

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

Наименование показателя	Январь-сентябрь 2021 года	в % к январю-сентябрю 2020 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	13 369,4	138,5
Индекс промышленного производства, %	–	107,3
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	1 997,7	125,1
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1 348,3	117,0
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	9 355,5	140,3
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	72,3	143,4
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	447,0	123,1
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	307,6	89,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	2 555,2	204,9
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	902,3	165,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	105,7	106,9
Индекс потребительских цен, % (сентябрь 2021 года к декабрю 2020 года)	–	105,2
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-июнь 2021 года)	49 001	–
Реальные денежные доходы населения, % (январь-июнь 2021 года)	–	105,0*
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-август 2021 года)	73 342	110,8**
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-август 2021 года)	–	104,7**
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	571,2	125,3
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-июнь 2021 года)	281,0	100,9*
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-август 2021 года) в том числе:	36,4	135,9**
экспорт, млрд долл. США	19,3	145,4**
импорт, млрд долл. США	17,0	126,4**

*январь-июнь 2021 года к январю-июню 2020 года

**январь-август 2021 года к январю-августу 2020 года

Оборот организаций в январе-сентябре 2021 года увеличился на 38,5% к соответствующему периоду 2020 года и составил 13 369,4 млрд руб.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-сентябре 2021 года составил 107,3% к январю-сентябрю 2020 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 106,0%.

Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 1 997,7 млрд руб. (125,1% к январю-сентябрю 2020 года).

Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-сентябре 2021 года составил 307,6 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 10,8% меньше, чем в январе-сентябре 2020 года.

С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 2 555,2 тыс. кв. м жилья или 204,9% к январю-сентябрю 2020 года.

¹ https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2021/11/02/19/Справка_ЧП_январь-сентябрь_2021_года.pdf



Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2021 года составил 1 348,3 млрд руб. или 117,0% к соответствующему периоду 2020 года. Объем платных услуг населению за январь-сентябрь 2021 года составил 447,0 млрд руб. или 123,1% к январю-сентябрю прошлого года.

Индекс потребительских цен в сентябре 2021 года составил 105,2% к декабрю прошлого года, что выше, чем в сентябре 2020 года (102,7% к декабрю 2019 года).

За январь-сентябрь 2021 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 571,2 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 85,7%. Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 127,3%.

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-август 2021 года составил 36,4 млрд долларов США. По сравнению с соответствующим периодом 2020 года товарооборот увеличился на 35,9%.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 сентября 2021 года составила 5 370,2 тыс. человек и с начала 2021 года уменьшилась на 14,1 тыс. человек.

В январе-августе 2021 года в Санкт-Петербурге родилось 35,5 тыс. детей, что на 1 012 человек меньше значения соответствующего периода 2020 года.

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

ТОП застройщиков г. Санкт-Петербург

По объему текущего строи... 01.11.2021

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 ЕРЗ регионе	Рейтинг ЕРЗ	
1	0 Группа ЛОР, г. Санкт-Петербург	2 308 223	96 570	4,18	0,49	2	2	13	0	123	0	3	21,48%	★
2	0 Холдинг Seti Group, г. Санкт-Петербург	1 799 498	30 916	1,72	0,21	4	11	12	0	90	0	0	16,75%	★
3	0 ГК Главстрой, г. Москва	576 814	0	0	0	9	1	2	0	44	0	0	5,37%	★
4	0 Группа Эталон, г. Санкт-Петербург	393 929	0	0	0	14	4	6	0	14	0	0	3,67%	★
5	0 Лидер Групп, г. Санкт-Петербург	350 711	173 406	49,44	8,55	23	5	5	0	5	0	0	3,26%	★
6	0 Группа ЦДС, г. Санкт-Петербург	343 313	0	0	0	12	6	4	0	12	0	0	3,2%	★
7	0 Группа Аквилон, Архангельская область	309 301	0	0	0	19	7	6	0	16	0	1	2,88%	★
8	0 ГК РосСтройИнвест, г. Санкт-Петербург	292 626	0	0	0	44	5	6	0	26	0	0	2,72%	★
9	+1 ГК Самолет, г. Москва	228 952	20 572	8,99	2,79	3	3	5	0	13	0	0	2,13%	★
10	+2 ПСК, г. Санкт-Петербург	218 319	0	0	0	76	8	8	0	8	0	5	2,03%	★

Вы смотрели

<https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=211101>

Власти Петербурга рассматривают внесение в градостроительные нормативы и правила комплексного развития территорий изменений, которые обяжут застройщиков возводить там индустриальные парки или технопарки, чтобы обеспечить работой жителей. Аналогичные требования могут появиться для редевелопмента «серых зон». «Мне бы хотелось доточить механизм комплексного развития территории, чтобы застройщик, как и в первом случае, рассматривал выполнение обязательств по обеспеченности рабочими местами», — сказал Кирилл Соловейчик. По его словам, власти готовы помочь с привлечением резидентов, если застройщик готов взять на себя организацию рабочих мест.²

В августе 2021 года застройщикам Петербурга разрешили строить жильё только с дорогами и детсадами. В Смольном решили таким образом бороться с дисбалансом между жилой и социальной застройкой. Первыми дополнительные обязательства взяли на себя компании "РСТИ-Нова" и "Озёрный край".³

Компании, возводящие городские здания, растут также быстро, как и сам город. Поэтому новым сотрудникам всегда рады. Однако люди не спешат занимать технические, рабочие профессии. За последний месяц работодатели Петербурга из строительной сферы разместили порядка 10 000 вакансий, что на 122% больше, чем годом ранее в это же время. Согласно данным HH.ru, в среднем на одну вакансию на стройках северной столицы приходится 2-3 резюме, что кратно ниже нормы в 5-6 резюме. Таким образом, соотношение спроса и предложения в строительной отрасли Петербурга говорит о том, что на рынке сложился явный спрос на работников и часть компаний может испытывать серьезный кадровый голод и особенно это касается работников ручного труда, которые выполняют основную ручную работу на строительстве.⁴

