

Лидером по числу ДДУ традиционно является Москва (32,3 тыс.). Далее следуют Московская область (26,1 тыс.), Краснодарский край (19,8 тыс.), Санкт-Петербург (17,4 тыс.), Свердловская область (8,0 тыс.), Новосибирская область (6,3 тыс.), Ростовская область (6,0 тыс.), Тюменская область (5,3 тыс.), Башкортостан (4,6 тыс.), Самарская область (4,4 тыс.), Ростовская область (9,8 тыс.). За исключением Тюменской области — это регионы с городами-миллионниками.

Год назад топ-10 лидеров был практически таким же, только вместо Башкортостана и Самарской области были Ленинградская область и Татарстан. Впервые Краснодарский край по числу ДДУ обошел Санкт-Петербург. Регион существенно нарастил число сделок — при общем сокращении числа ДДУ на 10% за квартал здесь их количество увеличилось сразу на 61%. Еще один регион из топ-10, где количество сделок значительно возросло, — Ростовская область (+19%).

**РАСТУЩИЙ ЭСКРОУ** Ежеквартально в целом по России наблюдается рост доли сделок на первичном рынке, открытых с помощью счетов эскроу. По итогам третьего квартала 2021 года 66% сделок на первичном рынке прошли по новым правилам. Еще во втором квартале 2021 года доля таких сделок составляла 62%, а в первом квартале 2021 года — 53%. Для сравнения: по итогам всего 2020 года показатель был ниже — 37,4%, а в 2019 году — всего 5,6%.

Лидеры по числу ДДУ со счетами эскроу в третьем квартале 2021 года практически полностью совпадают с лидерами по общему числу сделок. В топ-10 — Москва (23,5 тыс.), Краснодарский край (16,3 тыс.), Санкт-Петербург (8,3 тыс.), Московская область (5,2 тыс.), Тюменская область (5,1 тыс.), Новосибирская и Ростовская области (по 4,2 тыс.), Свердловская область (4,8 тыс.), Воронежская область (3,7

## ТОП-10 РЕГИОНОВ ПО КОЛИЧЕСТВУ СДЕЛОК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ В III КВАРТАЛЕ 2021 ГОДА

№	СУБЪЕКТ	КОЛ-ВО СДЕЛОК,	ОТНОСИТЕЛЬНО		ДОЛЯ
		ТЫС. ШТ.	III КВАРТАЛА 2020 Г.	II КВАРТАЛА 2021 Г.	
1	МОСКВА	32,3	5%	-12%	15,40%
2	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	26,1	14%	-22%	12,50%
3	КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ	19,8	55%	61%	9,50%
4	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	17,4	-2%	-19%	8,30%
5	СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	8	3%	1%	3,80%
6	НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ	6,3	-22%	-28%	3,00%
7	РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	6	-5%	19%	2,80%
8	ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	5,3	-5%	5%	2,50%
9	РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН	4,6	-14%	-6%	2,20%
10	САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ	4,4	18%	-34%	2,10%

ИСТОЧНИК: ЦИАН.АНАЛИТИКА ПО ДАННЫМ РОСРЕЕСТРА И РОССТАТА

тыс.), Самарская область (3,3 тыс.). Отличие лишь в одном регионе — вместо Башкортостана в лидерах оказалась Воронежская область с высокой долей эскроу (91%). Высокая доля сделок с эскроу также в Тюменской области (97%), за счет чего регион, занимающий только восьмое место по общему числу сделок, выходит на пятое место в рейтинге по эскроу.

Доля сделок, проведенных с эскроу-счетами, во многом зависит от конкретного региона. Есть регионы, где с открытием эскроу прошли абсолютно все сделки третьего квартала 2021 года. Это семь регионов: Коми, Новгородская область, Ингушетия, Мордовия, Оренбургская область, Алтай и Амурская область. Впрочем, данные субъекты РФ отличаются минимальным числом сделок (максимальные продажи в 1200 сделок среди перечисленных регионов отмечены в Оренбургской области). Еще в 20 регионах с эскроу прошли более 90% сделок. Для сравнения: еще год назад, в третьем квартале 2020 года, количество регионов, где с эскроу прошло более 90% сделок (в том числе все сделки с эскроу) было всего пять. То есть количество таких регионов за год выросло в пять раз (с пяти до 27).

Минимальная доля сделок с открытием эскроу-счетов отмечена в Чечне (6%) и Кабардино-Балкарии (8%). По остальным регионам, где прошли сделки, доля сделок с эскроу выше 10%. Год назад количество регионов, где с эскроу проходило менее 10% сделок, было восемь.

То есть надежность вложений в первичный рынок повышается: в трети регионов подавляющая часть сделок проходит по новым правилам.

В Москве с эскроу в третьем квартале 2021 года прошли 73% сделок против 30% год назад. В Санкт-Петербурге — 48% против 12% годом ранее.

