74,5 | 67,2 | 32,8 |
| Выборгский | 168 801 | 0,9 | 20,1 | 43,2 | 49,5 | 57,9 |
| Калининский | 201 660 | -0,3 | 51,7 | 75,0 | 87,1 | 83,0 |
| Кировский | 246 883 | 13,0 | 89,3 | 114,0 | 132,6 | 157,2 |
| Красногвардейский | 165 936 | 5,5 | 35,0 | 71,2 | 75,6 | 42,9 |
| Красносельский | 153 290 | 0,5 | 22,3 | 33,4 | 42,8 | 60,7 |
| Московский | 186 965 | 5,1 | 24,8 | 55,0 | 71,3 | 49,5 |
| Невский | 154 281 | 0,9 | 12,8 | 41,9 | 49,9 | 74,5 |
| Петроградский | 293 998 | -2,1 | 19,0 | 48,7 | 61,3 | 12,2 |
| Приморский | 189 867 | 6,8 | 30,9 | 61,5 | 73,0 | 64,1 |
| Фрунзенский | 193 359 | -1,3 | 26,2 | 41,9 | 54,9 | 84,7 |
| Центральный | 300 526 | -3,8 | 25,0 | 57,5 | 69,7 | 34,2 |
| Колпинский | 130 250 | -0,1 | 21,7 | 81,7 | 102,1 | 103,1 |
| Кронштадтский | 178 400 | 0,2 | 3,2 | 52,8 | 72,7 | 176,9 |
| Курортный | 114 105 | -5,3 | 1,1 | -18,8 | 59,0 | 10,3 |
| Петродворцовый | 146 849 | 8,6 | 51,6 | 81,8 | 107,5 | 102,2 |
| Пушкинский | 122 566 | 6,1 | 14,6 | 39,5 | 48,6 | 47,6 |
| Всеволожский | 123 606 | 5,5 | 22,3 | 52,7 | 66,0 | - |

Главным изменением на рынке новостроек СПб, по мнению экспертов, стал значительный рост цен. Он, в свою очередь, привёл к старту совместных ипотечных программ застройщиков и банков, которые были призваны компенсировать ценовую динамику. Всё-таки доходы людей не росли такими темпами, как цены на недвижимость. «Интересным трендом рынка новостроек Петербурга является и то, что теперь на стартах продаж застройщики выводят в продажу самые неликвидные квартиры. Более интересные квартиры выводятся позже и поэтапно, - добавляет Георгий Патанин. - Таким образом, выгодность покупки квартиры на старте продаж, как было это раньше, ушла в небытие. Теперь для покупки действительно ликвидного объекта необходимо изучать актуальные предложения каждого застройщика». В ближайшее время ситуация на рынке первичной недвижимости Санкт-Петербурга должна стабилизироваться, уверен эксперт. Роста цен в 2-3% ежемесячно, как было ещё совсем недавно, уже не будет. Большая часть спроса была реализована в 2020-м и частично в 2021-м году. «Если говорить о прогнозах, то застройщики накупили рекордное количество земельных участков. При условии того, если компании начнут одновременно выводить свои проекты в продажу, то им может не хватить покупательского спроса. В этом случае цены могут начать коррекцию вниз, хотя, это мало реалистичный сценарий», - резюмировал эксперт.⁷

Самыми распространенными видами покупки квартир в новостройках сейчас являются ипотека, рассрочка (в том числе trade-in), оплата полностью наличными и лизинг. Кредиты как способ приобретения жилья, особенно на фоне низких ставок, лидируют уже несколько лет подряд.⁸

Сейчас рынок новостроек немного охладел, уровень ажиотажного спроса снизился из-за сворачивания программы льготной ипотеки в её предыдущем формате. В итоге это привело к тому, что люди стали более внимательно выбирать квартиры для покупки.⁹

Во втором квартале застройщики достаточно активно выводили в продажу новые проекты как в элитном, так и в массовом сегменте. На рынке появилось 5 новых элитных проектов общей площадью 65 тыс. кв. метров. В массовом сегменте новый вывод составил 25 проектов на 542 тыс. кв. метров. Для обоих сегментов характерен стабильный спрос в течение всего квартала. Также в продажу вышло 4 новых объекта с апартаментами общей площадью 33 тыс. кв. метров, причем все это сервисные апартаменты. На сегодня на рынке насчитывается 26 проектов сервисных апартаментов (2 900 юнитов в продаже или 16 700 в стройке).¹⁰

