

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург
2023 г.



4

Сокращение объема предложения как на первичном, так и на вторичном рынках

КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЯ

Старт продаж двух новых элитных объектов – ASTRVM и «17/33 Петровский остров», а также пополнение рынка корпусом апарт-апартаментов в составе комплекса «Северная корона»

Оживление покупательской активности

Увеличение доли региональных покупателей

Основные показатели 2023 г.

	Показатель	Динамика*
Предложение		
Объем рынка, тыс. м ²	321	8% ▲
Объем предложения, тыс. м ²	105	19% ▼
Средняя площадь лота в экспозиции, м ²	137	5% ▲
Общая площадь выведенных в продажу объектов, тыс. м ²	28	2% ▼
Спрос		
Общая площадь проданных лотов, тыс. м ²	42	30% ▲
Средняя площадь проданного лота, м ²	121	7% ▲
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м²		
Первичный рынок	630	17% ▲
Вторичный рынок**	597	9% ▲

* По сравнению с итогами 2022 г.

** Средняя цена предложения в новых домах, введенных после 2010 г.

Источник: NF Group Research, 2024

Предложение

По итогам 2023 г. объем предложения на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга составил 105 тыс. м², или 770 квартир и апарт-апартаментов. По сравнению с концом 2022 г. показатель продемонстрировал отрицательную динамику, сократившись на 19% в м² и на 23% в шт. лотов. Снижение обусловлено оживлением покупательской активности в совокупности с умеренной активностью девелоперов по выводу новых объектов на рынок. В результате чего вымытое с рынка предложение не было в полной мере восполнено. Объем предложения вернулся на уровень 2021 г.

В 2023 г. стартовали продажи лотов в двух новых объектах подкласса «делюкс»: это комплекс ASTRVM на Крестовском острове, сочетающий в себе два формата – квартиры и апартаменты; а также секции Residence в комплексе апартаментов «17/33 Петровский остров» на Петровском острове. Рынок жилья Петровского острова впервые пополнился объектом столь высокого класса. Помимо этого, в продажу был выведен новый корпус в формате апарт-апартаментов в уже реализуемом на Петроградской стороне комплексе «Северная корона» (подкласс «премиум»).



Алия Ханбекова

Директор департамента элитной жилой недвижимости

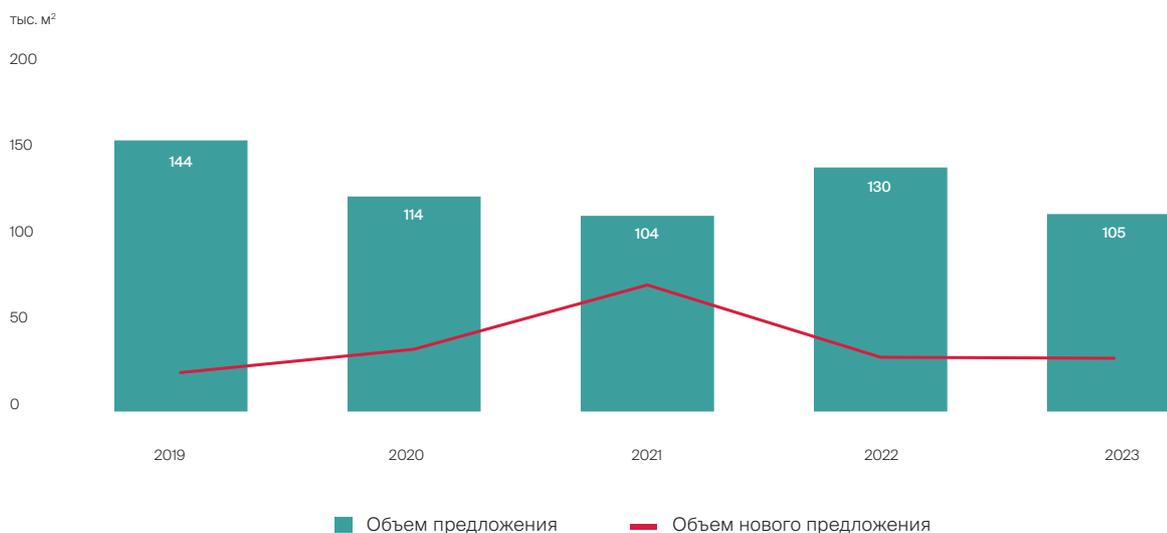
«Ключевым событием для рынка элитного жилья Санкт-Петербурга в 2023 году стало восстановление покупательской активности. Высокий интерес к жилью со стороны покупателей был обусловлен сразу несколькими факторами, основным из которых стало усиление волатильности валютного курса. Вложение состоятельными покупателями средств в элитное жилье в очередной раз подтвердило статус элитной недвижимости как наиболее надежного актива для сбережения и приумножения средств. В следующем году можно ожидать сохранения спроса на сопоставимом уровне, чему будут способствовать как старты продаж новых проектов в знаковых локациях Петербурга, так и сокращение качественного предложения на вторичном рынке».

