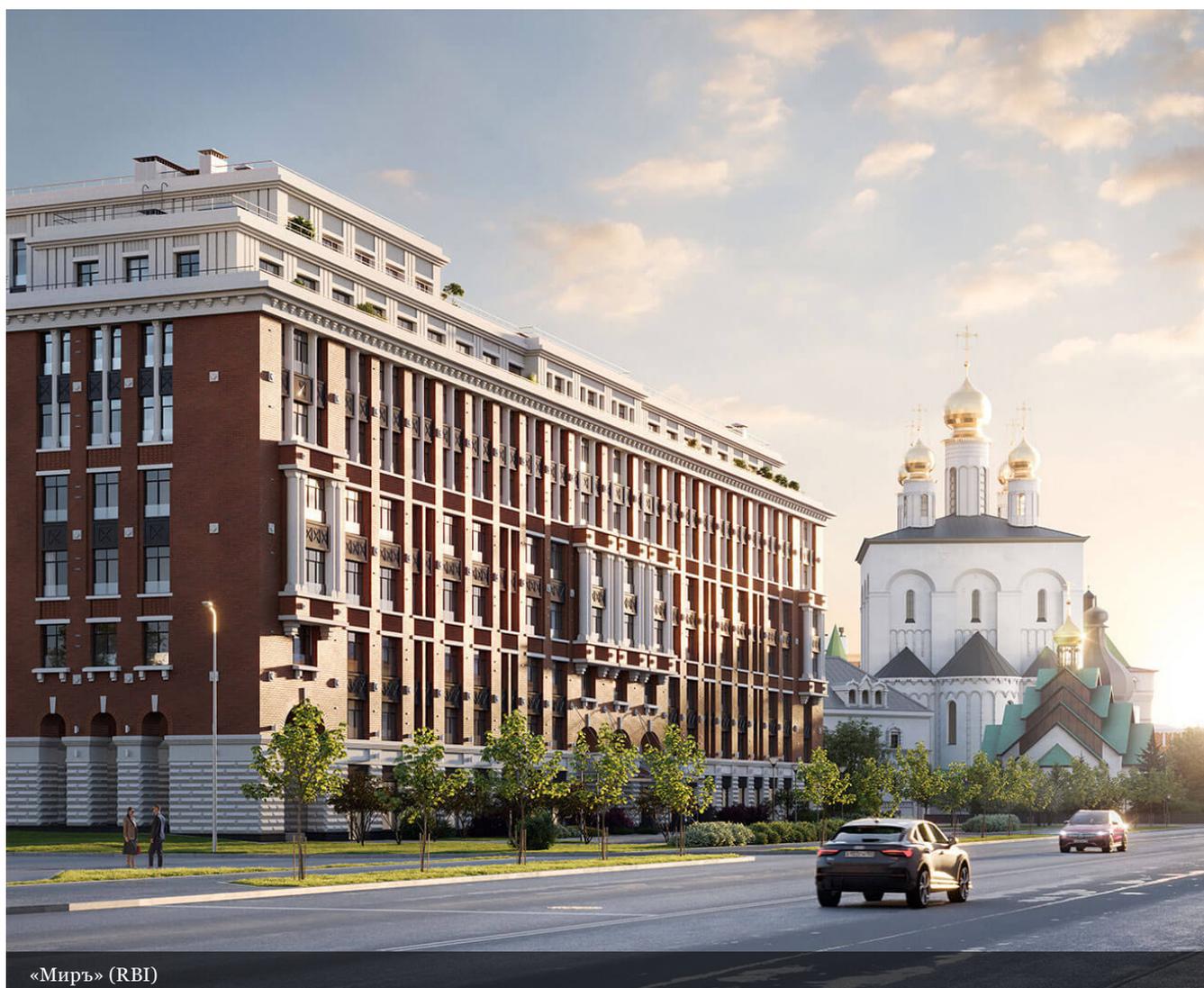


РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург
2022 г.



4

Изменение условий льготной ипотеки: поэтапное сокращение процентной ставки – с 12% до 9% в мае и до 7% в июне, расширение суммы займа с 3 до 12 млн руб. с возможностью дополнительного увеличения до 30 млн руб. на общих условиях кредитования. Продление программы до 1 июля 2024 г. с увеличением ставки до 8%.

КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЯ

Разнообразие специальных предложений от застройщиков, направленных на стимулирование спроса.

Старт продаж 11 новых объектов бизнес-класса, а также пополнение рынка 2 новыми корпусами уже реализуемых объектов.

Максимальный за последние 5 лет объём ввода в эксплуатацию: 14 объектов общей площадью 343 тыс. м².

Основные показатели 2022 г.

	Показатель	Динамика*
Предложение		
Объём рынка, тыс. м ²	787	1% ▼
Свободное предложение, тыс. м ²	237	2% ▲
Общая площадь выведенных в продажу объектов, тыс. м ²	218	36% ▼
Спрос		
Общая площадь проданных квартир, тыс. м ²	211	27% ▼
Средняя площадь проданных квартир, м ²	72	6% ▼
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м²		
Первичный рынок	362	18% ▲

* По сравнению с итогами 2021 г.

Источник: NF Group Research, 2023



Татьяна Любимова

Директор департамента элитной жилой недвижимости

В 2022 г. рынок жилья бизнес-класса находился в состоянии турбулентности. В течение года фиксировалось снижение спроса на покупку жилья: в первую очередь, сократился интерес со стороны инвесторов, привыкших за последние пару лет к приросту цены на уровне 20–30%. Часть покупателей переориентировались на вторичную недвижимость, зачастую более привлекательную по стоимостным характеристикам.

На фоне снижения спроса застройщики более тщательно подходят к созданию нового продукта, стараясь привлечь покупателя эксклюзивным наполнением жилого комплекса – например, продуманной приватной инфраструктурой, благоустройством внутреннего двора с привлечением ландшафтных дизайнеров, оборудованием видовых террас для резидентов. Кроме того, застройщики всё чаще предлагают новые схемы взаиморасчетов: беспроцентная рассрочка с первоначальным взносом 10%, пониженная ставка по ипотеке или беспроцентная ипотека на первые 3 года, а также уже ставшие классическими инструменты – кладовые и машиноместа в подарок.



«Созидатели» (RBI)

Новые объекты бизнес-класса в продаже

Название	Адрес	Девелопер	Площадь квартир, м ²	Количество квартир, шт.	Срок сдачи
Imperial Club	Косая линия, д. 16/30А	Setl City	56 473	717	II кв. 2027 г.
Neva Haus (к. 6–8)	Петровский пр-т, д. 9–11	ЛСП	40 557	699	II кв. 2024 г.
Черная речка 41	Черной речки наб., д. 41	LEGENDA	37 020	517	IV кв. 2026 г.
Мирь	Миргородская ул., д. 1	RBI	19 076	263	III кв. 2027 г.
Domino Premium	Белоостровская ул., д. 28	Группа Эталон	12 988	168	IV кв. 2024 г.
Большой 67	Большой пр-т ВО, д. 67	LEGENDA	11 804	146	I кв. 2025 г.
Upoint	Пискаревский пр-т, д. 3	Унистрой	10 350	141	IV кв. 2023 г.
Shepilevsky	Алтайская ул., д. 39	Element Development	9 646	184	II кв. 2027 г.
Квадриа	М. Зеленина ул., д. 4	Балтийская коммерция	7 224	88	IV кв. 2025 г.
Проект 6/3	Блохина ул., д. 6/3	Golden Age Group	7 160	80	II кв. 2023 г.
iD Park Pobedy (к. 5)	Сызранская ул., д. 23А	Евроинвест Девелопмент	5 219	88	IV кв. 2025 г.
Landrin Loft	Б. Сампсониевский пр-т, д. 77/7А	Абсолют Строй	1 153	44	III кв. 2023 г.

Источник: NF Group Research, 2023

Предложение

По итогам 2022 г. объём свободного предложения на первичном рынке Санкт-Петербурга составил 237 тыс. м² или 3,2 тыс. квартир. На фоне снижения как девелоперской, так и покупательской активности показатель продемонстрировал умеренные темпы роста: +2% за год в м² и +6% в шт. квартир в сравнении с концом 2021 г.