По итогам 2021 года строящееся жилье в России подорожает на 5-15 процентов в зависимости от региона, заявила РИА Новости советник вице-президента Центра стратегических разработок (ЦСР) Любовь Арапова. При этом в конце лета ценники, напротив, начали снижаться. По словам эксперта, в минувшем августе цены на первичном рынке жилой недвижимости уменьшились, но в годовом выражении «все равно сохраняется рост на уровне 10-25 процентов». Отрицательную ценовую динамику в последнем месяце лета Арапова связала с усечением программы льготной ипотеки. Она напомнила, что за последние десять лет падение стоимости жилья по итогам года было зафиксировано дважды — в 2010-м и в 2015-2016 годах. В обоих случаях цены снижались на фоне сокращения доходов населения. В 2021-м другая ситуация: наблюдается падение доходов населения при одновременном резком подорожании недвижимости. Корректировка цен на первичном рынке жилья в августе говорит об охлаждении спроса и прекращении стремительной индексации лотов застройщиками. При этом на вторичном рынке ценники пока продолжают увеличиваться, сообщила специалист.¹¹

С января по июль 2021 года средние цены на вторичном рынке Петербурга увеличились на 16,1–21,8% в зависимости от сегмента. Как уточняет агентство «Петербургская Недвижимость» (входит в Setl Group), по итогам июля квадрат на «вторичке» продолжил расти в цене. Аналитики агентства отмечают, что активность рынка в июле была выше, чем в июне. Из-за стабильно высокого спроса на вторичном рынке сохранилась тенденция роста цен. Так, с начала 2021 года стоимость квадратного метра в старых домах выросла на 16,1%, до 144,4 тыс. рублей, а в сегменте «новой вторички» она прибавила 21,8%, достигнув в июле 190,8 тыс. рублей. В пригородах, в частности в Мурино, цена за метр достигла 141,7 тыс. рублей. По данным агентства, в июле покупатели активно

⁷ <https://spb.gdeetotdom.ru/news/2050790-2021-09-06-kogda-nachnut-deshevet-novostrojki-v-peterburge/>

⁸ https://www.novostroy-spb.ru/novosti/za_3_goda_dolya

⁹ <https://www.bn.ru/gazeta/news/266014/>

¹⁰ https://www.novostroy-spb.ru/analitika/itogi_pervogo_polugodiya_na

¹¹ https://lenta.ru/news/2021/09/01/price_to_rise/

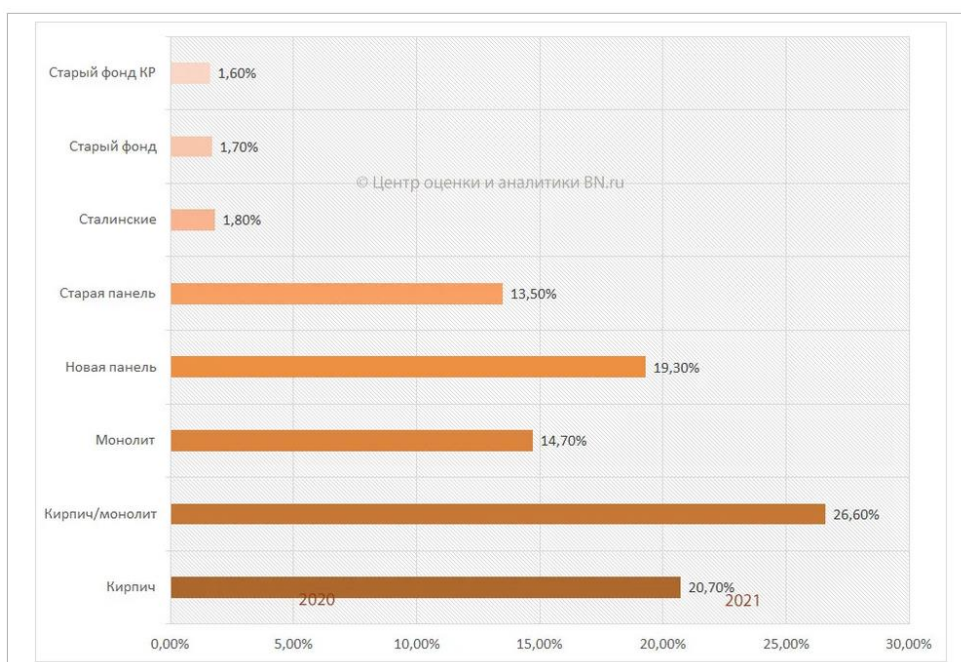
приобретали вторичное жилье в Приморском и Московском районах и чаще всего брали однокомнатные квартиры и студии. По сравнению с показателями июня несколько снизился спрос на трехкомнатные квартиры в старых домах.¹²