Новые элитные объекты в продаже

Название	Адрес	Девелопер	Площадь лотов, м ²	Количество лотов, шт.	Срок сдачи
«17/33 Петровский остров» (секции 7, 8)	Ремесленная ул., д. 17	Element Development	13 934	73	II кв. 2027 г.
ASTRVM	Эсперова ул., д. 8А	Yard Group	11 318	60	III кв. 2024 г.
«Северная корона» (к. 3)	Карповки реки наб., д. 31А	ГК «ПСК»	3 199	36	Сдан

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика объема предложения и вывода в продажу элитного жилья



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по количеству спален и типам площадей

	1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 спальни	5 спален и более
до 70 м ²	12%				
70-100 м ²	0,7%	20%			
100-120 м ²		0,6%	19%		
120-150 м ²		3%	6%	3%	0,7%
150-180 м ²		2%	6%	11%	
180-220 м ²		1,2%	0,8%	2%	2%
более 220 м ²			4%	3%	3%

Источник: NF Group Research, 2024

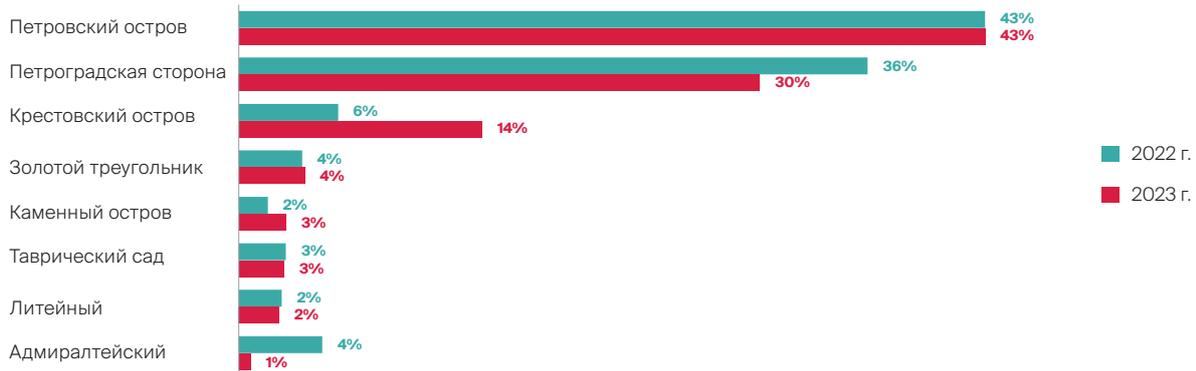
Пополнение рынка новыми объектами с крупной «нарезкой» лотов – ASTRVM и «17/33 Петровский остров», средние площади в которых составляют около 190 м², укрепило тренд на увеличение средней площади лота в экспозиции, наметившийся в предыдущем году. За год показатель увеличился на 7 м² и по итогам 2023 г. составил 137 м². По количеству спален преобладающим типом остались квартиры и апартаменты

с тремя спальнями – 36% объема предложения.

Тройка локаций-лидеров по объему предложения в 2023 г. не изменилась. Лидерство сохранил Петровский остров, где представлено 43% объема предложения элитных квартир и апартаментов. На втором месте – Петроградская сторона, доля которой за год сократилась на 6 п. п. и составила 30%.

Замыкает тройку Крестовский остров, за год нарастивший свою долю на 8 п. п. (до 14%) за счет выхода в продажу комплекса ASTRVM. Доля остальных локаций варьируется от 1% до 4%. Наибольшие изменения затронули Адмиралтейский район, опустившийся за год с четвертой на последнюю позицию в результате приостановки продаж в комплексе апартаментов «Дом Балле».