Самая громкая новость под конец октября – ЦБ поднял ключевую ставку до 7,5%, а значит, стоимость кредитов обязательно вырастет (3% и более плюс к ключевой ставке). Ипотека и так утратила привлекательность, лишившись господдержки (из-за сокращения лимита до 3 млн рублей), а тут еще очередное повышение. Аналитики предполагают, что до конца года ЦБ может еще поднять ставку, чтобы «компенсировать» инфляцию, выросшую сверх запланированных цифр. Пока что ипотечный рынок успешно адаптируется к таким действиям регулятора, предлагая совместные с застройщиком ипотечные программы. Думается, именно в таком направлении будет развиваться ипотека на новостройки. А вот вторичное жильё таких преференций не имеет.⁵

Продолжающееся укрупнение девелоперского рынка приводит к росту количества банкротств. В первой половине года несостоятельными признано на 14% больше застройщиков, чем годом ранее, — 91 компания, возводившая 1,2 млн кв. м жилья. На темпах сказываются рост себестоимости строительства, дефицит мигрантов и жесткие требования при получении проектного финансирования. Увеличение числа банкротств партнер «Метриума» Мария Литинецкая объясняет продолжающимся укрупнением рынка и вымыванием небольших компаний: «Из-за ограниченных ресурсов таким застройщикам труднее пополнять земельный банк, участвовать в тендерах и переходить на проектное финансирование. Заместитель главы Минстроя Никита Стасишин 20 октября сообщал, что министерство планирует расширить программу для увеличения числа возможных участников. Тогда же вице-президент Сбербанка Сергей Бессонов уточнял, что около 50% низкодоходных проектов не могут получить господдержку, а если бы лимит достигал 1 млрд руб., то на субсидированные кредиты смогли бы рассчитывать уже 90% проектов. Переход на проектное финансирование усложнил процесс получения кредитов и отсеял случайных игроков, которые хотели легко заработать, отмечает гендиректор Российского аукционного дома Андрей Степаненко. Если застройщик не смог адаптироваться под требования банков как единственных инвесторов на рынке жилищного строительства, то и финансирование он получить не сможет, соглашается гендиректор «Смарт Инжинирс» Хусейн Плиев. «Обанкротившиеся компании строили за счет собственных средств и без строгого просчета рисков, как при банковском финансировании, а у многих небольших участников рынка большие проблемы с управлением строительными процессами», — отмечает он. Аналитик Национального рейтингового агентства Алла Юрова добавляет, что на росте банкротств сказался и эффект низкой базы из-за моратория на банкротства

² <https://www.fontanka.ru/2021/10/18/70201256/>

³ https://www.dp.ru/a/2021/10/18/Peterburgskih_zastrojshhika

⁴ <https://spb.mk.ru/social/2021/10/22/kto-stroit-peterburg.html>

⁵ <https://www.novostroy.su/articles/market/peterburgskiy-daydzhest-oktyabrya-virus-vernulsya-novostroyki-zhdut-slozhnye-vremena-novyy-most-vse-blizhe-deshevaya-ekoipoteka/>

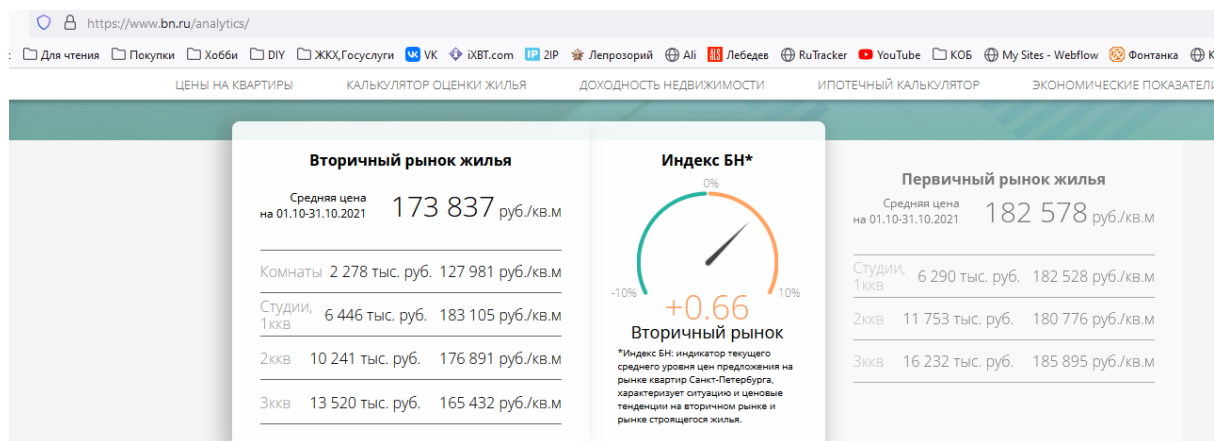
по заявлению кредиторов, который действовал с апреля по октябрь 2020 года. Кроме того, по ее словам, на строительные компании давят рост цен на рабочую силу из-за снижения миграционных потоков и увеличение стоимости материалов. По данным Росстата, цены на стройматериалы в августе выросли на 30% год к году. «А небольшим компаниям сложнее управлять ростом себестоимости, так как они имеют меньшую переговорную силу с поставщиками, чем крупные», — поясняет госпожа Юрова. Хусейн Плиев считает, что количество банкротств в отрасли будет расти, а рынок продолжит «очищение от низкоквалифицированных участников». Но после перехода всего рынка на систему эскроу-счетов банкротств станет меньше, считает Андрей Степаненко. По словам источника «Ъ» на рынке, с проектным финансированием в случае проблем банки могут без процедуры банкротства забирать объект себе на баланс. По такой схеме банк «Дом.РФ» получил права на ЖК «Лампо» застройщика «Петрострой».⁶

«В 2021 году до 90% всех застройщиков строят жилье с привлечением проектного финансирования по счетам эскроу. И мы понимаем, что переход на заемные средства повлиял на рост стоимости. Еще один момент, который влияет на стоимость квадратного метра, исключительно петербургский. Речь о создании градостроительной комиссии при губернаторе, которая обязывает застройщика заниматься социальной инфраструктурой в зависимости от объема вводимого жилья», — отметила Елена Бодрова. По словам эксперта, такой подход вынуждает застройщиков перекладывать эти затраты на дольщиков. Среди других причин роста цен в Российской гильдии управляющих и девелоперов называют общее проседание экономики, девальвацию рубля, резкий рост стоимости материалов и уход с рынка дешевой рабочей силы.

