

ПРЕМИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ ПРИБАВИЛОСЬ

ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2023 ГОДА ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СОСТАВИЛ ОКОЛО 1000 КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 136,9 ТЫС. КВ. М. НА ФОНЕ ПОПОЛНЕНИЯ РЫНКА НОВЫМИ ОБЪЕКТАМИ, А ТАКЖЕ В СВЯЗИ С НЕВЫСОКОЙ ПОКУПАТЕЛЬСКОЙ АКТИВНОСТЬЮ ПОКАЗАТЕЛЬ УВЕЛИЧИЛСЯ НА 2% ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ 2022 ГОДА.

ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводит консалтинговая компания NF Group. Как подсчитали ее аналитики, 50% элитного жилья на первичном рынке (около 500 квартир и апартаментов) экспонируется во введенных в эксплуатацию домах, что свидетельствует о снижении активного пополнения рынка новым предложением. Количество элитных лотов в продаже остается на уровне, сопоставимом с четвертым кварталом 2021 года, и составляет около 1000 квартир и апартаментов. При этом общая площадь объектов в экспозиции увеличилась с конца 2021 года на 30%, что, с одной стороны, обусловлено высоким интересом покупателей к малогабаритным лотам и, как следствие, более активными продажами этого формата, а с другой — пополнением рынка квартирами большей площади, отмечают в NF Group. Так, средняя площадь квартиры в экспозиции за год увеличилась на 10 кв. м и составила 133 кв. м. С июня 2022 года средневзвешенная цена в элитной новостройке снизилась на 8% и составила 549 тыс. рублей за квадратный метр, средняя цена на вторичном рынке снизилась на 4%, до 529 тыс. рублей за квадратный метр.

В компании говорят, что с января по июнь наблюдалась умеренная девелоперская активность по выводу новых жилых комплексов на рынок. Объем нового предложения составил 96 лотов, или 14,5 тыс. кв. м.

Лидером по общей площади элитных квартир и апартаментов в продаже стал Петровский остров, где сосредоточено 39% предложения. На втором месте — Петроградская сторона (35%). Замыкает тройку лидеров



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

С ЯНВАРЯ ПО ИЮНЬ НАБЛЮДАЛАСЬ УМЕРЕННАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ АКТИВНОСТЬ ПО ВЫВОДУ НОВЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ НА РЫНОК. ОБЪЕМ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ СОСТАВИЛ 96 ЛОТОВ, ИЛИ 14,5 ТЫС. КВ. М

Крестовский остров, нарастивший за год свою долю на 5 п. п., до 11%, за счет старта продаж в комплексе Astrvm.

Несмотря на фиксируемый в течение года интерес покупателей к лотам с готовой отделкой, рынок элитной недвижимости Санкт-Петербурга пока не успел адаптироваться к трансформировавшимся запросам покупателей: наибольшая доля высокобюджетного жи-

лья предлагалась без отделки — 78%, в то время как предложение с финишной отделкой составило 6% и было представлено только в двух объектах: Cheval Court и One Trinity Place.

Основную долю в структуре предложения составили квартиры и апартаменты во введенных в эксплуатацию домах — 50% от общей экспонирующейся площади (+12 п. п. за год благодаря рекордному объему ввода в 2022 году). Доля лотов в новостройках на низкой стадии готовности, напротив, снизилась на 18 п. п., составив 17%. Активность девелоперов по выводу новых объектов с начала 2022 года можно охарактеризовать как умеренную, в связи с чем в структуре предложения увеличивается доля лотов в уже сданных или находящихся на высокой стадии строительной готовности объектов.

По итогам июня 2023 года средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной недвижимости составила 549 тыс. рублей за квадратный метр, что на 8% ниже показателя аналогичного периода 2022 года. В то же время по сравнению с концом 2022 года показатель продемонстрировал положительную динамику, увеличившись на 2%.

Средневзвешенная цена на вторичном рынке элитной недвижимости в жилых комплексах центральных районов города, построенных после 2010 года, составила 529 тыс. рублей за квадратный метр, снизившись на 4% по сравнению с концом 2022 года.

Андрей Соловьев, партнер, региональный директор департамента городской недвижимости NF Group,

говорит: «Изменение запросов покупателей, которое мы наблюдали в 2022 году, привело к ситуации, когда предложение на первичном рынке оказалось не вполне релевантным новым требованиям, в частности, возросшему интересу к квартирам и апартаментам с чистовой отделкой. Вследствие этого часть покупателей переориентировалась на вторичный рынок. По мере появления объектов с новым качественным предложением, ценовая политика и квартирография которых будут соответствовать конъюнктуре рынка, можно ожидать постепенного восстановления спроса. В том числе покупательская активность будет стимулироваться посредством пополнения предложения малогабаритными лотами, вымывание которых произошло в начале 2022 года».

До конца 2023 года в Санкт-Петербурге ожидается старт продаж нескольких элитных домов в Центральном районе общей жилой площадью более 20 тыс. кв. м. Также до конца 2023 года запланирован ввод в эксплуатацию четырех объектов, площадь которых составляет 46 тыс. кв. м.

