

ЭЛИТНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ СОКРАЩАЮТ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

НА НАЧАЛО ДЕКАБРЯ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЙКАХ ПЕТЕРБУРГА СОСТАВИЛ 115 ТЫС. КВ. М, ИЛИ ОКОЛО 870 КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ, ЧТО НА 11% МЕНЬШЕ, ЧЕМ В 2022 ГОДУ.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Такие данные приводят аналитики консалтинговой компании NF Group. Как полагают в компании, снижение показателя обусловлено оживлением покупательской активности в совокупности с невысоким объемом нового предложения, выведенного на рынок в течение года.

По данным NF Group, в 2023 году рынок элитного жилья пополнили два новых объекта: комплексы ASTRVM от девелопера Yard Group и 17/33 (секции Residence) от Element Development. Также в продажу вышел новый корпус комплекса «Северная корона» от ГК «ПСК», реализуемый в формате реконструкции исторического здания. Девелоперы сохраняют осторожность при выводе новых объектов на рынок: объем нового предложения в 2023 году составил 28 тыс. кв. м, что сопоставимо с показателем прошлого года, когда в продажу вышло 29 тыс. кв. м элитного жилья. Средняя площадь лота в экспозиции на первичном рынке элитного жилья за год выросла на 2,6 кв. м и достигла 132,5 кв. м. В 2023 году сохраняется дефицит малогабаритных квартир и апартаментов.

Как прогнозируют в компании, объем спроса на элитное жилье на первичном рынке Санкт-Петербурга по итогам года может составить 43 тыс. кв. м, или более 350 квартир и апартаментов, что на 35% превышает показатель 2022 года. Тренд на восстановление покупательской активности, наметившийся во втором квартале 2023 года, укрепился во втором полугодии: на этот период пришлось около 70% совокупного объема спроса.

Основными драйверами спроса на элитное жилье стали волатильность курса валют в совокупности с желанием покупателей инвестировать с целью сохранения средств. Существенное влияние оказало вымывание качественного предложения со вторичного рынка, интерес покупателей к которому существенно усилился с 2022



ОБЪЕМ СПРОСА НА ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ГОДА МОЖЕТ СОСТАВИТЬ 43 ТЫС. КВ. М, ИЛИ БОЛЕЕ 350 КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ, ЧТО НА 35% ПРЕВЫШАЕТ ПОКАЗАТЕЛЬ 2022 ГОДА

года ввиду роста цен на ремонт и отделку. Средневзвешенная цена элитного жилья в новостройках выросла за год на 8% и составила 581 тыс. рублей за квадратный метр.

Алия Ханбекова, руководитель отдела элитной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, говорит: «Ключевым событием 2023 года стало восстановление

покупательской активности на первичном рынке элитного жилья, что отразилось на сокращении объема предложения и на динамике цены. Дальнейшее развитие сегмента будет во многом зависеть от геополитической ситуации и макроэкономических предпосылок. При этом сохранение текущих тенденций — высокого уровня спроса на фоне невысокой девелоперской активности

— может постепенно привести рынок от реалий „рынка покупателя“ к „рынку продавца“».

Андрей Соловьев, партнер, региональный директор департамента городской недвижимости NF Group, добавляет: «На протяжении третьего квартала отмечался высокий интерес к элитным новостройкам. С июля по сентябрь на первичном рынке элитного жилья было заключено 134 сделки, что на 65% больше, чем в третьем квартале 2022 года, и на 79% больше числа сделок предыдущего квартала. Всего за девять месяцев 2023 года было реализовано 247 элитных квартир и апартаментов, что превышает аналогичный показатель предыдущего года на 5%».

Высокий спрос на квартиры в новостройках и отсутствие выхода новых проектов в продажу в третьем квартале стали причинами снижения объема предложения на первичном рынке: на конец сентября на нем экспонировалось около 850 элитных квартир и апартаментов (–17% за квартал). Средний бюджет сделки по покупке квартиры вырос на 16% за квартал и составил 69,1 млн рублей.