Президент Vesar Asset Management Александр Шарапов в свою очередь уверяет, что жилье в Петербурге продолжит дорожать несмотря на текущий уровень цен. По его словам, сказывается давление инфляции, в связи с чем цены двинулись вперед и через полгода мы увидим их дальнейшее повышение. Эксперт обращает внимание и на двукратное подорожание земель в городе за последние полгода. Вкупе с увеличением себестоимости строительства все говорит в пользу роста цен. По мнению Александра Шарапова, Петербург по росту цен и дальше будет опережать остальную Россию, соперничая с Сочи за лидерство.⁷

Рынок недвижимости

Рынок жилой недвижимости



За прошедший период (01 сентября – 01 октября 2021 г.) средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на -0,45% и составила 172 121 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на +0,90% и составила 174 671 руб. за кв.м.⁹

⁶ <https://www.kommersant.ru/doc/5049541>

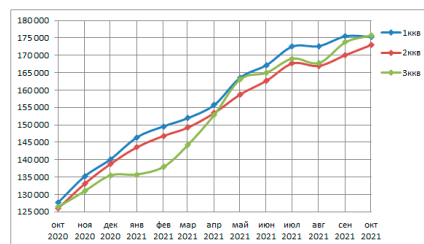
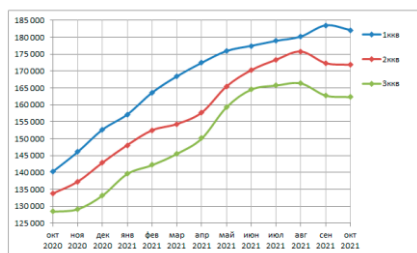
⁷ <https://spb.mk.ru/economics/2021/10/06/zhile-prodolzhit-dorozhat-kakim-budet-2021-god-dlya-nedvizhimosti-peterburga.html>

⁸ <https://www.bn.ru/analytics/>

⁹ <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	196 804	3,9	27,4	38,6	52,1	56,6
Василеостровский	190 553	-7,2	10,7	30,2	38,2	55,7
Выборгский	165 725	4,6	13,9	39,3	48,5	63,6
Калининский	169 531	0,6	16,4	41,3	56,6	72,8
Кировский	145 491	0,6	7,8	28,2	39,4	58
Красногвардейский	152 444	-6,4	19,2	34,9	46,6	49,7
Красносельский	147 199	-0,5	15,7	38,3	52,6	57,5
Московский	188 070	-0,5	14,7	30,7	42,3	57,3
Невский	161 547	-2,6	17,4	37,4	58,1	85,1
Петроградский	252 186	-4,2	18	42,5	53,8	18,7
Приморский	177 918	-1,7	12	31,4	43,1	63,4
Фрунзенский	161 928	-2,4	15,2	33,6	50,2	71,6
Центральный	195 385	-4,8	14,2	18,2	34,4	30,5
Колпинский	121 371	0,6	20,1	44	55,2	87,4
Кронштадтский	127 407	6,6	25,9	48,8	58,6	77,8
Курортный	166 101	0,5	27,4	45,4	61,5	86,8
Петродворцовый	115 995	-4,6	8,1	24,3	35,1	52,2
Пушкинский	148 257	6,6	28	47,5	55,4	64
Всеволожский	129 001	0,6	16,3	47,4	63,7	-

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	247 530	0	47,7	74,4	87	99,4
Василеостровский	190 551	0,5	26,8	75,4	68,1	33,5
Выборгский	165 418	-2	17,7	40,3	46,5	54,7
Калининский	207 603	2,9	56,2	80,1	92,6	88,4
Кировский	259 165	5	98,7	124,7	144,2	170
Красногвардейский	169 222	2	37,7	74,6	79,1	45,7
Красносельский	157 218	2,6	25,4	36,8	46,5	64,8
Московский	192 023	2,7	28,2	59,2	75,9	53,5
Невский	153 660	-0,4	12,3	41,3	49,3	73,8
Петроградский	292 940	-0,4	18,6	48,2	60,7	11,8
Приморский	190 775	0,5	31,5	62,3	73,8	64,9
Фрунзенский	193 300	0	26,2	41,8	54,9	84,6
Центральный	273 221	-9,1	13,7	43,1	54,3	22
Колпинский	131 921	1,3	23,2	84	104,7	105,7
Кронштадтский	178 450	0	3,2	52,9	72,8	177
Курортный	125 010	9,5	10,8	-11	74,2	20,9
Петродворцовый	161 810	10,2	67,1	100,3	128,7	122,8
Пушкинский	116 395	-5	8,9	32,5	41,1	40,2
Всеволожский	124 381	0,6	23,1	53,7	67,1	-