В 2022 г. первичный рынок пополнили 11 новых объектов бизнес-класса, а также новые корпуса уже реализуемых объектов в 7 районах города. Общая площадь выведенных в продажу комплексов составила 218 тыс. м², что на 35% меньше объёма нового предложения 2021 г.

В структуре квартирографии наибольшую долю составили квартиры с 2 спальнями площадью от 60 до 90 м² (36%).

Объём ввода объектов в эксплуатацию по итогам 2022 г. составил 343 тыс. м² или 5 тыс. квартир, что на 57% превысило объём ввода 2021 г. Всего разрешения на ввод в эксплуатацию получили 10 объектов: Alter, Domino, The One, Victory Plaza, «Б57»,

Динамика предложения и объёма вывода в продажу жилья бизнес-класса



Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по количеству спален и типам площадей

	Студия	1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 спальни и более
Менее 40 м ²	6%	3%			
40–60 м ²	0,2%	28%	2%		
60–90 м ²		1,2%	31%	5%	
90–120 м ²			2%	15%	0,4%
Более 120 м ²			0,2%	3%	3%

Источник: NF Group Research, 2023

«Болконский», «Галактика Про», «Идеалист», «Маленькая Франция», «Московский 65», а также отдельные

корпуса жилых комплексов Familia, Promenade, «Граф Орлов», «Георг Ландрин».

Спрос

По итогам 2022 г. на первичном рынке жилья бизнес-класса было реализовано 2,9 тыс. квартир общей площадью 211 тыс. м², что на 23% меньше числа сделок и на 27% меньше площади лотов, проданных в 2021 г.

Наибольшее число сделок – более 50% в общей структуре спроса – было заключено в I квартале 2022 г., когда на фоне экономической неопределенности покупатели поспешили приобрести квартиры, опасаясь увеличения цен, а также стремясь зафиксировать уже одобренные ипотечные ставки. Во II квартале покупатели заняли выжидательную позицию, вследствие чего число сделок в квартале опустилось до минимального за последние 10 лет уровня.

Во II полугодии на фоне многообразия скидок, бонусов и рассрочек, активно внедряемых застройщиками, на рынке бизнес-класса было зафиксировано оживление спроса. Активность покупателей была также обусловлена оживлением девелоперской активности – на вторую половину 2022 г. пришлось более 75% объема нового предложения.

Средняя площадь проданных в 2022 г. квартир составила 72 м². За год показатель снизился на 5%, тем самым закрепив тренд на снижение средней площади, заданный в 2021 г.

В 2022 г. наибольшей востребованностью пользовались квартиры с 1 спальней, их доля в общей структуре спроса составила 37%, за год увеличившись на 5 п. п.

Лидерами по числу реализованных лотов в 2022 г. стали комплексы «Малоохтинский 68» и «Черная речка 41» от девелопера LEGENDA, а также комплекс iD Park Pobedy от «Евроинвест Девелопмент».

Динамика спроса на рынке жилья бизнес-класса



Источник: NF Group Research, 2023

Структура спроса по количеству спален и типам площадей

	Студия	1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 спальни и более
Менее 40 м ²	3%	4%			
40–60 м ²	0,1%	32%	1,3%		
60–90 м ²		1,2%	31%	2%	
90–120 м ²	0,1%		2%	18%	
Более 120 м ²			0,3%	3%	2%

Источник: NF Group Research, 2023

Объекты-лидеры по числу проданных лотов в 2022 г.



Малоохтинский 68 (LEGENDA)



iD Park Pobedy («Евроинвест Девелопмент»)



Черная речка 41 (LEGENDA)