Динамика доли предложения элитного жилья по локациям



Источник: NF Group Research, 2024

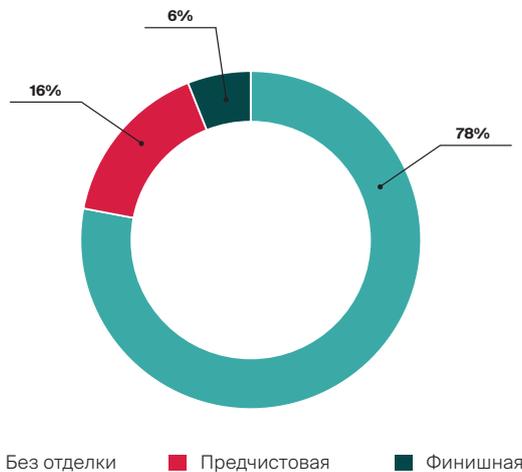
Структура предложения по типу отделки не изменилась по сравнению с 2022 г. Наибольшая доля элитных квартир и апартаментов в экспозиции представлена без отделки – 78%. Предложение с финишной отделкой составило лишь 6%. Несмотря на фиксируемый на протяжении последних лет интерес покупателей к лотам с готовой отделкой, застройщики не спешат выводить на рынок подобные объекты. Это обусловлено как сложностями с поставками и

удорожанием зарубежных отделочных материалов, так и консервативностью петербургского рынка элитного жилья, для которого исторически было характерно преобладание лотов без отделки.

В 2023 г. структура предложения продолжила смещаться в сторону высоких стадий строительной готовности. Доля квартир и апартаментов в сданных в эксплуатацию объектах за год выросла на 9 п. п. и составила 63% от общей экс-

понирующейся площади. Доля лотов в новостройках на низкой стадии готовности (до начала фасадных работ), напротив, снизилась за год в два раза, составив 16%. В течение 2023 г. были введены в эксплуатацию два объекта – «Северная корона» и «Петровская коса, 1». Объем ввода элитной жилой недвижимости в эксплуатацию составил 58,2 тыс. м², или 555 квартир и апартаментов.

Структура предложения по типу отделки



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения на первичном рынке в зависимости от стадии строительной готовности



Источник: NF Group Research, 2024

Коммерческие условия

По итогам декабря 2023 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной недвижимости составила 630 тыс. руб./м², что на 17% превышает значение конца 2022 г. В течение всего года показатель демонстрировал положительную динамику, при этом прирост происходил неравномерно. В I–III кварталах цена увеличивалась умеренными темпами – в пределах 4% за квартал, в то время как в IV квартале прирост составил 11%. Стремительный рост средневзвешенного показателя в конце года во многом обусловлен оживлением интереса покупателей к элитным новостройкам во втором полугодии. С одной стороны,

высокий уровень спроса привел к вымыванию с рынка наиболее привлекательных по ценовым характеристикам квартир и апартаментов. С другой – побудил часть девелоперов пересмотреть ценовую политику в сторону удорожания лотов. Помимо этого, влияние оказал вывод на рынок нового объекта подкласса «делюкс».

Тренд на увеличение ценовой дельты между подклассами элитного жилья сохранился. За год разрыв увеличился на 20 п. п., в результате чего средняя цена жилья подкласса «делюкс» в два раза превысила цену жилья подкласса «премиум»: 957 тыс. руб./м² (+14% за год) и 478 тыс. руб./м² (+2% за год) соответственно.

Средняя цена на вторичном рынке элитной недвижимости в жилых комплексах, построенных после 2010 г. и расположенных в четырех центральных районах города, по итогам декабря 2023 г. составила 597 тыс. руб./м². На протяжении двух последних лет вторичный рынок элитного жилья демонстрировал разнонаправленную динамику цены. В 2022 г., когда рынок активно пополнялся новым предложением, высокая конкуренция на вторичном рынке стала причиной снижения средней цены. В 2023 г. с рынка была вымыта существенная доля квартир и апартаментов, в результате чего объем предложения сократился на 44%, а средняя цена увеличилась на 9% по сравнению с декабрем 2022 г.

