

ЭЛИТНЫЕ МЕТРЫ ОСТАЮТСЯ НА «РЫНКЕ ПРОДАВЦА»

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЭЛИТНЫХ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА ЗА ГОД СОКРАТИЛСЯ ПОЧТИ НА ЧЕТВЕРТЬ. ЦЕНЫ ЖЕ ЗА ГОД ВЫРОСЛИ НА 17%. В ЭТОМ ГОДУ ОЖИДАЕТСЯ, ЧТО ПРОДАЖИ БУДУТ ОТКРЫТЫ В ТРЕХ ОБЪЕКТАХ, ОДНАКО ПО-ПРЕЖНЕМУ ЭЛИТНЫЙ СЕГМЕНТ БУДЕТ ОСТАВАТЬСЯ «РЫНКОМ ПРОДАВЦА».

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Такие данные приводит NF Group. В компании говорят, что объем спроса на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга превысил результаты 2022 года: было заключено 340 сделок, что на 21% больше общего количества лотов, реализованных в предыдущем году.

Объем предложения на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга составил 770 квартир и апартаментов (105 тыс. кв. м), что на 23% меньше количества лотов, представленных в продаже в конце 2022 года. В 2023 году стартовали продажи квартир в комплексе ASTRVM на Крестовском острове, секции Residence в комплексе апартаментов «17/33 Петровский остров» и в корпусе с апартаментами ЖК «Северная корона». Суммарно объем нового предложения составил 169 лотов.

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», по итогам 2023 года на элитном рынке Санкт-Петербурга (как первичном, так и вторичном) всего было реализовано 1,4 тыс. квартир, это в два раза больше, чем годом ранее. «В первую половину 2023 года мы отмечали высокую активность на вторичном рынке элитного жилья, в том числе за счет активного предоставления дисконтов реальному покупателю, уже во второй половине 2023 года потенциальные покупатели переориентировались на первичный рынок жилья высокого класса, так как в продажу вышли новые интересные по цене объекты, расположенные в привлекательных локациях. По итогам января 2024 года было продано чуть более 80 элитных квартир, что составляет 60% объема продаж первого квартала прошлого года», — рассказала Ольга Трошева, директор консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Ксения Федорова, аналитик-консультант департамента консалтинга и аналитики Nikoliers, говорит, что по итогам 2023 года объем предложения на первичном рынке жилья бизнес-класса составил 237 тыс. кв. м (+1% по сравнению с концом 2022 года). Средневзвешенная цена предложения составила 394 тыс. рублей за квадратный метр (+9% за год). Объем спроса — 173 тыс. кв. м (–12% по сравнению с 2022 годом). «Объем ввода жилья бизнес-класса, запланированного на 2024 год, составляет 237 тыс. кв. м (16 комплексов)», — приводит она данные.

Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, говорит: «Как девелопер, открывший продажи в прошлом году в нашем первом жилом проекте премиум-класса Talento, можем констатировать, что год для сегмента был удачным. На дорогом жилье был высокий спрос: как в бизнес-, так и в премиум-классе».

Локации — лидеры по объему предложения за год не изменились, но их доля ожидаемо скорректировалась. Так, по данным NF Group, на Петровском острове было представлено 43% от общей площади элитных квартир и апартаментов в продаже, на Петроградской стороне — 30% (–6 п. п.), на Крестовском острове — 14% (+8 п. п.) за счет выхода нового комплекса «17/33 Петровский остров».

Структура предложения в высоком сегменте продолжала смещаться в сторону уже сданных комплексов и объектов, находящихся на высокой стадии строительной готовности, что подтверждает тезис об умеренной девелоперской активности в части вывода нового предложения в продажу. Доля квартир и апартаментов в введенных в эксплуатацию домах за год выросла на 9 п. п. и составила 63% от общей площади предложения. В 2023 году были введены в эксплуатацию два ЖК: «Северная корона» и «Петровская коса, 1», суммарно на 555 квартир и апартаментов (58,2 тыс. кв. м).



