

Рынок элитной жилой недвижимости

III квартал 2023

111 тыс. м²

объем
предложения

16,5 тыс. м²

объем
спроса

570 тыс. руб./м²

средневзвешенная цена
предложения

123 м²

средняя
площадь сделки

По итогам III квартала 2023 г. объем предложения на первичном рынке Санкт-Петербурга составил 111 тыс. м² или около 850 квартир и апартаментов. За квартал показатель продемонстрировал отрицательную динамику, сократившись на 19% в м² и на 17% в шт. лотов. Снижение обусловлено как вымыванием существенного объема предложения на фоне активизации покупательской активности, так и отсутствием нового предложения, которое пополнило бы рынок элитного жилья в III квартале.

Структура предложения по локациям элитного жилья существенно не изменилась за квартал: Петровский остров и Петроградская сторона сохранили лидирующие позиции, сконцентрировав по 37% от общей площади экспонируемых квартир и апартаментов.

В течение квартала в эксплуатацию был введен жилой комплекс «Петровская коса, 1» на 158 квартир общей площадью 22 тыс. м². При этом в структуре предложения по стадии строительной готовности доля квартир и апартаментов в уже сданных домах сократилась за квартал на 7 п. п., составив 43%. Сокращение обусловлено более активным вымы-

На протяжении III квартала 2023 года мы наблюдали существенное оживление спроса на элитные новостройки в Санкт-Петербурге. Для части покупателей драйвером к покупке выступила увеличившаяся волатильность валюты в совокупности с желанием сохранения капитала. Повышенная покупательская активность на фоне невысокой девелоперской активности нашла отражение в снижении объема предложения на первичном рынке. На вторичном рынке так же происходило активное «вымывание» предложения. Дальнейшее развитие ситуации на рынке элитного жилья во многом будет зависеть от выхода в продажу новых объектов, а также макроэкономической ситуации.

АНДРЕЙ СОЛОВЬЕВ
ПАРТНЕР, РЕГИОНАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА
ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Динамика предложения элитного жилья



Источник: NF Group Research, 2023

ванием предложения в уже готовых домах (64% от общего числа сделок).

В III квартале 2023 г. тренд на восстановление покупательской активности, наметившийся кварталом ранее, укрепился. С июля по сентябрь на первичном рынке было реализовано 134 квартиры и апартаменты общей площадью 16,5 тыс. м², что на 79% больше числа сделок предыдущего квартала и в 2 раза больше общей площади реализованных лотов. По сравнению с аналогичным периодом 2022 г. уровень спроса увеличился на 65% в шт. проданных лотов и на 74% в м².

Столь значительный прирост обусловлен в том числе эффектом низкой базы на фоне невысокого уровня спроса в течение предыдущих полутора лет.

В структуре спроса в III квартале существенно увеличилась доля квартир и апартаментов с 4 спальнями (+13 п. п. по сравнению со II кварталом), что нашло отражение в средней площади проданного лота: 123 м² (+13% за квартал). Средний бюджет сделки составил 69,1 млн руб. (+16% за квартал).

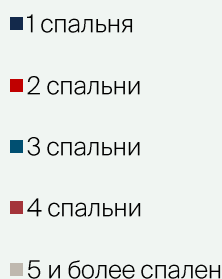
Рост средневзвешенной цены, фиксировавшийся с начала 2023 г., продолжился. По итогам III квартала цена предложения составила 570 тыс. руб./м², увеличившись за квартал на 4%. В части объектов наблюдались незначительные колебания средней цены (в пределах ±2%), обусловленные изменением состава экспозиции. В нескольких комплексах был произведен пересмотр ценовой политики в сторону увеличения стоимости лотов, в результате чего прирост средней цены в этих комплексах составил от 4 до 11%.

Динамика спроса на элитное жилье



Источник: NF Group Research, 2023

Структура спроса в зависимости от типа лотов



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика средневзвешенной цены предложения и среднего бюджета сделки



Источник: NF Group Research, 2023



Ольга Широкова

Партнер, Региональный директор
департамента консалтинга и аналитики
os@nfgroup.ru



Андрей Соловьев

Партнер, Региональный директор
департамента городской недвижимости
asolo@nfgroup.ru



+7 812 363 2222

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.