Ситуация на рынке новостроек Петербурга изменилась. Спрос, по разным оценкам, просел на 15–30%, цены впервые резко притормозили, а дефицит предложения усилиями застройщиков сократился – в этих условиях первичке придется искать новую точку равновесия. Третий квартал стал переломным на рынке новостроек Петербурга, а роль триггера сыграла льготная ипотека: с 1 июля госпрограмма в привычном виде завершилась. В отсутствие драйвера, как и предсказывалось многими экспертами, перегретый рынок просел. Оценки снижения расходятся – в зависимости от того, с каким периодом сравнивать. Но в целом картина понятная: продажи в третьем квартале пошли вниз. «Объем продаж в третьем квартале составил около 800 тыс. кв. м жилья, что лишь на 14% ниже, чем во втором квартале. А в нем, как мы помним, благодаря льготной ипотеке были достигнуты высокие для 2021 года показатели спроса. Что касается третьего квартала, то не надо забывать и про фактор сезонности, когда из-за летних отпусков многие отложили покупку квартиры», – отмечает руководитель КЦ «Петербургская недвижимость» (Setl Group) Ольга Трошева. Похожие цифры и у других экспертов. «В Петербурге и Ленобласти на рынке масс-маркета за третий квартал 2021 года было продано порядка 19 тыс. квартир – это на треть меньше, чем за аналогичный период прошлого года», – говорит начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований «Главстрой Санкт-Петербург» Дмитрий Ефремов. Если сравнивать данные за девять месяцев, то в этом году реализовано на 15% меньше. После 1 июля альтернативой льготной ипотеке стали совместные с банками продукты: застройщики вынуждены субсидировать растущие ипотечные ставки. Также есть надежды на семейную ипотеку, сделки с которой, по словам участников рынка, уже начали расти. «В первые месяц-два после изменения условий программы покупатели ожидаемо обдумывали это предложение, изучали рынок. Но уже в сентябре мы увидели рост заявок. К настоящему моменту доля семейной ипотеки выросла в несколько раз – до 15–20% в общей массе ипотечных сделок», – говорит директор департамента недвижимости Группы ЦДС Сергей Терентьев.

За девять месяцев 2021 года средние цены на первичном рынке Петербурга в массовом сегменте, по данным КЦ «Петербургская недвижимость», выросли на 21,4%, в пригородах – на 25,5%. «Среди причин роста – быстрое вымывание наиболее ликвидного и бюджетного предложения, а также беспрецедентный рост стоимости стройматериалов: за первое полугодие они прибавили в среднем 15–30%, на отдельные позиции цены выросли на 80% или увеличились в два раза», – поясняет Ольга Трошева. Тем не менее к концу третьего квартала движение вверх прекратилось. По данным

Центра оценки и аналитики BN.ru, за три последних месяца цены на первичном рынке Санкт-Петербурга прибавили лишь 2,4%, а с началом осени чуть ли не впервые за долгое время встали (в сентябре – минус 0,4%). В Ленобласти квадрат всё еще продолжает дорожать, рост за квартал – 5,2%. Это объясняется повышенной активностью застройщиков в пригородах – покупатель туда потянулся в поисках более доступного жилья.

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости Группы ЦДС: – В четвертом квартале можно ждать усиления уже доминирующих тенденций. Сейчас рынок находится в состоянии баланса. Мы видим активных покупателей, а также спокойный, на уровне инфляции, рост цен, что позволяет людям не торопясь выбрать подходящий объект. В данный момент нет предпосылок, чтобы до конца года спрос упал ниже текущего уровня либо активно рос. На развитие событий в следующем году будут влиять многие факторы, прежде всего темпы роста ставок по ипотеке.¹⁰

Квартиры в домах старого фонда с капремонтом и новая панель даже подорожали – плюс 5,74% и 4,19% соответственно. На 2,93% выросла стоимость квадрата в кирпичных домах, на символические 1,26% – в кирпично-монолитных. Остальные – в минусе, самый существенный у старого фонда без капремонта (–6,35%). Если рассматривать в географическом разрезе, то больше всех просел самый дорогой Петроградский район (–9,77%), Центральный потерял 5,48%. А вот Пушкинский продолжает расти в приличном темпе: за квартал он прибавил 10,7%. Кронштадтский, Колпинский и Василеостровский районы также в плюсе от 5,5% до 6%. Остальные – тихая гавань стабильности с незначительными колебаниями в обе стороны.

Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости, отмечает, что цены на рынке недвижимости Петербурга никогда не росли без остановки более полутора лет. «В данный момент очевидно, что мы вступили в фазу стабилизации цен, – говорит он. – Спрос заметно снизился. В результате чего многие продавцы стали снижать цены на свои объекты. И масса таких продавцов достаточно большая, что в итоге и повлияло на статистические данные. В дальнейшем я ожидаю стагнации цен, а затем и коррекции вниз на 5–10% в течение 2022 года». Президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Дмитрий Рубин с цифрами аналитиков BN в целом согласен. «Рынок сегодня характеризуют два параметра: общее падение интереса к недвижимости (ранее была активная стимуляция отложенного спроса) и второе – нестабильный спрос на строящуюся недвижимость. Конвертация спроса на вторичку невелика».

Президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Дмитрий Рубин с цифрами аналитиков BN в целом согласен. «Рынок сегодня характеризуют два параметра: общее падение интереса к недвижимости (ранее была активная стимуляция отложенного спроса) и второе – нестабильный спрос на строящуюся недвижимость. Конвертация спроса на вторичку невелика».¹¹

¹⁰ <https://www.bn.ru/gazeta/articles/266657/>

¹¹ <https://www.bn.ru/gazeta/articles/266622/>

Средние цены предложения по районам Санкт-Петербурга в III квартале 2021 года, руб./кв. м