Динамика средневзвешенной цены предложения



Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

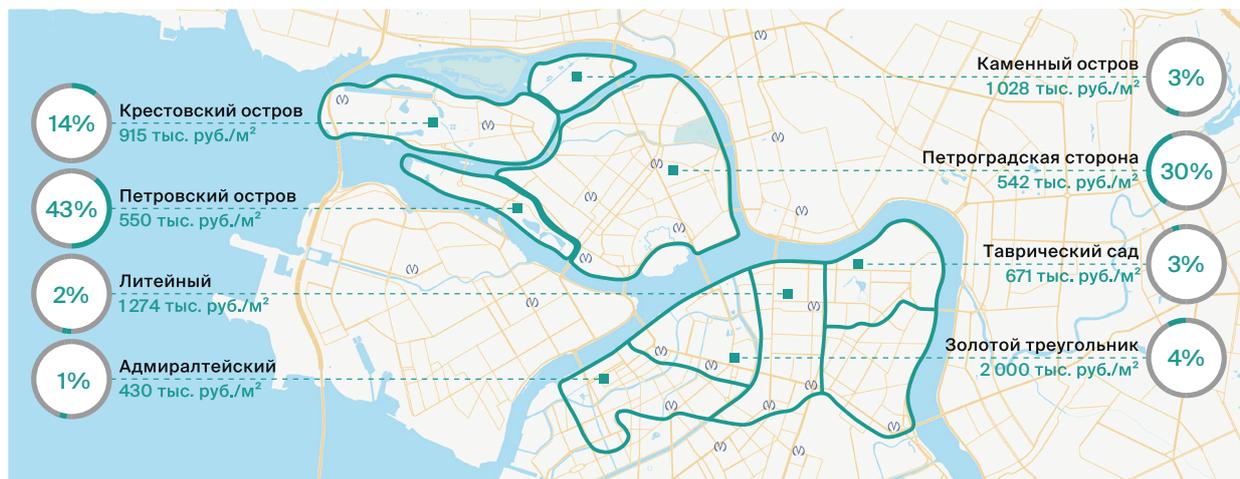
По итогам 2023 г. объем спроса на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга составил 41,5 тыс. м², или более 340 квартир и апартаментов, что на 30% больше площади лотов и на 21% больше количества лотов, реализованных в 2022 г.

Основной объем сделок пришелся на второе полугодие, когда было прода-

но практически 70% от общей реализованной в 2023 г. площади элитного жилья. Рост волатильности валюты в совокупности с желанием покупателей сохранить средства стал основным драйвером оживления покупательской активности во второй половине года. Влияние также оказали новости об ужесточении условий ипотечного кредитования с господдержкой – в частности, сокращении максимальной суммы займа с 12 млн руб. до 6 млн руб.

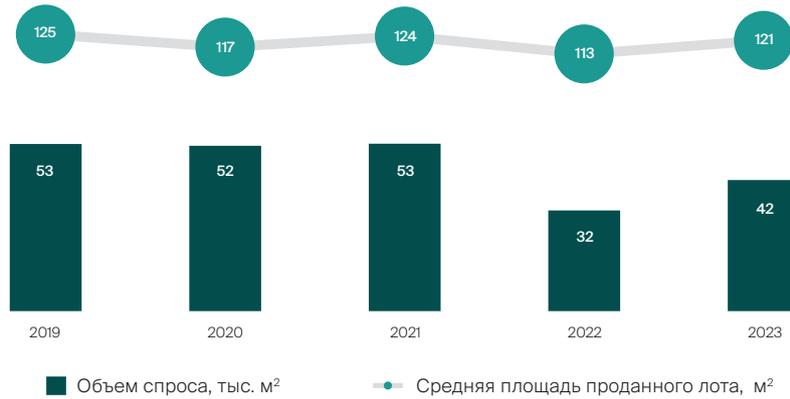
и запрете комбинирования рыночной и субсидированной ипотеки, в результате чего часть покупателей поспешила оформить сделки с недвижимостью по прежним условиям. Хотя ипотека и не является основным инструментом покупки на элитном рынке, некоторые состоятельные покупатели используют заемные средства как альтернативный способ покупки, позволяющий, например, не выводить деньги из бизнеса.

Доля предложения и средневзвешенная цена по локациям



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика объема спроса на элитное жилье



Источник: NF Group Research, 2024

Средняя площадь проданного лота увеличилась на 8 м² и по итогам 2023 г. составила 121 м². Прирост показателя обусловлен, с одной стороны, невысокой долей инвестиционных сделок в 2023 г., а с другой – дефицитом малогабаритных квартир и апартаментов площадью до 100 м², сформировавшимся в начале 2022 г.

и до настоящего времени не компенсированным новым предложением. О дефиците малогабаритных лотов свидетельствует разница их долей в структуре предложения и спроса – 33% и 42% соответственно.