Источник: NF Group Research, 2023

Коммерческие условия

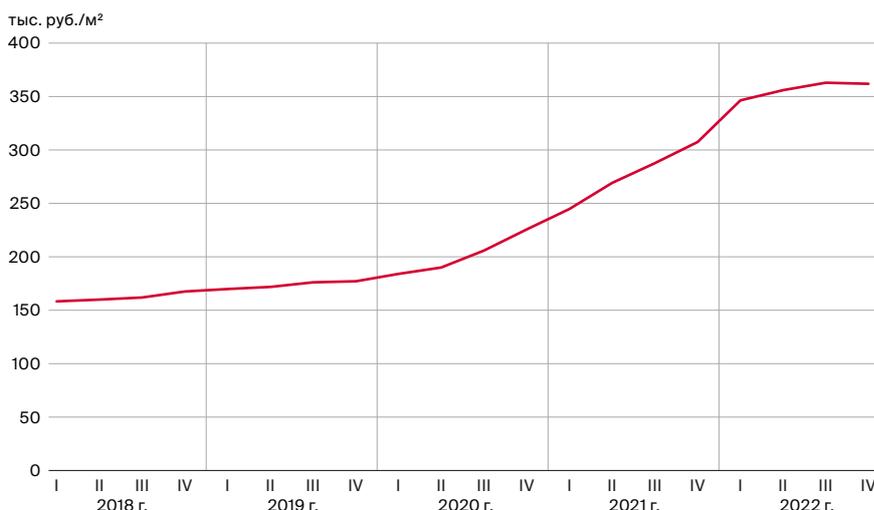
По итогам декабря 2022 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке недвижимости бизнес-класса составила 362 тыс. руб./м², что на 18% выше уровня конца 2021 г. В течение 2022 г. показатель демонстрировал поквартальное увеличение, за исключением IV квартала, когда была зафиксирована незначительная корректировка цены (менее 1%). Корректировка в наибольшей степени обусловлена скидками, пик которых пришелся на конец года. Так, начиная со II квартала, в ответ на снижение покупательской активности, застройщики предпринимали различные меры стимулирования интереса к новостройкам, среди которых наибольшее распространение получили скидки, а также различные варианты рассрочек и субсидированных ипотечных программ.

Лидерство по средней цене квадратного метра сохранил Центральный район, в котором показатель достиг уровня 477 тыс. руб., за год увеличившись на 28%. При этом наибольший прирост средней цены зафиксирован в Приморском районе (+43%) за счет пополнения локации сразу 2 новыми объектами – Domino Premium от «Группы Эталон» и «Черная речка 41» от девелопера LEGENDA. За счет окончания продаж в жилом комплексе «Эталон на Неве» предложение жилья бизнес-класса на первичном рынке Невского района было исчерпано.

Прогноз

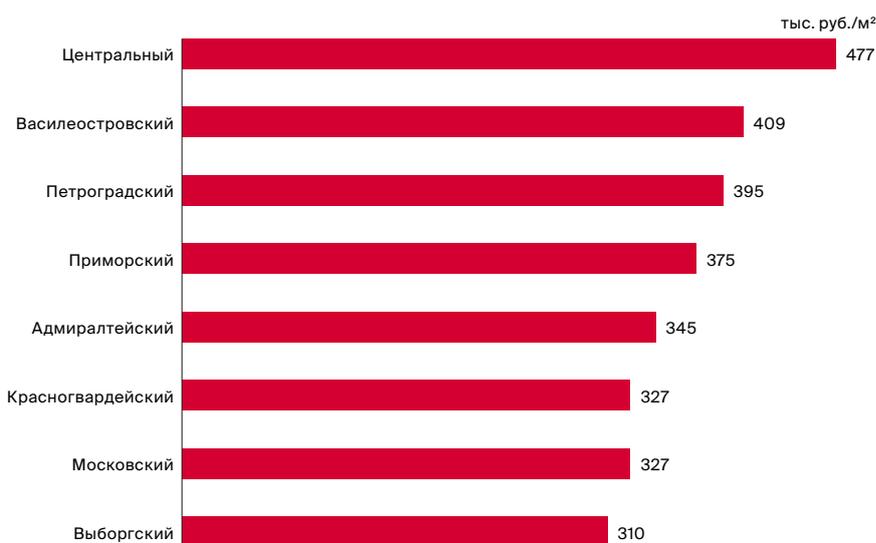
По итогам 2022 г. на первичном рынке бизнес-класса произошло наименьшее сокращение спроса, по сравнению с другими классами жилья. В 2022 г. рынок бизнес-класса продолжил пополняться новыми объектами, в эксплуатацию был введен рекордный за последние 5 лет объём жилья. Дальнейшее развитие рынка будет зависеть от множества факторов, в частности, от стабилизации экономической и политической ситуации, а также денежно-кредитной политики Центробанка.