Район	Июнь 2021	Июль 2021	Август 2021	Сентябрь 2021	Изменение за квартал	Изменение в %
Адмиралтейский	193 786	192 856	189 350	196 803	3017,3	1,56%
Василеостровский	196 100	194 530	205 242	190 561	-5539,0	-2,82%
Выборгский	157 145	153 494	158 484	165 722	8577,2	5,46%
Калининский	163 583	163 348	168 461	169 528	5944,6	3,63%
Кировский	146 488	144 595	144 599	145 493	-994,4	-0,68%
Красногвардейский	154 268	158 926	162 873	152 446	-1821,5	-1,18%
Красносельский	145 451	146 817	147 980	147 203	1751,9	1,20%
Московский	185 012	185 681	188 934	188 065	3052,8	1,65%
Невский	158 664	161 398	165 783	161 545	2881,8	1,82%
Петроградский	279 515	279 481	263 115	252 193	-27321,8	-9,77%
Приморский	175 640	180 345	181 055	177 922	2282,8	1,30%
Фрунзенский	159 759	161 843	165 896	161 929	2169,8	1,36%
Центральный	206 712	200 851	205 199	195 392	-11320,4	-5,48%
Всеволожский	127 321	128 447	128 256	129 015	1693,7	1,33%
Колпинский	115 138	118 939	120 680	121 371	6233,2	5,41%
Кронштадтский	120 228	117 367	119 529	127 401	7173,0	5,97%
Курортный	161 874	163 626	165 197	166 100	4225,9	2,61%
Петродворцовый	116 510	118 102	121 585	116 001	-508,7	-0,44%
Пушкинский	133 921	134 578	139 038	148 249	14327,9	10,70%
Область	78 490	79 355	81 752	86 004	7514,0	9,57%
СПб	175 635	176 529	175 056	172 698	-2936,9	-1,67%

Источник: Центр оценки и аналитики BN.ru.

Цены на жилье меняются в Петербурге неравномерно. За октябрь стоимость квартир в спальных районах и пригороде выросла, а в центре города и Ленобласти — упала, сообщают в «Недвижимости и строительстве Петербурга». В центре города средние цены на жилье снизились на 3,1%. В Ленобласти в октябре также зафиксирован спад, хоть и меньший — 1%. Спальные и пригородные районы завершили месяц с подорожанием на 1,3-1,9%. В целом за год новостройки в пригородах прибавили в стоимости 35,9%. «Можно также говорить о парадоксе цен в одной локации, когда квартиры с одинаковыми метражами в новом доме и доме советской постройки отличаются в цене на 15-20%. К примеру, трехкомнатная квартира в доме 600.11 серии площадью 68 квадратных метров, с кухней 8,5 квадратных метров и лоджией на проспекте Ветеранов в районе улицы Тамбасова стоит 9 миллионов рублей, или 133 тысячи рублей за квадратный метр, а дальше в ЖК «Клены» такой же лот стоит от 139 тысяч за квадратный метр. Да, что там «Клены», в Янино квартиры стоят от 130-140 тысяч за метр. Раньше удаленность от метро и плохая транспортная доступность были важными параметрами для стоимости недвижимости. Сейчас на цену влияет не только местоположение, но и дата постройки дома. Новостройки дорожают быстрее квартир построенных в XX веке и, даже, в начале 2000-х», — комментирует Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости, генеральный директор АН «БЕНУА».¹²

Рынок коммерческой недвижимости и земельных участков

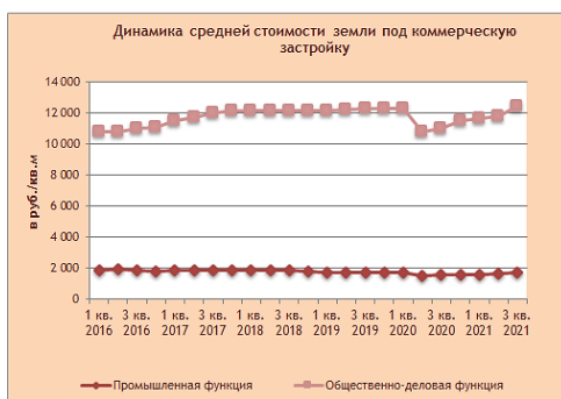
С января по сентябрь в коммерческую недвижимость Петербурга инвестировали 86 млрд рублей, что оказалось в 3,3 раза больше, чем годом ранее. «Сегменты коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга за последние 9 месяцев показывали разнонаправленные тенденции: торговая недвижимость, попав в ситуацию ограничений, стала непрогнозируема с точки зрения будущего денежного потока, поэтому инвесторы не вкладывались в нее», — отмечает генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков. Уменьшились инвестиции в сегмент складской недвижимости. По словам эксперта, в начале года по причине резкого увеличения себестоимости строительства складов объем вложений снизился, но с повышением арендных ставок ситуация на рынке почти выровнялась. За три квартала в этот сектор было вложено 5,1 млрд рублей. В исследовании отмечается, что резкий рост показали инвестиции в офисную недвижимость. Эксперт прогнозирует дальнейший рост инвестиций в коммерческую недвижимость Петербурга за счет привлечения частных инвесторов через розничные финансовые инструменты.¹³

Больше 80% всех вложений пришлось на приобретение земли для девелопмента, что связывается с ростом объемов жилищного строительства в городе. По сравнению с тремя кварталами 2020 года

¹² <https://www.novostroy.su/news/comments/tsenovoy-paradoks-na-rynke-zhilya-v-peterburge-novostroyki-nachali-deshevet-no-vtorichka-vykhodit-eshche-desheвле/>

¹³ <https://abnews.ru/2021/09/28/v-kommercheskuyu-nedvizhimost-peterburga-vlozhili-86-mlrd-rublej/>

инвестиции в площадки для коммерческого девелопмента увеличились в четыре раза и составили 70 млрд рублей. В прошлом году доля земли в структуре инвестиций составляла 65%.¹⁴



В истёкшем квартале на вторичном рынке земельных участков произошли две крупные сделки, обе — с участками под строительство жилья. В том числе продажа в июле участка площадью 403,6 тыс. кв. м в Новосаратовке. Экспертная оценка сделки — 2,8—4,0 млрд. руб. (7—10 тыс. руб./кв. м земли). Также в июле был продан участок площадью 29 тыс. кв. м в квартале между Белоостровской, Студенческой и Земледельческой улицами. Экспертная оценка сделки — 550—650 млн. руб. (19—22,5 тыс. руб./кв. м земли). В истёкшем квартале состоялось одиннадцать торгов Фонда Имуущества. Наибольшее превышение, в 2,92 раза, было достигнуто по торгам по участку под промышленную застройку. Резкий рост спроса на участки под жильё, вызванный таким же резким ростом цен на жилую недвижимость, продолжается, хотя уже меньшими темпами. Тем не менее, количество сделок с такими участками уже превысило соответствующий показатель за весь предыдущий год. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять скидку 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 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 1 500—2 000 руб./кв. м для промышленной и 11 900—12 900 руб./кв. м для общественно-деловой функции. С начала года стоимость земельных участков под жильё выросла на четверть и больше — в зависимости от локации. Теперь стоимость таких участков может составлять до 25 тыс. руб./кв. м за менее привлекательные и до 60—70 тыс. руб./кв. м за наиболее привлекательные участки. В большей 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.

