

Рынок элитной жилой недвижимости

I квартал 2023

131 тыс. м²

свободное
предложение

5,1 тыс. м²

продано
за квартал

541 тыс. руб./м²

средневзвешенная цена
предложения

73 млн руб.

средний
бюджет сделки

По итогам I квартала 2023 г. объем свободного предложения на первичном рынке Санкт-Петербурга составил 131 тыс. м² или около 1 тыс. квартир и апартаментов. За квартал показатель не претерпел существенных изменений, увеличившись на 1% в м² и на 3% в шт. квартир. В начале года на рынок были выведены 2 пула апартаментов в уже реализуемых элитных объектах: в комплексе «Приоритет» от ГК «Еврострой» апартаменты занимают отдельную секцию второго этажа, в комплексе «Северная корона» от ГК «ПСК» апартаменты представлены в корпусе №3 – реконструируемом историческом здании. Пополнение рынка новыми объектами частично компенсировало дефицит малогабаритных лотов, сформировавшийся в 2022 г., тем не менее основной объем свободного предложения по-прежнему составили лоты с 3 спальнями – 38%.

В структуре предложения по локациям элитного жилья лидерские позиции сохранил Петровский остров (41%), второе место заняла «Петроградская сторона» (37%), доля остальных локаций незначительна – на них пришлось от 2% до 5% предложения.

Покупательскую активность в I квартале 2023 г. можно охарактеризовать как невысокую. С января по март

В начале 2023 г. инвестиционные покупки элитного жилья на первичном рынке были сведены к минимуму, что нашло отражение в количестве сделок, а также их средней площади. Все больше сделок заключается на вторичном рынке, особенно активно конкурирует с застройщиками «новая вторичка», дисконт на которую может достигать 30%. В свою очередь, девелоперы подогревают интерес покупателей индивидуальными схемами расчетов. Новые жилые комплексы выводятся на рынок осторожно: застройщики тщательно прорабатывают каждый элемент будущего объекта, принимая во внимание возросшие запросы покупателя.

ТАТЬЯНА ЛЮБИМОВА

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
NF GROUP

Динамика предложения элитного жилья



Источник: NF Group Research, 2023

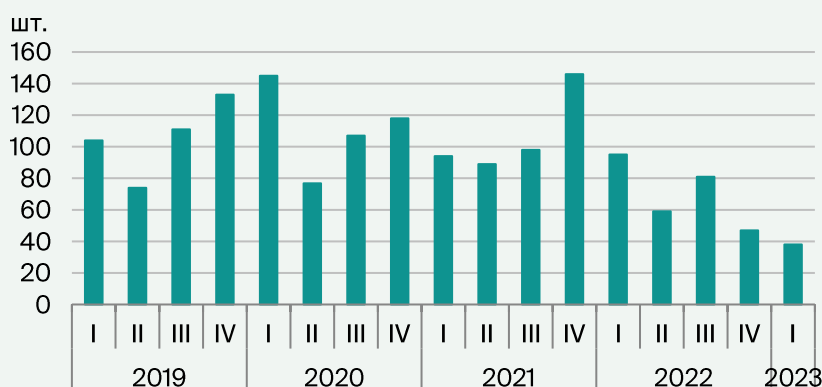
на первичном рынке было реализовано 38 квартир и апартаментов общей площадью 5,1 тыс. м², что на 19% меньше числа сделок предыдущего квартала и на 60% меньше числа сделок I квартала 2022 г.

В течение прошедшего года увеличивался разрыв между представленными на рынке объектами и запросами покупателей: растущий интерес к отделке сделал предложение на первичном рынке не вполне релевантным покупательским запросам и тем самым приумножил востребованность вторичного рынка. Так, по состоянию на март 2023 г. на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга были представлены 19 комплексов, лишь 2 из которых предлагали покупателю чистовую отделку лотов, ещё 4 – предчистовую.

Сокращение доли инвестиционных сделок в структуре спроса отразилось на средней площади проданных квартир: по сравнению с IV кварталом 2022 г. показатель увеличился на 13% и составил 135 м². Средний бюджет сделки составил 73 млн руб. Наибольшим спросом пользовались лоты с 3 спальнями – 37% от общего числа сделок.

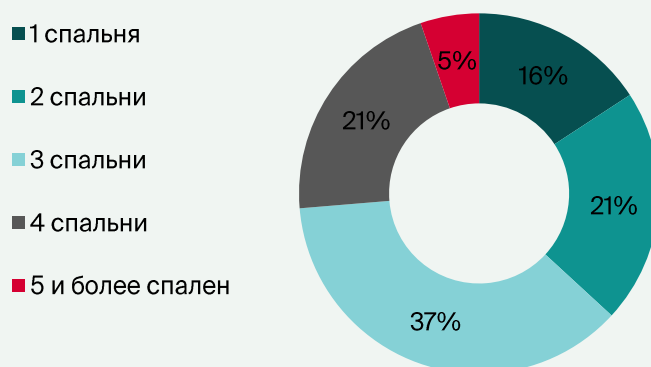
По итогам I квартала тренд на снижение средневзвешенной цены, фиксируемый на первичном рынке со II квартала 2022 г., был прерван: цена предложения установилась на уровне, сопоставимом с предыдущим кварталом – 541 тыс. руб./м². В краткосрочной перспективе с учетом невысокой покупательской активности можно ожидать сохранение сдержанной политики ценообразования.

Динамика количества проданных элитных квартир



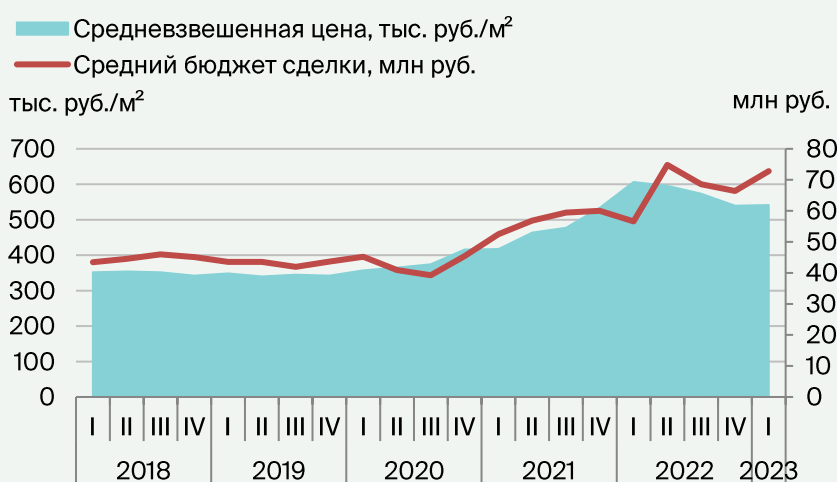
Источник: NF Group Research, 2023

Структура сделок в зависимости от типа квартир



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика средневзвешенной цены предложения и среднего бюджета покупки



Источник: NF Group Research, 2023



Татьяна Любимова

Директор департамента элитной жилой недвижимости
tlyubimova@nfgroup.ru



Светлана Московченко

Заместитель регионального директора департамента консалтинга и аналитики
smoskovchenko@nfgroup.ru