

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

Наименование показателя	Январь-ноябрь 2021 года	в % к январю-ноябрю 2020 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	18 418,4	150,7
Индекс промышленного производства, %	-	107,1
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	2 714,5	133,0
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1 676,0	115,4
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	13 122,7	153,4
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	92,3	144,4
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	551,5	122,3
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	398,9	92,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	3 020,7	138,1
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	1 199,9	176,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	131,3	107,5
Индекс потребительских цен, % (ноябрь 2021 года к декабрю 2020 года)	-	107,3
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-сентябрь 2021 года)	51 155	-
Реальные денежные доходы населения, % (январь-сентябрь 2021 года)	-	107,9*
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-октябрь 2021 года)	73 316	110,4**
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-октябрь 2021 года)	-	103,9**
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	748,5	127,9
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-сентябрь 2021 года)	511,9	100,3*
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-октябрь 2021 года) в том числе:	46,2	134,2**
экспорт, млрд долл. США	24,5	142,4**
импорт, млрд долл. США	21,7	125,9**

*январь-сентябрь 2021 года к январю-сентябрю 2020 года

**январь-октябрь 2021 года к январю-октябрю 2020 года

Оборот организаций в январе-ноябре 2021 года увеличился на 50,7% к соответствующему периоду 2020 года и составил 18 418,4 млрд руб.

Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 2 714,5 млрд руб. (133,0% к январю-ноябрю 2020 года).

Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-ноябре 2021 года составил 398,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 7,4% меньше, чем в январе-ноябре 2020 года.

С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 3 020,7 тыс. кв. м жилья или 138,1% к январю-ноябрю 2020 года.

Оборот розничной торговли за январь-ноябрь 2021 года составил 1 676,0 млрд руб. или 115,4% к соответствующему периоду 2020 года. Объем платных услуг населению за январь-ноябрь 2021 года составил 551,5 млрд руб. или 122,3% к январю-ноябрю прошлого года.

Индекс потребительских цен в ноябре 2021 года составил 107,3% к декабрю прошлого года, что выше, чем в ноябре 2020 года (103,7% к декабрю 2019 года).

За январь-ноябрь 2021 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 748,5 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 93,0%. Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 130,7%.

¹ https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2021/12/30/Справка_ЧП_январь-ноябрь_2021_года.pdf

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-октябрь 2021 года составил 46,2 млрд долларов США. По сравнению с соответствующим периодом 2020 года товарооборот увеличился на 34,2%.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 ноября 2021 года составила 5 377,3 тыс. человек и с начала 2021 года уменьшилась на 7,0 тыс. человек.

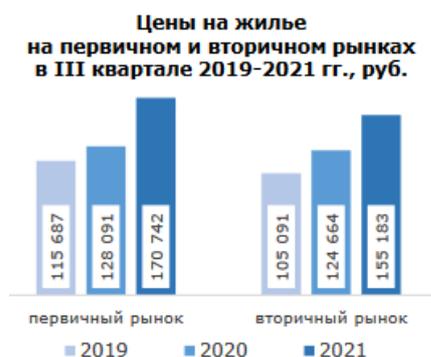
В январе-октябре 2021 года в Санкт-Петербурге родилось 44,6 тыс. детей, что на 1 784 человек меньше значения соответствующего периода 2020 года.

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2021 года составил 1 676,0 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 15,4% больше, чем в январе-ноябре 2020 года.

Оборот общественного питания в январе-ноябре 2021 года составил 92,3 млрд руб. или 144,4% к январю-ноябрю 2020 года.

Индекс потребительских цен за январь-ноябрь 2021 года составил 106,4% к соответствующему периоду прошлого года (103,1% за январь-ноябрь 2020 года к соответствующему периоду 2019 года), или 107,3% в ноябре 2021 года к декабрю 2020 года (103,7% в ноябре 2020 года к декабрю 2019 года).

За счет всех источников финансирования в Санкт-Петербурге в январе-ноябре 2021 года введено в эксплуатацию 3 020,7 тыс. кв. м жилья или 138,1% к январю-ноябрю 2020 года. В III квартале 2021 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 170 742 руб., на вторичном – 155 183 руб.



Уровень регистрируемой безработицы на конец ноября 2021 года составил 0,8% (на конец ноября 2020 года – 3,3%, на конец ноября 2019 года – 0,4%).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-октябрь 2021 года, составила 73 316 руб. (110,4% к уровню января-октября 2020 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 103,9% к январю-октябрю 2020 года. Реальные денежные доходы населения за январь-сентябрь 2021 года составили 107,9%, размер денежных доходов на душу населения за январь-сентябрь 2021 года – 51 155 руб.

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.

→ ↻ <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=211201> ☆

Mail.Ru Яндекс Для чтения Покупки Хобби DIY ЖКХ,Госслужбы VK ixBT.com ZIP Лепрозорий Ali Лебедев RuTracker YouTube КОБ >> Другие

ТОП застройщиков г.Санкт-Петербург

Поделиться    

Найти застройщика По объему текущего строительства 01.12.2021 Рейтинг ЕРЗ ★★★★★

Место	±	Застройщик, регион	Строится, м²	С переносом срока, м²	%	Уточнение срока, мес.	Место по РФ	Организаций	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	Доля в регионе	Рейтинг ЕРЗ
1	0	Группа ЛСР, г.Санкт-Петербург	2 254 724	70 990	3.15	0.47	2	2	13	0	120	0	3	20.92%	★
2	0	Холдинг Setl Group, г.Санкт-Петербург	1 769 631	30 916	1.75	0.21	4	11	12	0	87	0	0	16.42%	★
3	0	ГК Главстрой, г.Москва	576 748	0	0	0	9	1	2	0	44	0	0	5.35%	★
4	+1	Лидер Групп, г.Санкт-Петербург	438 356	173 406	39.56	7.09	21	9	8	0	9	0	0	4.07%	★
5	-1	Группа Эталон, г.Санкт-Петербург	393 929	0	0	0	16	4	6	0	14	0	0	3.66%	★
6	0	Группа ЦДС, г.Санкт-Петербург	343 313	0	0	0	12	6	4	0	12	0	0	3.19%	★
7	0	Группа Аквилон, Архангельская область	309 301	0	0	0	18	7	6	0	16	0	1	2.87%	★
8	0	ГК РосСтройИнвест, г.Санкт-Петербург	292 628	0	0	0	44	5	6	0	26	0	0	2.72%	★
9	0	ГК Самолет, г.Москва	228 952	20 572	8.99	2.79	3	3	5	0	13	0	0	2.12%	★
10	+1	СК Дальпитерстрой, г.Санкт-Петербург	214 992	55 639	25.88	15.74	76	2	2	0	11	0	0	2%	★
11	+1	Мегалит-Охта группа, г.Санкт-Петербург	212 325	0	0	0	82	1	1	0	5	0	0	1.97%	★

<https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=211201>

Резким падением спроса на новостройки в 2026–2030 годы и негативными последствиями на рынке жилья и строительного сектора чревато стимулирование спроса на ипотеку в ближайшие годы, предупреждают эксперты Банка России в аналитической записке ЦБ. Эксперт отмечает, что в «нормальной» экономике вмешательства в рынок не должно быть.²

В этом году усложнилась подготовка нового проекта к запуску. Теперь нужно не только согласовать стройку во всех комитетах, сделать проект, пройти Градостроительную комиссию при губернаторе (она по регламенту должна заседать раз в месяц, но в реальности это происходит реже). В итоге проекты, которые могли бы быть запущены полгода назад, выйдут в лучшем случае в начале 2022–го.