Согласно принятым в августе поправкам в городской закон «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования», участки под промышленные объекты в городе будут предоставлять без торгов. Преференции в виде целевого предоставления получают компании, чей основной вид экономической деятельности соответствует утверждённому списку (33 категории, включая производство пищевых продуктов, напитков, текстильных изделий, одежды, кожи и изделий из кожи и др.).

¹⁴ <https://tass.ru/nedvizhimost/12529719>

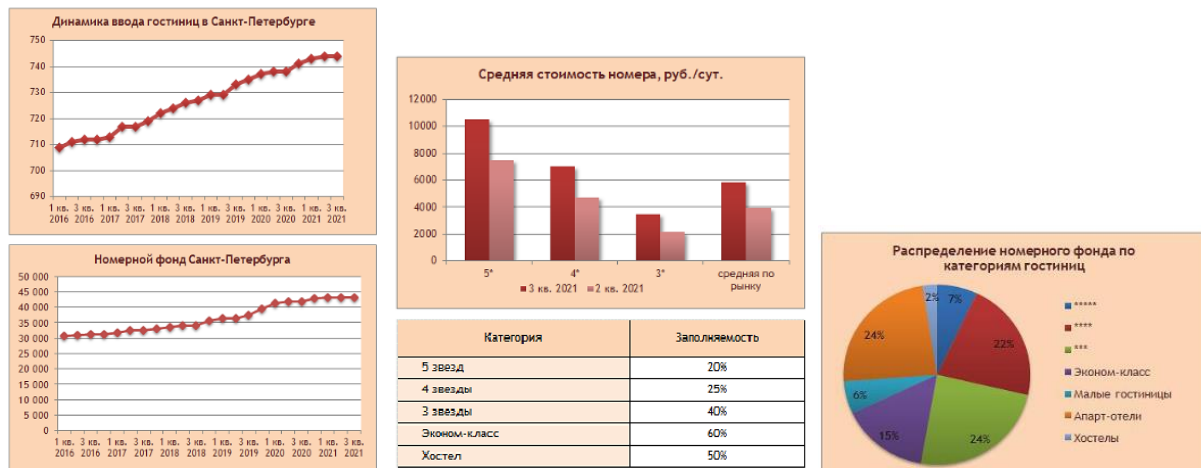


Прирост торговых площадей по итогам квартала не наблюдался. До конца года планируется открытие двух торговых центров: ТК «Солнечный город» и 4-й очереди ТРК «Заневский каскад». Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 1 342,53 кв. м на 1 тысячу человек). С начала пандемии в торговых центрах прекратили работу около ста заведений общественного питания. Также большое число закрытий пришлось на магазины одежды и детских товаров, а также операторов развлечений. 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. Заполняемость для торговых комплексов на конец квартала составила до 91,0%. Больше всего доля вакантных помещений приходится на центральную часть города. Также мало заполнены районные торговые центры. Крупные и популярные объекты пострадали меньше всего. Спрос арендаторов на рынке стрит-ритейла сместился в сторону небольших помещений площадью до 100 кв. м с эффективными планировочными решениями. Традиционно наибольший спрос проявляют операторы общественного питания, продуктов и одежды. Доля свободных коммерческих помещений на Невском пр. уменьшилась за истёкший квартал до 10% (почти вдвое с начала года). Впервые с начала пандемии число открытий новых точек на Невском пр. превысило число закрытий. Большинство арендаторов — заведения общественного питания и продуктовые магазины. Ставки на торговых объектах практически не меняются. Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 775—3 275 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 600—700 руб./кв. м в мес. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 106,0—136,0 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 880—1180 руб./кв. м в мес. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости - 8,0%—9,5%. Заполняемость торговых центров перестала снижаться - арендаторов удалось удержать скидками и рассрочками. Эксперты прогнозируют перераспределение заполняемости в пользу современных торговых центров, а также сохранение тенденции к её незначительному снижению. В истёкшем квартале крупных сделок по продаже торговых объектов не было. Новых крупных торговых объектов введено не было. Интерес к объектам торгового назначения до недавнего времени был высок, однако на сегодня данный сегмент рынка коммерческой недвижимости показывает 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 истёкшем квартале были введены два новых офисных объекта. Общий прирост офисных площадей составил ок. 32 тыс. кв. м. Эксперты прогнозировали вывод на рынок до 500 тыс. кв. м. новых площадей до конца года, однако эта цифра представляется нереалистичной. Также снизилось число новых проектов в сфере офисной недвижимости. На рынке сложилась тенденция, когда девелоперы с осторожностью выводят объекты без якорного арендатора. Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 837 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 712,61 кв. м на 1 тысячу человек). Продолжает увеличиваться объём предложения в коворкингах. Более половины предложения приходится на небольшие объекты (менее 500 кв. м). Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составила 86,5%, для класса В — 84,0%. Примерно четверть свободных офисов находится в Центральном районе. А наиболее востребована Петроградская сторона. Самыми активными арендаторами на рынке остаются компании сектора информационных технологий. Несмотря на нестабильную ситуацию на рынке, наблюдается активность на офисном рынке, сделки продолжают заключаться. Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 100—250 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 в первой половине года оказался взрывным. Средний уровень ставок для бизнес-центров практически замер. На конец квартала в среднем по рынку ставки составили 1 490—1690 руб./кв. м в мес. для класса А и 1 040—1 240 руб./ кв. м для класса В и В+. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составил 105,5—110,5 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 730—830 руб./кв. м в мес. Аренда нефиксированного рабочего места в коворкинге в среднем составила ок. 10 тыс. руб. в месяц, фиксированного — 13 тыс. руб. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов - 8,0%—9,0%. На фоне общего падения рынка недвижимости в прошлом году в связи с негативными экономическими тенденциями, вызванными, в первую очередь, 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 рынку по числу новых проектов. Тем не менее, ряд экспертов уже с осторожностью говорят о том, что рынок восстанавливается после кризиса прошлого года. Что касается сделок с офисной недвижимостью, то в истёкшем квартале состоялись три относительно крупные сделки по продаже офисной недвижимости. Были введены два офисных объекта. Эксперты продолжают отмечать тенденции российского рынка, следующего за общемировыми тенденциями. Среди которых 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. Особо выделяется тренд создания общественных пространств в новых проектах. Интерес девелоперов вызывают multifunctional проекты, в которых есть всё необходимое для жизни и работы сотрудников. Также во время пандемии вырос спрос на гибкие рабочие пространства (и, соответственно, на гибкие условия арендной платы за них). Кроме того, в будущем 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, традиционным и новым форматам работы. Предполагается, 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 гибких офисов общей вместимостью 1,5