В третьем квартале 2023 года спрос на элитное жилье в Санкт-Петербурге заметно возрос. Нестабильность валютного рынка стала одной из причин, побудивших покупателей искать способы сохранить свои накопления. Это привело к уменьшению предложения в элитных новостройках. Теперь многое будет зависеть от пополнения рынка новыми объектами. В целом можно сказать, что в условиях колебаний валютных курсов люди ищут надежные способы инвестирования, и элитная недвижимость по-прежнему способна справиться с этой задачей. Многие застройщики сейчас готовы предлагать дисконт, но при сохранении высокого спроса от скидок могут и отказаться. ■

НОВЫЕ УСЛОВИЯ УБЕРУТ ЧЕТВЕРТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ

ПРЕДЛОЖЕНИЯ МИНФИНА ПО УЖЕСТОЧЕНИЮ ТРЕБОВАНИЙ К ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКЕ ПРИВЕДУТ К СОКРАЩЕНИЮ ВЫБОРА ЖИЛЬЯ ДЛЯ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ЗАЕМЩИКОВ НА 15% В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ И НА 40% В ПЕТЕРБУРГЕ. С РЫНКА НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ УБЕРУТ ОТ 25 ДО 30% ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ.

ВЕРОНИКА АБРАМЯН

Такие данные содержатся в исследовании «Циана». Прозвучавшие в первой половине декабря предложения Минфина по изменению условий выдачи льготной ипотеки на новостройки призваны охладить «перегретый» рынок, снизить долю заемщиков с высокой долговой нагрузкой и вернуть Центральному банку возможность таргетировать инфляцию через коррекцию ключевой ставки. Доля предложений, подходящих под новые условия программы, рассчитана для заемщика, располагающего минимальной суммой первоначального взноса. Под общим предложением (от которого рассчитан процент) понимаются все лоты в строящихся корпусах, реализуемых по ДДУ (в том числе апартаменты).

Как говорят в «Циане», на момент запуска льготной ипотеки под ее формальные критерии подходило примерно две трети от объема предложения на рынке новостроек. Максимальная доля (почти 100%) фиксировалась в пристоличных областях, минимальная — в городах-миллионниках с наиболее высокой стоимостью

квадратного метра. К примеру, в Казани средняя стоимость недвижимости была выше, чем в Московской и Ленинградской областях, а лимиты — вдвое ниже.

На протяжении второй половины 2022 года доля подходящих под программу квартир даже немного увеличивалась: застройщики не столь активно индексировали цены (за второе полугодие 2022 года они выросли на 2%, за первое полугодие 2023 года — на 4%), а, напротив, активно стимулировали спрос через акции и скидки. Кроме того, они адаптировали квартирографию и ценообразование, чтобы вписать максимально возможную часть их запасов в лимиты программы. К апрелю 2023 года доля подходящих лотов достигла максимума (71%) и лишь затем начала сокращаться из-за возобновившегося роста цен. За последние шесть месяцев новостройки в 18 ключевых локациях стали на 12% дороже, что снизило показатель до 64%.

Решение ЦБ по повышению первоначального взноса до 20% (от середины сентября) формально

расширило доступность программы (ведь пока что лишь повышен взнос, но остались неизменными лимиты). Это же справедливо и для нового предложения по увеличению взноса до 30% (при этом лимиты снижаются только в столицах и окружающих их областях, но не в регионах). Таким образом, обсуждаемая инициатива приведет к сокращению выбора в Москве, Подмосковье и Санкт-Петербурге (примерно на 40 п. п.), в Ленинградской области это решение затронет примерно 15% лотов. В регионах выбор формально становится шире (с 60% от активного предложения до 70%), но реальная доступность новостроек сократится.

Как говорят в «Циане», это связано с рядом факторов: с увеличением величины первоначального взноса в абсолютном выражении (это максимально критично для многих заемщиков); с прекращением предоставления особых условий (когда кредиты выдавались на условиях, отличных на 0,5–1% от прописанных в постановлении

правительства); с сокращением возможностей для применения комбинированной ипотеки (когда часть суммы бралась по льготным ставкам, а часть по рыночным). Это было актуально до лета этого года, когда spread составлял 3–4 п. п., а не почти 10 п. п., как сейчас. Наконец, последний фактор — ужесточение подхода банков к оценке заемщиков (через новые требования к предельной долговой нагрузке, ограничения на число кредитов «в одни руки»).

«По нашей предварительной оценке, это уберет с рынка 25–30% потенциальных покупателей. Это вынудит застройщиков перейти от регулярной индексации цен к более широкому применению скидок и акций (и околонулевой динамике номинальных цен предложения), — комментирует Алексей Попов, руководитель «Циан.Аналитики». — При этом в краткосрочной перспективе возможен еще один период ажиотажного спроса, когда покупатели будут закупаться впрок, пока „все не отменили“». ■