"Помимо привычных бюрократических процедур, сейчас у застройщиков есть ряд согласований по проектному финансированию. На отработку финансовой модели, подготовку и утверждение проекта банком, с которым компания сотрудничает в рамках открытия эскроу-счетов, уходит от 2 месяцев до полугода", — говорит исполнительный директор группы "Аквилон" Андрей Вересов. Всё это сказывается на сроках и стоимости проекта, ведь, как известно, время — деньги. Но у новой модели долевого участия, введенной в середине 2019 года, есть и плюсы. "Банковское финансирование позволяет застройщику спокойно воплощать проект, не зависеть от временных спадов спроса. Это может незначительно уменьшить маржинальность, но строительство точно будет завершено в срок", — говорит директор департамента недвижимости группы "ЦДС" Сергей Терентьев.

Пандемия подстегнула спрос и на индивидуальное жилищное строительство. "Сегодня борьба девелоперов за покупателя вышла на новый уровень. Качество строительства загородных объектов, особенно в экономклассе, зачастую превосходит городские проекты. Интерес к покупке квартир за городом подхлестнула и пандемия. В итоге 2021 год стал переломным: объем загородного строительства увеличился на 42% и составил 2 млн м2 жилья", — говорит Дмитрий Канунников, заместитель генерального директора ГК "Запстрой".³

Девелоперы считают основной угрозой снижающийся спрос на недвижимость: долговая нагрузка на россиян выросла, из-за чего покупательная способность падает. Также эксперты опасаются продолжения пандемии коронавируса, нестабильности экономики, нехватки рабочих рук на стройках и дефицита стройматериалов. Что касается цен — 27% участников рынка ждут дальнейшего подорожания жилья в 2022 году, 50% полагают, что цены не снизятся, только 23% экспертов прогнозируют снижение стоимости недвижимости в пределах 10%. Как добавляют аналитики АН «Метриум», в 2022-м на рынок, в первую очередь, повлияет рост ключевой ставки и ипотечных

² <https://news.myseldon.com/ru/news/index/264868513>

³ https://www.dp.ru/a/2021/12/20/Dva_raznih_polugodija

ставок. Однако ранее власти анонсировали меры поддержки для строительного рынка в 2022-м, которые могут изменить ситуацию с ценами и спросом на квартиры.⁴

Цены на новостройки продолжают расти. И этот тренд будут задавать, прежде всего, крупные города. Спрос на квартиры в них если и просядет, то незначительно. На фоне нестабильной экономической ситуации люди будут тянуться туда, где есть работа и жилье. Другой немаловажный фактор – дорожающая ипотека. Да, безусловно, она зависит от ключевой ставки, однако банки формируют размер ипотечной ставки с учетом премии за риск, своего дохода и иных моментов. К тому же при периодическом повышении ключевой ставки банки реагируют на это не сразу, им необходимо до трех месяцев. Поэтому произошедшее в декабре повышение ключевой ставки скажется на рынке ближе к концу первого квартала следующего года. Рост ключевой ставки отразится не только на ипотеке. Банки будут вынуждены повысить ставки по кредитам для застройщиков в рамках проектного финансирования, что приведет к росту их издержек. Более того, управление издержками в текущих условиях приобретает особую важность. Сейчас существенный объем квартир находится в домах в различных стадиях строительства. Мало продать квартиры, нужно еще достроить корпуса.

Также не стоит сбрасывать со счетов и растущие цены на строительные материалы. Причиной этого выступает как инфляция, так и растущее потребление того же металла. Тут, на мой взгляд, необходим комплексный подход. Для начала стоит собрать строителей, металлургов, представителей промышленности и чиновников за одним столом (разумеется, это аллегория) и попытаться выработать компромиссное решение. Уверен, что рано или поздно оно будет принято.

Теперь немного разбавим позитивом. Вероятно, рост цен в следующем году будет не столь значительным. Причиной этого выступит постепенно успокаивающийся спрос на новостройки. Разогнав «поезд» стройкомплекса, никто не будет резко дергать стоп-кран и останавливать его. Поэтому стоит ждать роста цен в пределах инфляции (8-10%). К тому же, вероятно, для поддержания спроса будут запущены различные скидки, акции и субсидированная ипотека.⁵

В Петербурге насчитывается около двух десятков застройщиков, которые формально продолжают вести свою деятельность и по-прежнему продают квартиры в своих ЖК, но ничего при этом не строят. Это сравнительно небольшие компании, которым трудно договориться с банками о проектом финансировании.⁶

Рынок нового жилья сужается и монополизирован из-за высоких издержек и административных барьеров.⁷

Рынок недвижимости

Рынок жилой недвижимости

Говоря о динамике рынка жилья за последние 10 лет, эксперты считают главной тенденцией расширение географии строительства. "Если в пределах обжитых районов Петербурга объём строящегося жилья скорректировался в пределах 10%, то в отдалённых городских локациях, административно подчинённых районах, а также в пригородных зонах площадь возводимого жилья увеличилась за этот период почти вдвое", — говорит руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Светлана Московченко.

Определённые изменения затронули и качество проектов. Так с 2011 года на 14–21% (в зависимости от класса объекта) сократилась средняя площадь в типовом проекте. На 20 м² сократилась средняя площадь элитных комплексов, на 18 м² — объектов В-класса, на 14 м² — объектов С-класса. "Покупатель становится более требовательным к продукту. Ещё несколько лет назад мало кто из застройщиков уделял внимание жилой среде, а сейчас экономкласс уже практически полностью ушёл за пределы Петербурга. Среди основных игроков рынка усиливается неценовая конкуренция, застройщики берут курс на улучшение качества продукта — не только внутреннего удобства жилплощади, но и всей окружающей обстановки. Покупатели же сопоставляют обещания

⁴ <https://www.novostroy.ru/news/comments/developery-zhdut-ukhudsheniya-situatsii-na-rynke-novostroek-v-2022-m-rossiyane-v-dolgakh-tsenovoy-ottepeli-ne-ozhidaetsya/>

⁵ <https://gazeta.spb.ru/2456585-yan-luzin-o-tom-kak-mogut-izmenitsya-tseny-na-novostrojki-v-2022-godu/>

⁶ <https://nsp.ru/26869-zastroishhiki-sryodingera>

⁷ https://www.dp.ru/a/2021/12/20/Dva_raznih_polugodija

девелоперов с тем, что получили фактически. Следуя за запросами покупателей, девелоперы выводят на рынок проекты повышенной комфортности с более проработанными концепциями", — считает генеральный директор "Главстрой Санкт-Петербург" Александр Лелин.

К слову, смена предпочтений на рынке жилья сказалась и на сегментах элит и премиум — в связи с сокращением предложения фокус смещается в сторону вторичного рынка. Здесь также не обошлось без роста цен — в среднем элитное жильё с начала 2021 года подорожало на 15%.