В краткосрочной перспективе можно ожидать сохранения сдержанной политики ценообразования со стороны девелоперов: в первые месяцы 2023 года тренд на квартальное снижение средневзвешенной цены, наблюдаемый в течение 2022 года, был прерван, тем не менее на фоне высокой конкуренции со стороны вторичного рынка предпосылок для увеличения темпов прироста цены нет, заключают эксперты NF Group. ■

У АРЕНДОДАТЕЛЕЙ ОТКРЫЛОСЬ ВТОРОЕ ДЫХАНИЕ

СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ В КРУПНЕЙШИХ РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ В ИЮНЕ 2023 ГОДА ВЕРНУЛИСЬ К РОСТУ ПОСЛЕ МНОГОМЕСЯЧНОЙ СТАГНАЦИИ. ОДНА ИЗ ПРИЧИН РОСТА СТАВОК — СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СПРОС НА РЫНКЕ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ УВЕЛИЧИВАЕТСЯ НА ПРОТЯЖЕНИИ ПОСЛЕДНИХ ШЕСТИ МЕСЯЦЕВ. В БОЛЬШИНСТВЕ ЛОКАЦИЙ ОН ПРЕВЫСИЛ УРОВЕНЬ 2021 ГОДА. НО В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ СТАВКИ РАСТУТ МЕДЛЕННЕЕ, ЧЕМ ПО СТРАНЕ.

ДЕНИС КОЖИН

После продолжительного периода стагнации средних ставок аренды (когда динамика по выборке из городов с населением более 500 тыс. человек и двух пристоличных областей менялась в пределах 1 п. п.) по итогам июня 2023 года зафиксирован их заметный рост.

Однушки стали дороже на 4%, двухкомнатные квартиры — на 3%. Рост обеспечили региональные центры, в Москве и Подмосковье сохраняется околонулевая динамика, в агломерации Санкт-Петербурга ставки растут медленнее, чем по стране в целом. Максимальный рост ставок в месячном выражении зафиксирован в локациях с низкими ценовыми уровнями и небольшим объемом предложения (в Кирове, Новокузнецке, Волгограде, Саратове и Челябинске они выросли более чем на 10%).

В годовом выражении почти во всех анализируемых городах ставки выросли. Исключения (где цены на рынке аренды сейчас ниже или почти не отличаются от про-

шлых годов) — Московский регион, Санкт-Петербург, Севастополь, Пенза и Воронеж. Сильнее всего аренда подорожала в Кирове, Владивостоке, Челябинске, Кемеро и Перми.

Средняя ставка аренды однушек (19,9 тыс. рублей) находится на исторических максимумах; аналогичный показатель для двухкомнатных квартир (28,5 тыс. рублей) лишь незначительно (на 4%) ниже рекордных показателей осени прошлого года

Число лотов, доступных арендаторам на «Циане», снижается шестой месяц подряд. За это время объем предложения стал меньше на 40% (в том числе упал на 13% за последний месяц). Сейчас в активной экспозиции находится примерно 42 тыс. объявлений. Такая динамика нетипична для стандартных сезонных циклов (обычно с декабря по март объем предложения растет и лишь затем начинается его сокращение), отмечают в «Циан.Аналитике».

Индекс спроса (среднее число целевых действий, отнесенное к среднему показателю в 2021 году) растет на протяжении всего 2023 года. Несмотря на то, что июнь не принято относить к высокому сезону на рынке аренды, индекс продолжил увеличиваться и в последние недели. По отношению к локальным минимумам (на майских праздниках) индекс спроса вырос на 20 п. п.

Максимальный рост спроса среди крупных городов характерен для Волгограда, Оренбурга, Самары, Уфы и Саратова: там активность арендаторов вдвое выше, чем в 2021 году. Медленнее идет восстановление рынка в Красноярске, Иркутске, Томске, Екатеринбурге и Новосибирске. В этих городах индекс спроса находится на уровне 0,7–0,8 от показателей 2021 года. Можно зафиксировать общую закономерность: в тех городах, где рынок новостроек развивается активно (представлено

много проектов от разных застройщиков в различных районах), там вовлеченность жителей в рынок аренды жилья меньше. И наоборот, если в региональном центре строится мало новых ЖК, то активность на рынке аренды выше.

«После продолжительного периода стагнации ставок аренды в мае и июне 2023 года зафиксирован их заметный рост, — комментирует Алексей Попов, руководитель «Циан.Аналитики». — Одна из причин этого явления — снижение числа новых объявлений, поступающих на рынок. Это связано с оживлением в смежных сегментах (в продаже вторички и новостроек). Те собственники, которые на протяжении осени и зимы сдавали квартиры на фоне общей неопределенности (зачастую по ставкам чуть ниже рынка), стали выходить на сделки купли-продажи. А новых арендодателей сейчас меньше, чем в прошлом году». ■