Динамика средневзвешенной цены предложения



Источник: NF Group Research, 2023

Распределение средней цены по районам



Источник: NF Group Research, 2023

В краткосрочной перспективе можно ожидать сохранения и расширения практики предоставления различных скидок, бонусов и рассрочек от застройщиков, направленных на стимулирование спроса, особенно в условиях тенденции нарастания в портфеле девелоперов готовых нераспроданных квартир.

В то же время ожидается сохранение тренда по переориентации части покупателей с рынка жилья бизнес-класса на рынок массового

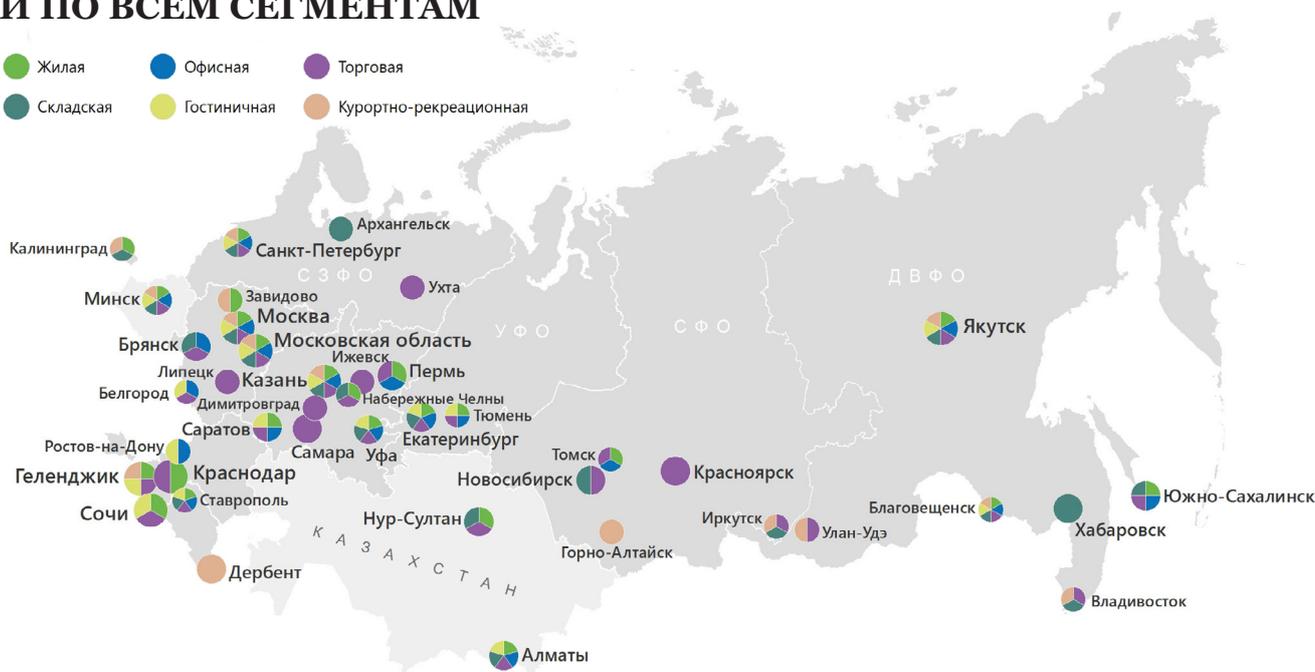
жилья: улучшение качества объектов комфорт-класса повысило их привлекательность благодаря более низким по сравнению с бизнес-классом ценам. На фоне этого в дальнейшем можно ожидать еще большего расщепления жилья бизнес-класса: одна часть объектов будет упрощаться и переходить в более низкий класс «комфорт», другая часть – останется в качественном исполнении, но в меньших объемах.

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

- Жилая
- Офисная
- Торговая
- Складская
- Гостиничная
- Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- > Концепция/реконцепция Проекта
- > Аудит, оптимизация существующего Проекта
- > Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- > Бизнес-план Проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и Международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, Региональный директор

Oshirokova@nfgroup.ru

Светлана Московченко

Заместитель регионального директора

Smoskovchenko@nfgroup.ru

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Татьяна Любимова

Директор департамента

Tyubimova@nfgroup.ru



© NF Group 2023 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.