Вдобавок к объективным тенденциям рынка пандемия и реакции на неё продолжают определять повестку дня. "Сама по себе она уже не ключевой фактор принятия решений — основные сложности от захватившей всех неопределённости мы прошли ещё в 2020-м. Однако реакции на новые волны и связанные с ними возможные ограничения всё так же влияют на рынок недвижимости и на его отдельные сегменты", — считает директор департамента исследований Colliers Вероника Лежнева.⁸

После отмены льготной ипотеки в привычном нам виде она уступила свои позиции более удобным и выгодным совместным ипотечным программам застройщиков с банками, которые теперь являются драйвером продаж на первичном рынке. Сейчас представлены программы с различным первоначальным взносом, невысокими ставками, а также интересные программы рассрочек.

Объёмы продаж жилья в новостройках во второй половине года стабилизировались в пределах 5,3–5,9 тыс. сделок в месяц. Год назад девелоперы продавали ежемесячно по 10–11 тыс. квартир.

Цены же успокоились только к концу года. По итогам ноября средняя стоимость "квадрата" в Петербурге составила 180,6 тыс. рублей. За последние 2 года она выросла на 55%. "В этом году рост цен на недвижимость массового сегмента отмечался каждый месяц. В ноябре по сравнению с началом 2021 года стоимость квадратного метра увеличилась на 14%. Сейчас рост приостановился. На ряде не совсем удачных проектов девелоперы могли даже снижать цены. Но мы ожидаем, что в будущем году рост составит 1–2% ежемесячно", — прогнозирует Максим Зорин, директор по продажам и продвижению "СПб Реновации" (группа "Самолёт").

Впрочем, застройщики объясняют рост стоимости не только повышенным спросом, но и серьёзным удорожанием стройматериалов, приведшим к заметному увеличению себестоимости строительства. Выросло в цене всё — металл, дерево, цемент, бетон, лифты. Диапазон роста — от 30 до 100% за год. Из-за оттока мигрантов подорожала и рабочая сила (на 20–30%) и стала дефицитом.

Продолжается снижение среднего метража в строящихся домах. "Цены на недвижимость растут, и, чтобы жильё оставалось доступным, застройщики уменьшают площадь квартир. Параллельно идёт развитие внутренней инфраструктуры и расширение площади мест общего пользования. В составе жилых комплексов проектируются фитнес-центры, коворкинги, лобби, общедомовые террасы и другие пространства, в которых жители могут работать, отдыхать и заниматься спортом", — рассказывает Руслан Сырцов, вице-президент коммерческого блока GloraX.⁹

В Петербурге рост цен на жилье в наступившем году замедлится как на первичном, так и на вторичном рынках. «Общий рост цен будет на уровне 12 % - 15 %, с локальным повышенным темпов увеличения цен к лету 2022 года», — считает эксперт «Циан.Аналитики» Виктория Кирюхина. Аналитик «Финама» Наталия Пырьева придерживается мнения, что начале 2022 года на рынке недвижимости будет «условное затишье». По ее словам, цены повышаться не будут, а может даже упадут. Аналитик управления торговых операций на российском фондовом рынке «Фридом финансы» Александр Осин уверяет, что в наступившем году цены на жилье в Петербурге увеличатся на 5 % - 15 %. Также эксперт прогнозирует, что подогреть рост цен на рынке будет нарастающий дефицит жилья. Об этом написали «Ведомости СПб».¹⁰

«Эталон» собирается строить дома за два месяца из готовых модулей. В них уже будут смонтированы окна, двери и коммуникации. Также, возможно, они будут комплектоваться мебелью, бытовой техникой и системой «умного» дома, сообщает вице-президент компании по маркетингу и продвижению Василий Фетисов. «Модули будут доставлять на строительную площадку, где

⁸ https://www.dp.ru/a/2021/12/29/Ushli_za_predeli

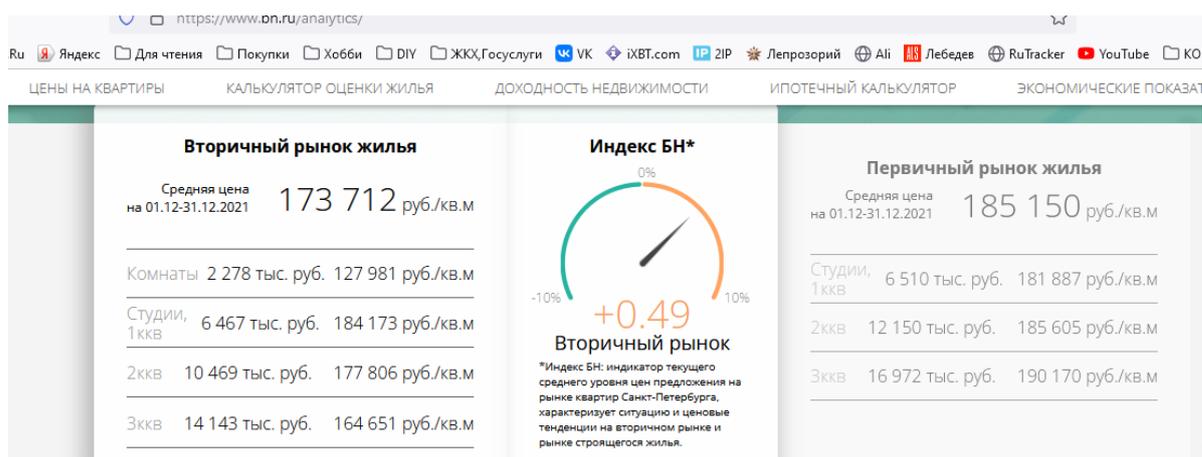
⁹ https://www.dp.ru/a/2021/12/20/Dva_raznih_polugodija

¹⁰ <https://spb.mk.ru/economics/2022/01/05/ceny-na-zhile-v-peterburge-v-2022-godu-mogut-vyrasti-na-15-.html>

завершается монтаж. Технология будет работать в BIM и на сквозной цифровой платформе», — отметил представитель девелопера.

Запуск общефедеральной программы экодипотеки со ставками 4-5% необходим в России, заявил заместитель президента-председателя правления «ВТБ» Анатолий Печатников. Правила для нового экологичного строительства будут подготовлены в 2022-м. Как отмечает Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости, генеральный директор АН «БЕНУА», экологичное строительство дорогое: сначала новые стандарты, а соответственно и кредитование, проникнут в элитный и премиум-сегменты. Поддержка «зеленого» строительства и рост числа экопроектов, по мнению эксперта, приведет к росту средних цен на квартиры.