По данным Центра оценки и аналитики BN.ru, за июль 2021 года средняя цена предложения вторичного рынка квартир Санкт-Петербурга увеличилась на 0,51%, или на 895 руб. с кв. м. И к концу месяца составила 176,5 тыс. руб. за кв. м.

Цены по типу квартир

| Тип | Единица измерения цены | Июнь 2021 | Июль 2021 | Изменение, % |
|---------------|------------------------|-----------|-----------|--------------|
| Студии и 1ккв | Тыс. руб. | 6 250 | 6 383 | |
| | Руб./кв. м | 181 336 | 182 993 | 0,91 |
| 2ккв | Тыс. руб. | 10 897 | 10 907 | |
| | Руб./кв. м | 175 969 | 178 877 | 1,63 |
| 3ккв | Тыс. руб. | 15 851 | 15 446 | |
| | Руб./кв. м | 169 397 | 169 454 | 0,03 |
| 4ккв | Тыс. руб. | 22 134 | 21 198 | |
| | Руб./кв. м | 175 664 | 171 199 | -2,54 |

Структура по типам домов, % от общего объема



За период ажиотажного спроса в условиях экономического кризиса и снижающейся платежеспособности потребителей цены исчерпали возможность для роста. Драйвером продаж недвижимости в массовом сегменте по-прежнему остается ипотека, ставки по которой будут расти. Для преодоления инфляции банк России не исключает возможность введения жесткой денежно-кредитной политики. В таких условиях девелоперы вынуждены будут сдерживать цены для поддержания спроса на свои продукты. В тренде высокое качество домостроения, хорошие экологические показатели и развитая инфраструктура жилых комплексов. Достойные проекты, отвечающие всем требованиям нынешнего времени, дешеветь не будут. Дефицит востребованного предложения, рост издержек в связи с проектным финансированием и использованием эскроу-счетов, подорожание строительных материалов и рабочей силы не оставляют девелоперам шансов на снижение цен с сохранением приемлемого для бизнеса дохода. В мегаполисах усугубляется проблема нехватки простых земельных участков. Проекты на намыве, пустырях и в промзонах требуют значительных финансовых вложений, которые есть только у крупных компаний. Монополизация рынка также способствует удерживанию цен на стабильно высоком уровне.¹³