тыс. рабочих мест. Пока же доля таких пространств составляет около 1% от предложения офисных площадей. В настоящее время рынок коворкингов представлен в основном сетевыми операторами (ок. 65% существующих проектов). Наибольшая доля приходится на сети «Page» и «Практик». Большая часть действующих коворкингов приходится на Центральный и Петроградский районы (ок. 60%), однако уже существуют проекты по развитию подобных пространств и в спальных районах. По размеру блока лидируют проекты площадью до 500 кв. м. Восстановление рынка офисной недвижимости экспертами ожидается не ранее 2022 г.



15

Прирост на рынке гостиничной недвижимости в истёкшем квартале отсутствовал. 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 в достаточной степени активен. И хотя вероятность относительно быстрого восстановления этого сектора велика, эксперты считают, что возвращения к допандемийным показателям не стоит ждать раньше конца 2023 г. К концу квартала заполняемость гостиниц составляла от 20% до 60% в зависимости от класса. Средняя загрузка вдвое превысила показатель за тот же период прошлого года, что говорит о постепенном восстановлении рынка после общего кризиса 2020 г. Средняя стоимость проживания в классических гостиницах значительно выросла за истекший квартал. По мнению экспертов рынка, это частично объясняется деформацией спроса: там, где раньше средняя стоимость складывалась из индивидуальных тарифов и тарифов для групп, теперь — в связи с отсутствием группового туризма, есть только высокие индивидуальные тарифы. Рынок апартаментов 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. Объём сделок на рынке апартаментов достиг исторического максимума и продолжает расти. На конец квартала он почти вдвое превышает показатели за тот же период прошлого года. До 90% объёма сделок с апартаментами по-прежнему приходится на сервисные объекты. Основное предложение сосредоточено в Выборгском, Невском и Московском районах. Средняя цена сервисных апартаментов бизнес-класса на рынке продолжает увеличиваться, к концу квартала она достигала 200 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. По итогам исследования экспертов проекта «Avenue Apart» отмечается, что особый интерес у покупателей вызывают апартаменты на последних этажах комплексов. Высок спрос на студии и однокомнатные апартаменты. Средняя доходность апартаментов составляет 6—8%. Некоторые операторы предлагают программы гарантированной доходности, ставки по которым не превышают 6—7%. За истёкший квартал сделок с гостиничной недвижимостью не было. Новых объектов на рынке гостиничной недвижимости и апартаментов введено так же не было. Для облегчения последствий кризиса малым и средним предприятиям сферы гостиничных услуг, общественного питания, туризма, арендуящим земельные участки и объекты нежилого фонда, принадлежащие городу, в

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

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.

https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/269

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

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Квартиры	170 853 руб./м ²	+3.28 %	+14.24 %	+26.35 %	1337
- Вторичка	176 814 руб./м ²	+2.06 %	+18.52 %	+28.49 %	1092
- Новостройки	178 170 руб./м ²	+2.33 %	+6.94 %	+45.97 %	133
Дома	37 517 765 руб.	-25.05 %	-6.5 %	-14.44 %	35
Земля	612 410 руб./сотка	-8.35 %	+62.76 %	-31.67 %	7
Офисы	129 581 руб./м ²	+6.4 %	+14.35 %	+7.5 %	47
Торговые площади	258 006 руб./м ²	-0.22 %	+6.47 %	+8.28 %	153

https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/269

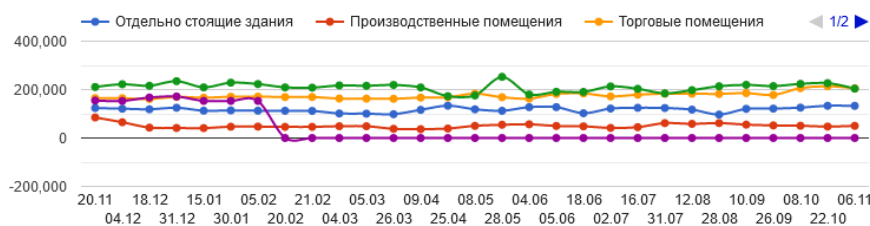
Аренда

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.	Изменение за год	Количество объявлений
1 комнатные квартиры	21 333 руб./месяц	+84.41 %	+37.55 %	+51.5 %	21
2 комнатные квартиры	60 143 руб./месяц	+27.47 %	+81.32 %	+142.51 %	7
Офисы	12 295 руб./м ² /год	+0.72 %	-11.57 %	+4.78 %	213
Торговые площади	30 016 руб./м ² /год	+44.74 %	+27.66 %	+33.64 %	302