Как отмечают АН «Доли.ру», в сентябре 2021 года запросов на покупку комнат оказалось в два раза выше — на 105% — чем в начале осени 2020-го и на 221% больше, чем в сентябре 2019-го. В «Петербургской недвижимости» заметили, что спрос взлетел и на студии, а на однокомнатные квартиры, наоборот, просел. При этом цены на вторичное жилье за третий квартал практически не изменились. «Тенденция со студиями вполне объяснима. Однокомнатные квартиры всегда были самым ликвидным типом жилья, но из-за заметного увеличения стоимости потенциальные покупатели стали все чаще обращать внимание на другие типы недвижимости. К примеру, по этой причине в конце прошлого года и начале этого заметно вырос спрос на комнаты, которые тут же отреагировали на тенденцию подорожанием. А стоимость некоторых комнат даже сравнялась с ценой однокомнатной квартиры в спальном районе. Поэтому теперь спрос плавно смещается в сторону студий. Не такие дорогие, как однокомнатные, но и без соседей, как в случае покупки комнат», — прокомментировал Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская Недвижимость».¹¹

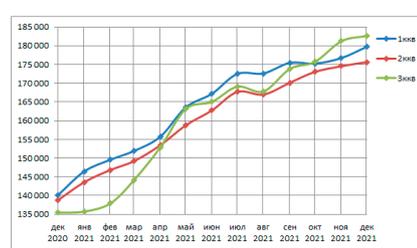
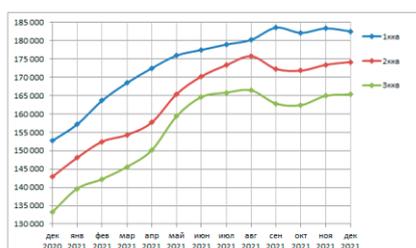


12

За прошедший период (01 ноября – 01 декабря 2021 г.) средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на +0,07% и составила 174 026 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на +1,04% и составила 179 331 руб. за кв.м.¹³

Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир

Первичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир



¹¹ <https://www.novostroy.su/news/edition/vecherniy-novostroysu-vysotki-khotyat-stroit-za-2-mesyatsa-2022-y-grozit-tsenovym-perevorotom-na-rynke-na-novoe-metro-v-byudzhet-peterburga-zalozhili-milliardy/>

¹² <https://www.bn.ru/analytics/>

¹³ <http://www.juryst.ru/analytic.html>

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	202 737	1,9	31,2	42,8	56,6	61,3
Василеостровский	202 566	0,9	17,7	38,4	46,9	65,5
Выборгский	171 500	0,0	17,9	44,2	53,7	69,3
Калининский	173 225	0,0	18,9	44,4	60,0	76,5
Кировский	148 577	-2,8	10,0	30,9	42,3	61,4
Красногвардейский	161 400	0,5	26,2	42,8	55,2	58,5
Красносельский	148 890	0,1	17,0	39,9	54,4	59,4
Московский	190 489	-0,8	16,1	32,3	44,1	59,4
Невский	163 630	0,2	18,9	39,2	60,2	87,4
Петроградский	254 743	2,9	19,2	43,9	55,3	19,9
Приморский	180 750	-0,3	13,8	33,5	45,4	66,0
Фрунзенский	164 721	0,9	17,2	35,9	52,8	74,5
Центральный	208 313	2,6	21,7	26,0	43,3	39,1
Колпинский	123 981	1,0	22,6	47,1	58,5	91,4
Кронштадтский	130 429	-0,8	28,9	52,4	62,3	82,1
Курортный	174 831	1,4	34,1	53,0	70,0	96,6
Петродворцовый	122 881	1,2	14,5	31,6	43,1	61,2
Пушкинский	145 740	0,3	25,8	45,0	52,8	61,2
Всеволожский	128 720	-0,3	16,1	47,0	63,3	-

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	248 477	-2,6	48,3	75,1	87,7	100,2
Василеостровский	205 157	2,2	36,6	88,9	80,9	43,7
Выборгский	170 347	-3,5	21,2	44,5	50,8	59,3
Калининский	234 894	3,8	76,7	103,8	117,9	113,2
Кировский	265 221	5,6	103,4	129,9	149,9	176,3
Красногвардейский	173 392	2,4	41,1	78,9	83,5	49,3
Красносельский	166 413	3,2	32,8	44,8	55,1	74,4
Московский	182 015	-5,3	21,5	50,9	66,8	45,5
Невский	159 794	4,0	16,8	47,0	55,3	80,7
Петроградский	327 207	7,0	32,5	65,5	79,5	24,9
Приморский	197 441	1,0	36,1	68,0	79,9	70,7
Фрунзенский	195 930	-0,3	27,9	43,7	57,0	87,1
Центральный	295 662	2,5	23,0	54,9	66,9	32,0
Колпинский	139 163	2,7	30,0	94,1	115,9	117,0
Кронштадтский	175 000	-0,3	1,2	49,9	69,4	171,6
Курортный	127 422	2,0	12,9	-9,3	77,6	23,2
Петродворцовый	174 260	-0,5	80,0	115,7	146,3	139,9
Пушкинский	122 023	3,3	14,1	38,9	48,0	46,9
Всеволожский	126 231	0,9	24,9	56,0	69,6	-

По итогам третьего квартала прошлого года спрос на квартиры в новостройках в Петербурге снизился на 44%, по оценкам «Авито Недвижимость». «Чем дороже объект недвижимости, тем больше разница между реальной и рекламной ценами, — говорит заместитель генерального директора АН «Итака» Василий Павлов. — На первичном рынке для однокомнатных квартир она составляет 6%, а для двух- и трехкомнатных уже 15-20%». По данным АН «Итака» на вторичном рынке разница между ценой предложения и реальной ценой сделок еще больше — фактические цены на однокомнатные квартиры ниже рекламных в среднем на 13%, а на двух- и трехкомнатные — уже на 27% (показатели справедливы для рынка массового спроса). Наблюдения экспертов

подтверждаются тем, что раздел с новогодними акциями, скидками и специальными предложениями для покупателей есть на сайте практически каждого застройщика. Но представители отрасли не подтверждают, что скидки имеют массовый характер. «Акции и условия на рынке сильно разнятся — есть, к примеру, скидки на типы квартир, есть на меблировку — поэтому оценить размер скидки можно только в каждой конкретной ситуации», — заявила Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» (входит в Setl Group). По ее словам, сейчас для покупателей гораздо более привлекательны не скидочные акции, а удобные ипотечные программы или программы рассрочки. Дополнительным фактором давления на цены застройщиков стало распространение «переуступок». Часто квартиру в одном и тот же строящемся жилом комплексе можно купить как напрямую у застройщика, так и у физлиц, которые вложились в покупку недвижимости на начальной стадии строительства и выставляют ее на продажу ближе к сдаче дома. Эксперты называли 2021-2022 годы «временем переуступок на рынке жилья», в прошлом году более 27% квартир в общем объеме заключенных сделок в новостройках в Петербурге покупались в инвестиционных целях. «Дольщики, которые решили продать по договору цессии еще не достроенную квартиру, ведут себя так же, как продавцы на вторичном рынке, где возможности для торга изначально закладываются в цену. Если они видят, что предложенная цена не срабатывает, то готовы торговаться и ее снижать», — говорит Дмитрий Щегельский. С учетом стагнации на рынке и возможного спада продаж жилья в новостройках, он прогнозирует, что тренд на скидки и акции для покупателей на первичном рынке продолжится и в 2022 году.¹⁴