¹² <https://www.fontanka.ru/2021/08/12/70074821/>

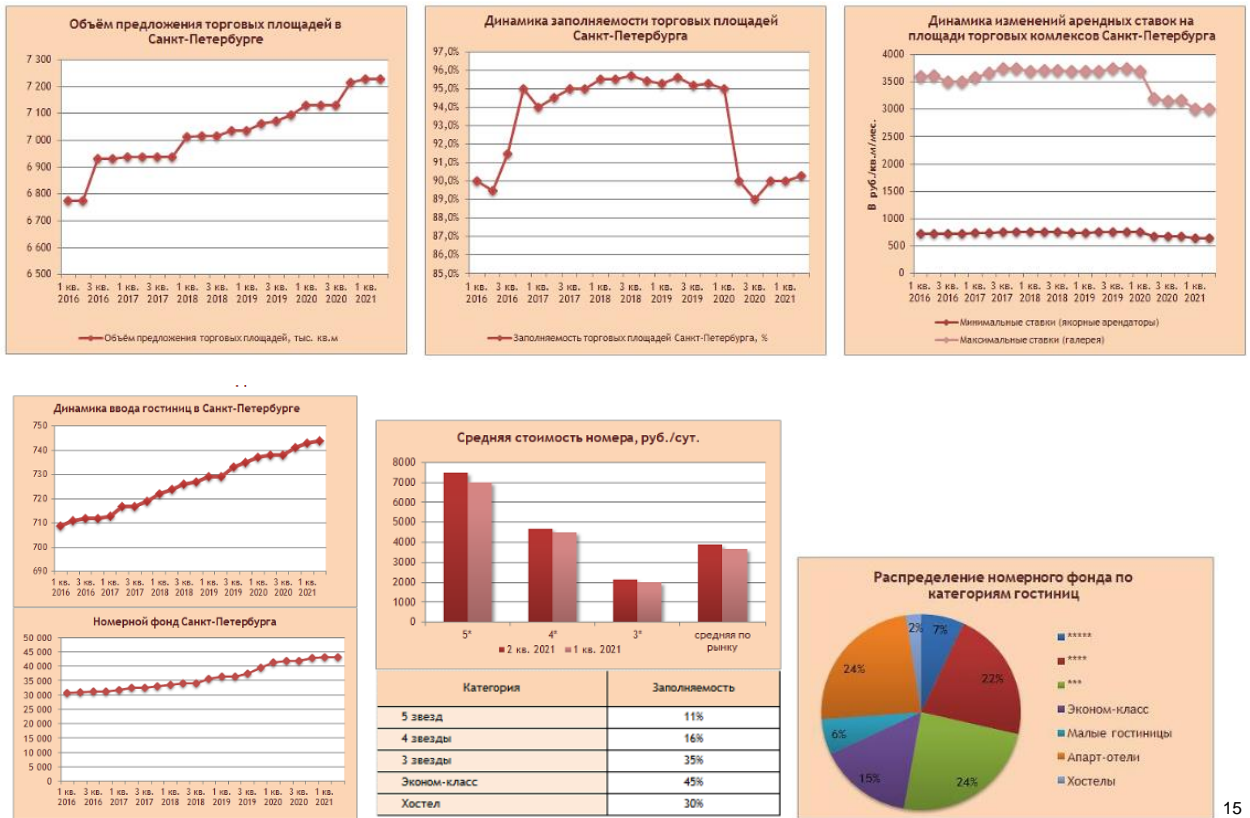
¹³ <https://www.bn.ru/gazeta/articles/265707/>

Рынок коммерческой недвижимости и земельных участков

Рынок коммерческой недвижимости и, в частности, сегмент стрит-ритейла в Северной столице ощутил значительное улучшение после серии ограничительных мер, вызванных пандемией. Так, запрашиваемые арендные ставки могут выйти на докризисное значение уже к концу 2021 года, считает доцент кафедры менеджмента СЗИУ РАНХиГС Александр Родионов. В последние месяцы рынок коммерческой недвижимости Петербурга начал активно восстанавливать свои позиции. Основной «бум» открытий в сегменте стрит-ритейла, как и в период пандемии, по-прежнему приходится на пункты выдачи – Яндекс маркет, Ozon, Wildberries –, алкомаркеты, сети кофе на вынос, а также аптеки. При этом по оценке экономиста, самыми уязвимыми игроками рынка по-прежнему остаются представители beauty-сферы и общественного питания. «В период пандемии во многом изменились потребительские запросы. В условиях нестабильности и падения уровня дохода населения низкий ценовой сегмент стал наиболее быстрорастущим в сравнении с прочими сегментами. Поэтому те рестораны или, к примеру, салоны красоты, которые успели переформатироваться в формат «эконом», смогли противостоять полному банкротству», – поясняет эксперт. В этой связи, следует полагать, что данная ситуация только ускорит захват рынка эконом-сегментом и в ближайшие несколько лет это станет ключевой тенденцией в сфере построения бизнеса. В целом доцент СЗИУ РАНХиГС отмечает, что в определенных локациях Петербурга действительно наблюдается повышенный спрос на аренду коммерческой недвижимости, вследствие чего средние ставки в определенных городских локациях уже вернулись к допандемийному периоду. Вместе с тем на рынке до сих пор есть опасения повторения событий локдауна прошлого года. Мелкие предприниматели, которые обанкротились в прошлом году, не имеют возможности и эмоциональных сил для возврата в бизнес. Однако если не произойдет очередной волны закрытий этой осенью, то многие игроки рынка смогут приблизиться к докризисным показателям уже к концу этого года.¹⁴