«Интерес к первичному рынку сохранятся и с „обнулением“ льготной ипотеки, во многом это заслуга самих застройщиков, которые разрабатывают собственные субсидированные программы, в том числе совместно с банками, — комментирует Алексей Попов, руководитель ЦИАН.Аналитика. — Однако не во всех проектах возможна такая субсидированная ипотека, обычно такие продукты предлагают крупные компании и в масштабных проектах. Поэтому основная часть покупателей вынуждена вписывать сумму займа под трехмиллионный лимит для господдержки или же

## ДОЛЯ СДЕЛОК С ЭСКРОУ-СЧЕТАМИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ РФ

	ДОЛЯ ДДУ С ЭСКРОУ-СЧЕТАМИ	ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ПРИРОСТ ДОЛИ, П. П.
I кв. 2020 г.	24%	
II кв. 2020 г.	29%	5
III кв. 2020 г.	37%	8
IV кв. 2020 г.	49%	12
V кв. 2021 г.	53%	4
VI кв. 2021 г.	62%	8
VII кв. 2021 г.	66%	4

ИСТОЧНИК: ЦИАН.АНАЛИТИКА ПО ДАННЫМ РОСРЕЕСТРА

## ДОЛЯ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГОВ (И НЕКОТОРЫХ РЕГИОНОВ) В ОБЩЕМ ЧИСЛЕ ДДУ ЗА III КВАРТАЛ И В ОБЩЕЙ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ СТРАНЫ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ (РЕГИОН)	ДОЛЯ В ДДУ	ДОЛЯ В НАСЕЛЕНИИ
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ	38%	27%
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	12%	5%
МОСКВА	15%	9%
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ	14%	10%
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	8%	4%
ЮЖНЫЙ	15%	11%
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ	9%	4%
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ	3%	7%
ПРИВОЛЖСКИЙ	14%	20%
УРАЛЬСКИЙ	8%	8%
СИБИРСКИЙ	6%	12%
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ	2%	5%

ИСТОЧНИК: ЦИАН.АНАЛИТИКА ПО ДАННЫМ РОСРЕЕСТРА И РОССТАТА

брать ипотеку по высоким ставкам. При аналогичной ключевой ставке два года назад кредиты на первичном рынке выдавались в среднем под 9,2% годовых — можно рассчитывать на аналогичные рыночные условия от банков уже в конце этого года. Поэтому в четвертом квартале мы ожидаем снижение спроса, в том числе из-за введенных ограничений с нерабочими днями». ■

# В ПОИСКАХ «ТРЕТЬЕГО МЕСТА»

## В ПЕТЕРБУРГЕ ЗА ПОСЛЕДНИЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ СФОРМИРОВАЛСЯ ТРЕНД НА ОБЩЕСТВЕННО-КУЛЬТУРНЫЕ ПРОСТРАНСТВА. ПОМИМО ОСНОВНОЙ ФУНКЦИИ ОНИ СПОСОБСТВУЮТ РАЗВИТИЮ И ОБНОВЛЕНИЮ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ, ДАЮТ НОВУЮ ЖИЗНЬ ТЕРРИТОРИЯМ, НА КОТОРЫХ РЕАЛИЗОВАНЫ, И ПРИЛЕГАЮЩИМ КВАРТАЛАМ.

НАТАЛЬЯ КУТОВАЯ

Общественно-культурные пространства начали появляться в городе относительно недавно — около десяти лет назад. Сегодня их ежегодно открывается все больше и больше, но по-настоящему популярных в городе центров не так много. По мнению экспертов, потенциал еще не исчерпан. Развитие сегмента сдерживают, главным образом, высокая стоимость земли и особенности управления такими проектами.

В Петербурге сейчас действуют или частично открыты более 50 общественных пространств. Из них 30 частные, 21 — государственные. Больше всего обществен-

ных пространств расположено в центре города: на Центральный и Адмиралтейский районы приходится 18 проектов. В Петроградском и Василеостровском работают по восемь пространств. Самым наполненным из спальных районов оказался Красногвардейский — здесь действуют шесть пространств, правда, большая часть из них — точечные проекты, например в библиотеках. В Калининском, Приморском, Московском и Пушкинском районах открыты по два пространства. В Кировском и Выборгском — по одному. В Кронштадте развивается всего один проект — «Остров фортов», но на сегод-

няшний день он самый масштабный и по территории, и по вложениям. Наиболее крупные пространства в городской черте — «Новая Голландия» и «Севкабель Порт», самые миниатюрные — филиалы библиотек.

Деление общественных пространств на типы условно, тем не менее, Retrogradu.net подсчитал, что в городе действуют или будут открыты в ближайшие три года 16 креативных пространств, 13 комбинированных (деловая и общественная функция), семь пространств с объединенной функцией (выставочные плюс прогулочные), 12 образовательных. 29 пространств предна-



ДО 2024 ГОДА АНОНСИРОВАНО Появление еще как минимум 40 общественных пространств в Петербурге

значены исключительно для променадов, а два — только для занятий спортом.

Общественные пространства Петербурга — неисследованный пласт. «Мы слышим про московские, британские, скандинавские. Наши пространства для большинства горожан terra incognita, ну разве что все знают про „Новую Голландию“ и „Севкабель“. Но в Петербурге множество разных и по формату, и по размеру, и по духу общественных пространств. Сейчас мы отходим от парадигмы „работа — дом — работа — дом“. Горожанам необходимо так называемое „третье место“ — общественные пространства, где они могут отдохнуть или, → 24