На вторичном рынке жилой недвижимости, по прогнозам «Авито недвижимости», в ближайшее время ожидается постепенная стабилизация спроса, в том числе в результате снижения интереса населения к приобретению квартир в новостройках. «Тем не менее с учетом текущей динамики падения цен на вторичное жилье маловероятно», — говорит Алексеев. По мнению аналитиков «Циана», на вторичном рынке рост цен в 2022 г. будет немного ниже, чем на первичном — в пределах 10%.¹⁵

Вторичное жилье в Петербурге в уходящем году подорожало еще больше, чем в прошлом. По данным агентства «Петербургская Недвижимость» (Setl Group), в 2021 году квартиры в «новой вторичке» — то есть в домах, которым меньше 10 лет, — подорожали в среднем на 26,4%, и цена квадратного метра здесь в декабре достигла 199,6 тыс. рублей. В домах старше 10 лет «квадрат» подорожал до 166,3 тыс. рублей за кв. м, прибавив 34%. — В прошлом году лидерами роста цен стали самые ликвидные квартиры в «новой вторичке» — в домах, построенных за последние 10 лет, — прокомментировал Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская Недвижимость» (Setl Group). — Такое жилье показало рост цены от 25 до 28%, и в текущем году этот рост почти повторился. Но за счет и без того очень высокой изначальной цены показатель в процентном выражении оказался ниже, чем у «хрущевок» и «брежневок», которые в прошлом году подорожали на 10–22%, в этом же году — более чем на треть. Несмотря на высокие цены, спрос на вторичном рынке в 2021 году снизился незначительно, примерно на 6%. Как подчеркивают эксперты, на высокий спрос повлияли дорожание «первички», нестабильность в экономике, ожидание роста ипотечных ставок и желание ускорить решение квартирного вопроса. Как отмечают аналитики, доля ипотечных покупок в 2021 году выросла до 54,7% от всего количества (в 2020 году эта доля составляла 44,7%). — Высокие цены определяли и выбор формата жилья, — добавил Дроздов. — Доля покупок относительно бюджетных студий и комнат выросла — с 21,8% до 23,5% и с 10,8% до 12,3% соответственно. При этом количество сделок с жильем именно в «новой вторичке» выросло с 55,8% до 57,5%. Также стало на треть больше сделок с квартирами стоимостью выше 15 млн рублей — тоже сказался рост цен, — добавил Сергей Дроздов.

Что касается локаций, то интерес покупателей вырос к «вторичке» в Московском, Красносельском и Петроградском районах.¹⁶

Рынок коммерческой недвижимости и земельных участков

Всего в 2021 году девелоперы инвестировали порядка \$1,628 млрд в приобретение 900 га под строительство жилья и апартаментов. Это самый высокий показатель за всю историю рынка девелопмента Санкт-Петербурга. Совокупно девелоперы приобрели 215 га в центральных и

¹⁴ https://www.rbc.ru/spb_sz/03/01/2022/61cc58879a7947104015bc0c

¹⁵ <https://vedomosti-spb.ru/realty/articles/2022/01/05/903708-tseni-na-zhile-peterburge-virastut>

¹⁶ <https://www.fontanka.ru/2021/12/30/70352765/>

околоцентральных районах города и еще 685 га – в периферийных локациях и ближайшей Ленинградской области. Примерно половину от общего объема инвестиций в земельные участки сформировали три девелопера – Setl City, ПИК и «Группа ЛСР». Ключевыми стали покупка территории бывшего «Невского завода» (Setl City), части проекта Ligovsky City (ПИК) и площадки «Алмаз-Антей» на Васильевском острове («Группа ЛСР»). Также девелоперы активно пополняли земельный банк крупными площадками на периферии и в Ленинградской области – например, в локациях Каменка и Шувалово, Новоселье, Пушкин и Стрельна.

Примечательно, что с 2019 года средняя стоимость площадки, приобретенной для строительства жилья и апартаментов, выросла в два раза – с одной стороны, это связано с удорожанием участков, с другой – с увеличением размера приобретаемых лотов. В 2021 году высоким спросом пользовались крупные площадки (более 10 га) для реализации проектов комплексного освоения территории в области и на периферии: такие сделки сформировали более четверти от количества реализованных участков.

В центре Петербурга стоимость земельных участков увеличилась с 2019 года на 30%. Хотя средняя площадь надела осталась на уровне 1-3 га, динамика стоимости напрямую связана с конфигурацией участков: на рынке остались только дефицитные, преимущественно сложные площадки. Основным драйвером активности на рынке стало существенное наращивание капитала жилищными девелоперами в 2020-2021 годах на фоне высокого спроса на первичную недвижимость во время действия льготной ипотечной программы. В условиях дефицита земельных участков в центре города, девелоперы активно рассматривают коммерческие объекты с последующим редевелопментом. Интересом пользуются площадки с морально устаревшими коммерческими объектами (склады, гипермаркеты, парковки, бизнес-центры) и участки, требующие изменения функционального назначения для строительства жилья в околоцентральных районах Петербурга. Также, одним из возможных вариантов создания новых проектов выступает реконструкция.¹⁷

По данным JLL, на конец ноября в Петербурге введено в эксплуатацию (и завершена реконструкция) 16 офисных зданий классов А и В арендопригодной площадью 130 тыс. м². При этом на финальной стадии строительства ещё 10 зданий площадью 70 тыс. м² — они могут быть введены в эксплуатацию до конца 2021-го или в начале 2022-го. Таким образом, годовой прирост на рынке офисной недвижимости в оптимистичном сценарии развития может составить 200 тыс. м² офисов, что на 49% превысит результат прошлого года и на 16% — 2019-го. По словам руководителя офиса компании JLL в Петербурге Андрея Амосова, за последние 10 лет минимальный годовой ввод офисной недвижимости в Петербурге был в 2017-м (122 тыс. м²), а максимальный — в 2014-м (271 тыс. м²). "При этом оптимальный с точки зрения баланса спроса и предложения для Северной столицы показатель ввода — в диапазоне от 200 тыс. до 250 тыс. м²", — добавляет он.

Если офисы прошли испытание удалёнкой и всё равно оказались всем нужны, то ситуация с торговыми центрами — более тяжёлая. По одной из версий, дело здесь не столько в новых волнах пандемии, сколько в общей перенасыщенности города торговыми центрами и кризисном снижении доходности ретейла. "В течение последних 5 лет в Петербурге не открывается больше двух торговых центров в год. Последний существенный прирост мы наблюдали в 2013 году, когда было открыто шесть торговых центров арендопригодной площадью 284 тыс. м². За 11 месяцев этого года не открыто ни одного", — отмечает Андрей Амосов. Однако с мнением, что пауза в строительстве торговых центров связана с перенасыщенностью ими, не согласна Вероника Лежнева. По её словам, подавляющий объём торговых площадей был построен более 10 лет назад, многие торговые центры морально и физически устарели. "На фоне их устаревания потенциал для реализации новых современных крупных торговых проектов в интересных локациях растёт. Так что, напротив, мы ожидаем, что для города остаются актуальными и востребованными новые современные концепции торговых центров — реализуемые либо через новое строительство, либо через реконцепцию или реновацию существующего проекта", — говорит она.