¹⁴ <https://spb.ranepa.ru/news/ekspert-rynok-kommercheskoj-vedvizhimosti-peterburga-vosstanovitsya-k-konczu-2021-goda/>



15

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

Продажа

| Недвижимость | Цена | Изменение за месяц | Изменение с начала 2021 г. | Изменение за год | Количество объявлений |
|------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|
| Квартиры | 162 761 руб./м ² | +3.45 % | +8.83 % | +45.55 % | 1421 |
| - Вторичка | 170 257 руб./м ² | +3.36 % | +14.12 % | +52.04 % | 1208 |
| - Новостройки | 174 821 руб./м ² | +1.28 % | +4.93 % | +46.82 % | 111 |
| Дома | 55 119 896 руб. | +24.47 % | +37.37 % | +47.8 % | 47 |
| Земля | 708 487 руб./сотка | -18.3 % | +88.3 % | -67.81 % | 7 |
| Офисы | 124 183 руб./м ² | -0.07 % | +9.58 % | +7.21 % | 54 |
| Торговые площади | 262 880 руб./м ² | +4.81 % | +8.48 % | +13.12 % | 144 |

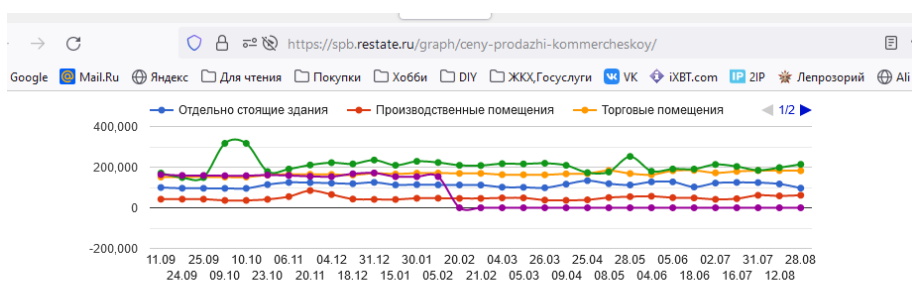
Аренда

| Недвижимость | Цена | Изменение за месяц | Изменение с начала 2021 г. | Изменение за год | Количество объявлений |
|----------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|
| 1-комнатные квартиры | 13 140 руб./месяц | -32.67 % | -15.28 % | -12.16 % | 70 |
| 2-комнатные квартиры | 34 500 руб./месяц | +13.58 % | +4.01 % | +41.64 % | 10 |
| Офисы | 12 145 руб./м ² /год | -3.04 % | -12.64 % | -0.26 % | 278 |
| Торговые площади | 20 462 руб./м ² /год | -2.28 % | -12.97 % | -12.21 % | 349 |

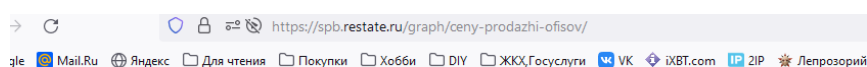
16

¹⁵ 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,
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/2Q/2021_2_gostinici.pdf

¹⁶ <https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/267>



| Параметр | Текущая стоимость | Изменение за период | Разброс цен (на 28.08.2021) |
|---|-------------------|----------------------------------|--|
| Отдельно стоящие здания (м ²) | 96 742 руб. | - 2 996 руб. За м ² | 6 300 000 ... 900 000 000 руб. за объект |
| Производственные помещения (м ²) | 61 687 руб. | + 19 491 руб. За м ² | 3 484 140 ... 550 000 000 руб. за объект |
| Торговые помещения (м ²) | 182 178 руб. | + 31 338 руб. За м ² | 2 200 000 ... 251 641 000 руб. за объект |
| Помещения общепита (м ²) | 213 876 руб. | + 43 148 руб. За м ² | 500 000 ... 185 000 000 руб. за объект |
| Помещения свободного назначения (м ²) | 0 руб. | - 163 201 руб. За м ² | 7 550 000 ... 203 000 000 руб. за объект |