16

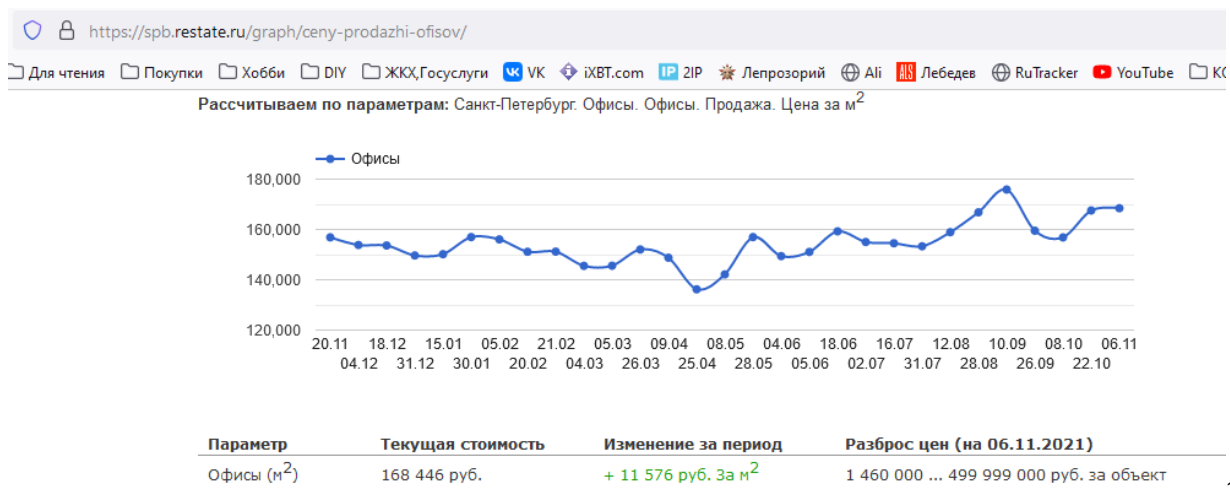
https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoj/

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 06.11.2021)
Отдельно стоящие здания (м ²)	132 784 руб.	+ 8 958 руб. За м ²	3 249 500 ... 1 583 630 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	50 191 руб.	- 34 489 руб. За м ²	1 440 000 ... 700 000 000 руб. за объект
Торговые помещения (м ²)	205 331 руб.	+ 40 692 руб. За м ²	3 300 000 ... 334 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	203 974 руб.	- 6 606 руб. За м ²	400 000 ... 130 000 000 руб. за объект
Помещения свободного назначения (м ²)	0 руб.	- 154 771 руб. За м ²	7 550 000 ... 203 000 000 руб. за объект

¹⁶ https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/269



17

Перспективы региона

Уместно ли говорить о «золотой жиле» в коммерческом секторе? Скорее, нет. Предложений для входа по низким ценам практически нет: девелоперы продают коммерческие площади по конечной стоимости 2022-2024 годов. «Озолотиться», пожалуй, смог бы только тот, кто успел найти и выкупить недорогой объект по минимальной точке входа с использованием ипотечной ставки. Инвестиции в коммерческую недвижимость сейчас — это точно не золотая жила, но являются качественным инвестиционным инструментом с высоковероятным достижением модельных показателей.¹⁸

COVID-19 ускорил развитие онлайн торговли и сокращение розничной. В 2021 году почти 40% заявили, что они все еще делают покупки в физических магазинах меньше, чем до начала пандемии. Эта тенденция скорее всего продолжится и в 2022г. Возможно, такого взрывного роста онлайн продаж уже не будет, но многие оценили удобство онлайн покупок.

Жители городов, особенно Москвы и Санкт-Петербурга начали отправляться в пригороды, чтобы работать удаленно, когда началась пандемия, и они все еще продолжают это делать. Многие из таких работников переезжают в пригороды, расположенные недалеко от городов, чтобы иметь возможность вернуться в офис на неполный рабочий день или приезжать на 2-3 дня в неделю. Такая миграция уже сильно увеличила спрос не только уже на готовые дома, но и на земельные участки под дальнейшее строительство и, как следствие, рост цен на загородное жилье, которое по-видимому сменит в 2022г. тренд покупки новостроек.

Апартаменты, гостиницы, дома отдыха на российских курортах стали популярной инвестицией, поскольку россияне вынуждены путешествовать главным образом по России. Этим летом количество отдыхающих не только в Сочи и Крыму, но и других местах, побило все рекорды допандемийного периода. В 2022г. спрос на отдых на российских курортах сохранится на высоком уровне.¹⁹

В прогнозном периоде продолжится снижение темпов ввода жилья, что главным образом связано с избытком предложения на рынке первичного жилья. При этом по целевому варианту прогноза в 2022 году еще будет сохраняться положительная динамика ввода, а в консервативном и базовом вариантах учтены негативные факторы, обуславливающие снижение темпов ввода жилья, такие как низкие темпы роста потребительского спроса и доходов населения в среднесрочной перспективе.

В прогнозном периоде в условиях восстановления экономики, положительной динамики роста численности населения и реальных денежных доходов также ожидается увеличение розничного товарооборота. В прогнозном периоде ожидается умеренный рост объема платных услуг населению, связанный с ростом численности населения и спроса на транспортные, бытовые, туристические и медицинские услуги.²⁰

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

¹⁸ <https://www.novostroy.ru/articles/interview/stanet-li-kommercheskaya-nedvizhimost-novoy-zolotoy-zhiloy-dlya-investorov-vyvody-analitikov/>

¹⁹ <https://labned.pro/10-tendencies-in-real-estate-in-2022/>

²⁰ https://www.gov.spb.ru/static/writable/documents/2021/07/27/%D0%9F%D0%97_2022-2024_-_555.pdf