Далёк от рекордных показателей и рынок складской недвижимости. Несмотря на острую нехватку складских площадей и большой их объём на стадии строительства, за 11 месяцев 2021 года, по данным JLL, введено в эксплуатацию лишь семь объектов площадью 128 тыс. м², все они уже заняты арендаторами. При этом годовой прирост ожидается на уровне не менее 200 тыс. м², но и этот объём не спасёт сферу от дефицита. К слову, 10 лет назад, в 2011 году, на рынок вышло всего

¹⁷ https://www.novostroy-spb.ru/analitika/developery_priobreli_rekordnye_900

32 тыс. м2 складов, а рекордным оказался 2014-й — с показателем 417 тыс. м2. По мнению Андрея Амосова, к 2021 году склады прошли путь от обычных коробок до технологически сложных и качественных объектов недвижимости.¹⁸



В истёкшем квартале на вторичном рынке земельных участков произошли четыре крупные сделки, две — с участками под строительство апарт-отелей, одна — под жилой комплекс, и ещё одна — продажа участка с проектом строительства гостиницы на Синопской наб. (площадь участка — 5,1 тыс. кв. м, проект гостиницы 4* на 396 номеров, предполагаемый объём инвестиций — ок. 2 млрд. руб.). Для промышленной функции наиболее востребованными остаются участки, 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, относящиеся к территориям комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой. В конце текущего года наибольшим спросом пользовались участки под жильё, расположенные рядом с восточной и южной границами города. В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от центра и градостроительные ограничения. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором остаётся площадь участка. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков составляет от 8% до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 12%. На вторичном рынке стоимость участков площадью 10 000—50 000 кв. м, необеспеченных коммуникациями, расположенных на окраинах города, составляет 2250—2750 руб./кв. м для промышленной и 12 500—13 500 руб./кв. м для общественно-деловых функций. В течение года девелоперы, как правило жилищного строительства, активно скупали участки, что вслед за рынком жилья привело к перегреву и рынка земельных участков для строительства жилья. В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составила по итогам года 35—45 тыс. руб./кв. м, что в два раза выше того же показателя прошлого года.¹⁹



В истёкшем квартале крупных офисных объектов введено не было. В начале года эксперты прогнозировали вывод на рынок до 500 тыс. кв. м. новых площадей, в начале третьего квартала — до 179 тыс. кв. м, однако итоговый годовой прирост едва ли достиг и половины от последнего

¹⁸ https://www.dp.ru/a/2021/12/29/Ushli_za_predeli

¹⁹ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/4Q/rynokzemli_Q4_2021.jpg.pdf

прогноза. Тем не менее, появляется информация о новых проектах, многие из них связаны с гибкими офисными пространствами (сервисные офисы). На сегодня сервисные офисы и коворкинги считаются наиболее надёжным вложением, и сначала года наблюдался рост числа таких проектов. 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). Эксперты отмечают небольшой дефицит предложения в классе А. Доля гибких офисов в общем объёме предложения увеличивается, но пока составляет чуть более 1%. Более половины предложения приходится на объекты площадью менее 500 кв. м. Активность спроса на рынке офисных площадей растёт, но пока ещё не достигла значений 2019 г. Эксперты прогнозируют дальнейший рост. Участники рынка начали говорить об окончании «эффекта пандемии». Однако показатели рынка не дают с уверенностью утверждать, что начавшийся небольшой рост будет стабильным.

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала находится на уровне 87,0%, для класса В — 84,5%. Самыми активными арендаторами на рынке остаются компании сектора информационных технологий. Наибольшим спросом пользуются помещения площадью до 250 кв. м.

Ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 8,0%—9,0%. В целом арендные ставки на офисы продолжают снижаться, хотя темпы невелики. При этом в центральных районах города наблюдается незначительный рост запрашиваемых ставок аренды. На конец квартала усреднённые ставки аренды составляют 1 480—1 680 руб./кв. м в мес. для класса А и 1 000—1 200 руб./кв. м для класса В и В+. Усреднённый уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 105,3—110,3 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 770—870 руб./кв. м в мес. Растёт стоимость аренды рабочего места в гибких офисах и коворкингах. С начала года рост составил около 5%. Аренда нефиксированного рабочего места в коворкинге составляет в среднем ок. 10 тыс. руб. в месяц, фиксированного — 13 тыс. руб.

В октябре Российская гильдия управляющих и девелоперов утвердила новую систему классификации офисных объектов, в том числе упраздняющую класс С. Также уточнены требования для классов А и В+, например, появились требования, связанные с экологией и энергетической эффективностью. Новые стандарты будут действовать с 2022 г.

Эксперты отмечают тенденции российского рынка, соответствующие мировым трендам. 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 направление по созданию общественных пространств в новых проектах. Интерес девелоперов вызывают многофункциональные 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).

Ожидается увеличение числа сделок «build-to-suit» в посткризисный период, быстрое формирование офисных кластеров на периферии города и развитие сегмента коворкингов. 2021 год прошёл под знаком переоценки офисных форматов - как сложившихся, так и новых форм функционирования. Предполагается, что удалённая работа, гибкие графики, необходимость оптимизации офисных пространств приведут к развитию гибридных форматов, переоборудованию текущих офисов, расцвету сервисных офисов и коворкингов. Некоторые эксперты заявляют, что около половины офисов в итоге окажутся невостребованными. 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 — 60%, однако уже существуют проекты по развитию подобных пространств и в спальных районах. По размеру блока лидируют проекты площадью до 500 кв. м.²⁰

²⁰ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/4Q/ofisnay_Q4_2021.jpg.pdf



Значимый прирост торговых площадей по итогам квартала отсутствовал. 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). Заполняемость в торговых центрах пока не достигла значений 2019 г., но постепенно растёт. С начала пандемии в торговых центрах города прекратили работу около ста заведений общественного питания. Большое число закрытий пришлось на магазины одежды, детских товаров, операторов развлечений. По мнению экспертов, восстановление рынка займёт от полутора до двух лет при наиболее благоприятном сценарии. Тем не менее, уже можно отметить положительные тенденции, например, достаточное восстановление спроса на помещения стрит-ритейла.

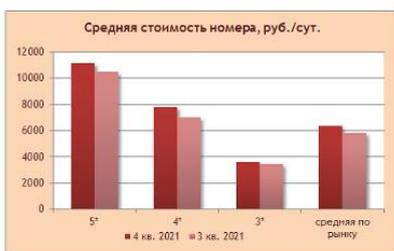
Эксперты отметили, что в ноябре текущего года спрос оказался на 20% выше, чем в ноябре прошлого. Заполняемость на основных торговых коридорах достигла 90%. В 2021 г. было открыто на 25% больше новых объектов, чем закрыто. Среди арендаторов стрит-ритейла в лидерах предприятия общественного питания (около трети объёма спроса), продуктового ритейла и магазины одежды. 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.

Ставки на торговых объектах практически не меняются. Усреднённый уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 790—3 290 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки держатся на уровне 600—700 руб./кв. м в мес. Усреднённый уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 106,4—136,4 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 880—1180 руб./кв. м в мес. Максимальные ставки Невского проспекта — составили до 12 тыс. руб./кв. м в мес. Ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 8,0%—9,5%.