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

| Параметр | Текущая стоимость | Изменение за период | Разброс цен (на 28.08.2021) |
|-------------------------|-------------------|--------------------------------|--|
| Офисы (м ²) | 166 819 руб. | + 9 506 руб. За м ² | 2 200 000 ... 587 002 000 руб. за объект |

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 Имуущества: 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. Спрос на землю под жилищное строительство, а также на удачно расположенные участки под коммерческую недвижимость, остаётся стабильным и даже показывает тенденцию к небольшому росту. Стоимость земли на вторичном рынке составляет в среднем, для обеспеченных инженерными коммуникациями, расположенных в черте города участков площадью 10 000—50 000 кв. м: 1400—1900 руб./кв. м для промышленной и 11 300—12 300 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.

¹⁷ <https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>, <https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

В прошедшем квартале новых офисных объектов введено не было. 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. 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%. 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. 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. 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. На фоне общего падения рынка недвижимости в прошлом году в связи с негативными экономическими тенденциями, вызванными, в первую очередь, но не только, пандемией COVID-19, рынок офисной недвижимости единственный сохранял некоторую активность. После снятия основных ограничений начала появляться информация о новых проектах офисных объектов; однако это оживление продолжалось недолго, и по итогам текущего квартала офисный рынок снова уступил гостиничному по числу новых проектов. 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. Восстановление рынка офисной недвижимости экспертами ожидается не ранее 2022 г.

Прирост торговых площадей по итогам квартала отсутствовал. Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв. м. 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. В основном ротация приходится на сегмент общественного питания. Наиболее востребованы встроенные помещения до 100 кв. м, наименее — свыше 500 кв. м. Традиционно наибольший спрос проявляют операторы общественного питания, продуктов и одежды. 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 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. На сегодня всё ещё трудно оценить, насколько значительно пострадал рынок торговой недвижимости от последствий введённых в связи с эпидемией ограничений, поскольку частично ограничения до сих пор остаются в силе. 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. 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.

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. 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%. 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.

Перспективы региона

Факторы, влияющие на стоимость жилья, всё те же: рост цен на сырьё на мировых рынках, инфляция, волатильность валют, а также высокий спрос при ограниченном предложении. Рост цен замедлился, но стоимость жилья пока продолжает расти. Осенью особых изменений ждать не стоит. Рынок вполне стабилен, спрос снижается, но пока ещё достаточно высокий. До конца года все эти тренды останутся неизменными. Прогнозировать какие-либо изменения пока рано, скорее всего, это произойдёт не раньше середины 2022 года. Тренды на рынке недвижимости задают новостройки, за ними подтягивается вторичка. Сильнее всего растут в цене объекты бизнес-класса, в том числе апартаменты.¹⁸

С начала 2021 года в Санкт-Петербурге не было открыто ни одного нового торгового центра. Пока они только строятся, вводятся в эксплуатацию, но не открываются. Введение разного рода ограничений в работе торговых объектов продолжается и не способствует развитию этого сегмента. Ритейлеры продолжают искать баланс между онлайн- и офлайн-магазинами, оптимизируя свое присутствие в торговых центрах. Прогнозируется рост вакантности до 5-6% в целом по рынку и в первую очередь в торговых центрах с устаревшими концепциями. Начиная с 2022 года вакантность будет стабильно снижаться и может достигнуть уровня менее 10%. При этом запрашиваемые арендные ставки могут выйти на докризисное значение уже к концу 2021 года.¹⁹

¹⁸ <https://life.ru/p/1431117>

¹⁹ https://new-retail.ru/novosti/retail/eksperty_dali_prognoz_razvitiya_rynka_kommercheskoy_nedvizhimosti_sankt_peterburga_4111/