НА ПЕТРОВСКОМ ОСТРОВЕ БЫЛО ПРЕДСТАВЛЕНО 43% ОТ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЭЛИТНЫХ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ В ПРОДАЖЕ

ЦЕНЫ По данным NF Group, средневзвешенная цена квадратного метра в премиальном сегменте за год увеличилась на 17% и составила 630 тыс. рублей. Максимальный рост показателя наблюдался в локации Литейного проспекта, где средневзвешенная цена выросла на 56%. Такой рост был связан с высоким уровнем спроса и выбытием с рынка наиболее привлекательных по цене лотов, а также с пересмотром ценовой политики девелоперов. Кроме того, на увеличение средневзвешенной цены оказал влияние выход на рынок нового объекта подкласса de luxe ASTRVM.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», подтверждает, что цены на премиальную недвижимость наиболее заметно росли во втором полугодии 2023 года. «В целом за прошлый год средняя цена выросла на 17%. Тому есть две причины. Первая — весьма ограниченное предложение, которое за год сократилось еще на 19%. Вторая причина — рост объема покупок со стороны людей, ранее предпочитавших иностранные активы. С этим сейчас не только сложнее, но и риски очевидны. Интерес вернулся к предложению в России, где перспективы владения недвижимой собственностью сомнению не подвергаются», — говорит господин Софронов.

Лидером по приросту средневзвешенной цены стала локация Литейного проспекта, где цены увеличились на 56%. На втором месте — Петровский остров (+23%), на третьем — Петроградская сторона (+6%).

Средняя цена на вторичном рынке элитного жилья (в комплексах, построенных после 2010 года и расположенных в четырех центральных районах города) составила 597 тыс. рублей за квадратный метр, что на 9% больше по сравнению с декабрем 2022 года.

В 2023 году на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга было заключено 340 сделок, что на 21% превышает общее количество лотов, реализованных в 2022 году.

Цены в бизнес-классе росли меньшими темпами. Михаил Гуцин, вице-президент по маркетингу и продукту группы RBI говорит: «В бизнес-классе средняя цена квадратного метра в конце 2024 года впервые превысила 400 тыс. рублей. Сегодня она составляет 407 тыс., изменение составило +3,4% за четвертый квартал, или +4,3% по итогам 2023 года. Такой рост обусловлен как выходом на рынок нового проекта на Петроградской стороне, так и заметным ростом цен по строящимся проектам на фоне повышенного спроса к концу года».

Алия Ханбекова, руководитель отдела элитной жилой недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, отмечает: «Колебания на валютном рынке в совокупности с желанием покупателей сохранить средства стали основными драйверами спроса в 2023 году. Влияние на рынок также оказали новости об ужесточении условий ипотечного кредитования с господдержкой, в частности, о сокращении максимальной суммы займа с 12 до 6 млн рублей и запрете комбинирования рыночной и субсидированной ипотеки, в результате чего часть покупателей поспешила оформить сделки с недвижимостью на прежних условиях. Хотя ипотека и не является основным инструментом покупки на элитном рынке, некоторые состоятельные клиенты используют заемные средства как альтернативный способ, позволяющий, например, не выводить деньги из бизнеса».

СПРОС СОХРАНИТСЯ В 2024 году прогнозируется высокий спрос на рынке премиальной недвижимости при низкой активности застройщиков, что может

усилить «рынок продавца» и мотивировать застройщиков начать строительство новых объектов, включая отложенные в 2022 году.

В 2024 году ожидается старт продаж трех жилых комплексов в Петроградском и Центральном районах города общей площадью лотов более 60 тыс. кв. м. Запланирован ввод в эксплуатацию четырех элитных объектов, общая площадь которых составляет 36 тыс. кв. м (252 квартиры и апартаменты).

Господин Софронов говорит: «В наступившем году на рынке ожидается рост предложения: должны появиться в продаже еще три проекта элитного сегмента и его подклассов. Их общая площадь будет в 1,5 раза больше, чем было продано в этом сегменте в прошлом году и почти в 2,5 раза больше выведенных на рынок объемов в прошлом году. То есть выбранное в прошлом году предложение будет восполнено».

Однако, отмечает господин Софронов, эти планы нельзя пока охарактеризовать как резкое повышение уровня девелоперской активности. Скорее всего, считает он, спрос на дорогую недвижимость продолжит расти, что, в свою очередь, оставит в силе тенденцию более быстрого роста цен, нежели в масс-маркете. «У последнего более чем ощутимо влияние ипотеки, а точнее — давления на нее, имеющее место последние два месяца. В элитной недвижимости и ее подклассах ипотечные сделки происходят гораздо реже, но и то зачастую продиктованы тем, что покупателям проще и выгоднее взять ипотеку, нежели выводить средства из бизнеса или других активов. В перспективе 2024 года дорогая недвижимость будет оставаться наиболее стабильной среди других сегментов», — рассуждает эксперт. → 4