Заполняемость торговых центров перестала снижаться. Арендаторы удерживаются скидками и рассрочками. Эксперты прогнозируют перераспределение заполняемости в пользу современных торговых центров, и сохранение тенденции к снижению данного показателя. В истёкшем квартале крупных сделок по продаже торговых объектов не было.

Некоторые эксперты считают, что из-за кризиса стали востребованы новые концепции торговых центров. Так районные торговые комплексы 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 среднего чека. Пока же единственной чёткой тенденцией на рынке остаётся снижение инвестиционного интереса к торговым объектам. При этом большинство немногочисленных проектов всё-таки ориентированы на multifunctionality как способ повысить привлекательность объекта для посетителей.²¹

²¹ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/4Q/torgovaya_Q4_2021.jpg.pdf



Категория	Заполняемость
5 звезда	24%
4 звезды	37%
3 звезды	52%
Эконом-класс	76%
Хостел	60%

В истёкшем квартале было введено три объекта: гостиница 3* и два апарт-отеля. Прирост номерного фонда составил 535 номеров. Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет ок. 43,75 тыс. номеров и апартаментов различного класса. В структуре предложения наибольшая доля приходится на гостиницы 3* и апартаменты, в совокупности они занимают почти 50% рынка.

По данным Комитета по туризму Санкт-Петербурга туристический поток к концу года составит 4,8 млн. чел., из них лишь 5% — иностранцы. Внутренний туристический поток достиг показателей 2019 г., но ввиду резкого снижения потока зарубежного По итогам 2021 г. среднегодовая загрузка должна составить ок. 50%, что почти на четверть выше аналогичного показателя прошлого года. К показателю 2019 г. эта величина вернётся лишь в ближайшие несколько лет. Доходность по итогам года выросла в полтора раза, что скорее объясняется низкой базой сравнения — показателем 2020 г. Средняя стоимость проживания в классических гостиницах растёт. 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. Объёмы продаж апартаментов выросли почти в полтора раза по сравнению с 2020 г. Среди объектов с самым высоким объёмом продаж — «Start», «Про.Молодость», «VALO», «IN2IT», «Salut!». Резкий рост спроса естественным образом привёл к снижению предложения. До 90% объёма сделок с апартаментами приходится на сервисные объекты. Традиционно чаще всего апартаменты приобретаются с инвестиционными целями. Средняя цена сервисных апартаментов бизнес-класса на рынке продолжает увеличиваться, к концу квартала она достигала 210 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%.

Этого недостаточно для восстановления гостиничной индустрии. В настоящий момент гостиничный сектор рассчитывает на стабилизацию ситуации с пандемией COVID-19; в первую очередь на полное восстановление внутреннего туристического потока, в дальнейшем на восстановление потока зарубежного.²²

²² https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/4Q/hotel_Q4_2021.jpg.pdf

https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/271

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

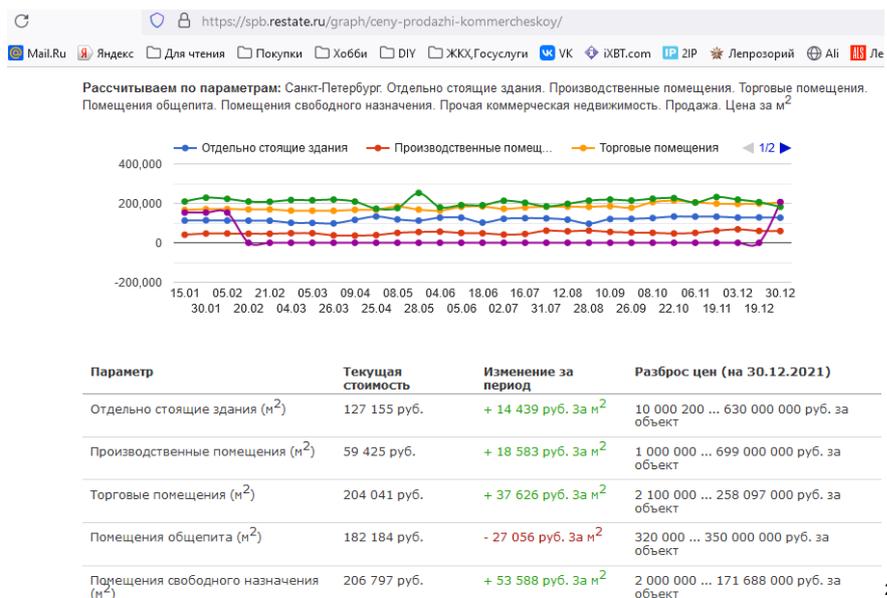
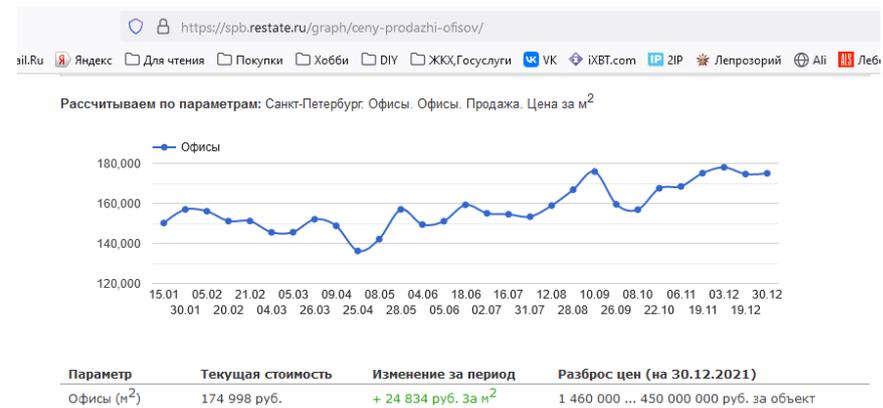
Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Квартиры	178 669 руб./м ²	+2.69 %	+19.46 %	+25.16 %	1114
- Вторичка	186 312 руб./м ²	+3.82 %	+24.88 %	+28.75 %	886
- Новостройки	207 524 руб./м ²	+8.33 %	+24.56 %	+54.89 %	134
Дома	47 316 646 руб.	-0.92 %	+17.92 %	+12.56 %	29
Земля	901 666 руб./сотка	+80.07 %	+139.64 %	+32.03 %	13
Офисы	135 856 руб./м ²	-1.44 %	+19.88 %	+16.43 %	37
Торговые площади	270 650 руб./м ²	+2.64 %	+11.69 %	+13.87 %	140

https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/271

Аренда

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.	Изменение за год	Количество объявлений
1-комнатные квартиры	16 381 руб./месяц	-0.43 %	+5.62 %	+1.77 %	63
2-комнатные квартиры	44 909 руб./месяц	+7.08 %	+35.39 %	+37.83 %	11
Офисы	12 938 руб./м ² /год	+3.84 %	-6.94 %	-8.08 %	201
Торговые площади	23 341 руб./м ² /год	+0.03 %	-0.73 %	+0.59 %	274



²³ <https://rosreal.ru/sankt-peterburg/cena/271>

²⁴ <https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>, <https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Перспективы региона

Одной из наиболее обсуждаемых тем 2021 года в девелоперском сообществе Петербурга была инициатива вывода порта из центральной части города. Территория, которая может при этом освободиться, составляет около 600 Га. Таких площадей в непосредственной близости от исторического центра застройщики не получали очень давно. Например, намывные территории Васильевского острова в полтора раза меньше. Но в Смольном уже дали понять, что рассчитывать на быструю реализацию такого проекта не стоит. Категорически против выступает влиятельное портовое лобби. Соответственно, в обозримой перспективе редевелопмент порта возможен скорее в качестве точечных проектов. Гораздо более реальным выглядит освоение в ближайшие годы ряда других локаций в центре города или недалеко от него, о которых говорят пока не так много, но которые хорошо известны экспертному сообществу. Территория за Адмиралтейскими верфями вдоль Пряжки. В условиях нехватки земли под застройку жильём в центральной части города это локация выглядит наиболее перспективно. В начале декабря появилась информация о том, что 5 Га в данной локации приобрела компания ЛСР. На Петроградской стороне одно из немногих интересных пятен под застройку жильём — территория аккумуляторного завода «Ригель». Завод принадлежит инвестиционной компании «Евроинвест», которая уже получила первые согласования, необходимые для разрешения на строительство. Третья локация — промышленная территория около метро «Волковская». Там будет съезд на Витебский и новая магистраль, а близость метро создаёт перспективы для жилых проектов. Проекты там уже реализуют GloraX, Setl Group, ГК "ПИК". И четвёртая — завод "Красный треугольник" на Обводном канале. Проекты развития данной территории осложняет большое количество собственников. Пока городские власти не придумали, как решить эту проблему и пока скорее консервируют ситуацию. Примерно так же обстоят дела и на Апраксином дворе. В ближайшие годы зоной активного роста останутся намывные территории Васильевского острова. При этом периодически возникают инициативы создания новых намывов. Но городские власти относятся к ним настороженно и боятся усиления напряжённости среди общественности, экологов и градозащитников. Гораздо более реальным представляется освоение в ближайшем будущем целого ряда локаций, более отдалённых от центра. Так, все эксперты сходятся в том, что продолжится редевелопмент так называемого "серого пояса" Петербурга. "Из крупных территорий новой застройки можно назвать Невский Завод (45 га купила Setl Group). Редевелопмент ждёт часть промышленной территории вдоль Кубинской улицы, продолжится развитие территории завода "Самсон". Есть ряд перспективных направлений на периферии города. В частности, Приморский район и Северо-Запад города. К тому же бум, связанный со строительством "Лахта Центра", будет способствовать развитию этого района. Одновременно будет развиваться и юг города. В частности, будут расти агломерации вокруг Пушкина, Павловска, в сторону Красного села и Гатчины. В этом направлении сейчас выставляется много земли и "промки". Наконец, продолжится застройка вдоль КАД. Уже в ближайшем будущем вблизи магистрали почти всё застроят жилыми многоэтажками. Один из перспективных районов в зоне притяжения КАД — Новоселье. Недавно участок там приобрела ГК "Полис Групп". В компании говорят, что сегодня Новоселье — стремительно растущая локация в Ленинградской области, где инфраструктура развивается опережающими темпами. Наиболее интересен юг города: Пулковское шоссе, Петергоф. Там достаточно земельных участков и есть потенциал для развития. На севере города почти всё застроено, предложений мало, часть земель по генеральному плану ещё не переведена под жилую застройку. Много предложений на востоке города, особенно в производственном кластере в Красногвардейском районе — Энергетиков, Магнитогорская, Лагоды, шоссе Революции. На западном направлении есть небольшие участки по 3–4 Га в районе исторического центра, Обводного канала и ЗСД, но пока там также не согласован перевод земель под жилой девелопмент. В Выборгском районе ещё остаются заводы, с потенциалом переноса производственных мощностей за черту города. «Сегодня в центре внимания у девелоперских компаний весь город Санкт-Петербург в целом, — говорят в группе компаний "Эталон". — Невозможно сказать, что, например, Калининский район точно интересен, а Невский — неинтересен. Каждый перспективный проект необходимо оценивать отдельно».²⁵

Сейчас Смольный в условиях коронакризиса делает ставку не на расходную часть бюджета, а на доходы, которые может получить город в следующем году. Вопрос улучшения качества жизни петербуржцев заключается в том, на что будут расходоваться заложенные в бюджет средства. Большинство статей нового бюджета направлены не на модернизацию здравоохранения,

²⁵ https://www.dp.ru/a/2021/12/19/V_poiskah_tochek_rosta_gd

образования или спорта, а на улучшение жизни определенных категорий граждан». «Экономика города восстанавливается после кризиса, обусловленного затяжной пандемией, и пока получается не все. Можно верить в то, что жители города увидят какое-то развитие и решение тех проблем, о которых все мы слышим уже не первый год. Новый бюджет также подразумевает привлечение сторонних инвестиций, что, конечно, пошло бы на пользу региону. В любом случае, работы предстоит много, и действовать Смольному придется быстро, не надеясь на то, что для доходной части и улучшения качества жизни достаточно будет только переезда «Газпрома» в Северную столицу», – подытожил собеседник ФБА «Экономика сегодня».²⁶

Рынок коммерческой недвижимости все больше привлекает частных инвесторов. Об этом рассказал генеральный директор РАД Андрей Степаненко. По его словам, в 2021 году по поручению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга было реализовано втрое больше коммерческих помещений, чем в 2020-м - 325 объектов против 109. «Такой спрос связан в том числе с новой поведенческой моделью потребителя, которые сместили фокус с крупных торговых центров, на формат «у дома». Небольшие встроенные помещения на первых этажах зданий, которые раньше рассматривались под предприятия сферы услуг, офисы и магазины, стали все чаще приобретаться под склады и пункты выдачи заказов с маркет-плейсов, например, таких как Озон и Вайлдберриз. Этот формат востребован в спальных районах и загородных локациях», - сообщил Андрей Степаненко. Он также отметил, что изменился и сам портрет покупателя. Раньше это были, в основном, профессиональные агентства недвижимости, сейчас же – это инвесторы, которые покупаютстройки под сдачу в аренду, по аналогии с инвестиционными покупками квартир. «Рынок коммерческой недвижимости стал больше привлекать массового инвестора, так как требует меньше вложений для сдачи в аренду, а также имеет более быстрый срок окупаемости», – добавил гендиректор РАД.²⁷

Бестселлеры в коммерческой недвижимости стрит-ритейл в центральных районах, складские и офисные помещения. Особняком стоят производственные площади. Их доходность составляет от 9% и выше и напрямую связана с качеством помещения и трафиковыми показателями. Рост вложений в коммерческую недвижимость продолжится до окончания пандемии, завершение которой намечается экспертами на первую половину 2022 года.²⁸

²⁶ <https://rueconomics.ru/region/spb/553206-byudzh-et-novy-i-problemy-starye-na-cto-ne-khvatit-deneg-peterburgu-v-blizhaishie-tri-goda>

²⁷ <https://www.bn.ru/gazeta/news/267495/>

²⁸ <https://danretail.ru/blog/articles/cto-proishodit-s-cenami-na-kommercheskuyu-nedvizhimost-prognozy-na-2022-j-god/>