Лидерами по числу реализованных лотов стали объекты подкласса «пре-

миум», расположенные в различных локациях Петроградского района. На объекты-лидеры пришлось 61% от общего числа сделок, заключенных в 2023 г. Всего на Петроградский район пришлось 94% всех сделок с элитной жилой недвижимостью, что на 7 п. п. больше, чем годом ранее.

Структура спроса по количеству спален и типам площадей

	Менее 20 млн руб.	20–35 млн руб.	35–50 млн руб.	50–90 млн руб.	Более 90 млн руб.
до 70 м²	3%	13%	2%	0,6%	
70–100 м²		13%	10%	0,6%	
100–120 м²		4%	7%	2%	0,3%
120–150 м²		0,3%	9%	8%	3%
150–180 м²			2%	8%	0,8%
180–220 м²				0,8%	4%
более 220 м²				0,6%	8%

Источник: NF Group Research, 2024

Объекты-лидеры по числу проданных лотов в 2023 г.



Neva Haus
(ЛСР)



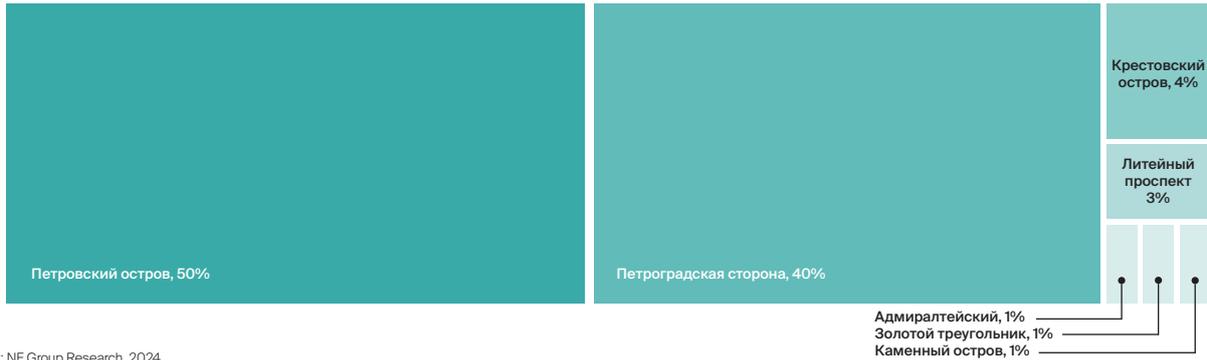
«Северная корона»
(ГК «ПСК»)



«Петровская Доминанта»
(Группа Эталон)

Источник: NF Group Research, 2024

Структура спроса на элитное жилье по локациям



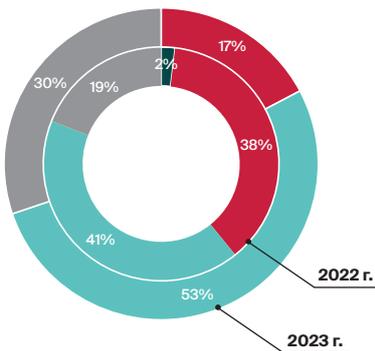
Источник: NF Group Research, 2024

Согласно опросу потенциальных покупателей, который на постоянной основе проводит NF Group, в 2023 г. портрет покупателя элитного жилья претерпел определенные изменения. Тренд на снижение среднего возраста покупателя, фиксировавшийся в по-

следние годы, был прерван: впервые за последние 10 лет доля возрастной группы старше 50 лет достигла 30%. На 14 п. п. за год сократилась доля запросов со стороны петербуржцев, в то же время вырос интерес к рынку жилья Петербурга со стороны регио-

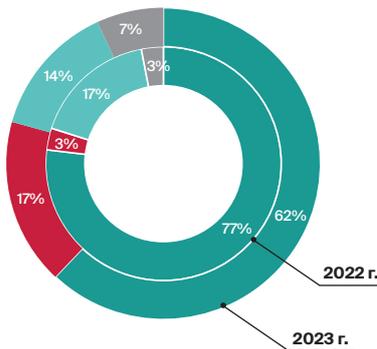
нальных покупателей. Основным мотивом покупки остается собственное проживание — 47% от общего числа запросов, при этом на 10 п. п. за год увеличилась доля покупок жилья для ближайших родственников — детей или родителей.

Распределение покупателей элитного жилья по возрасту



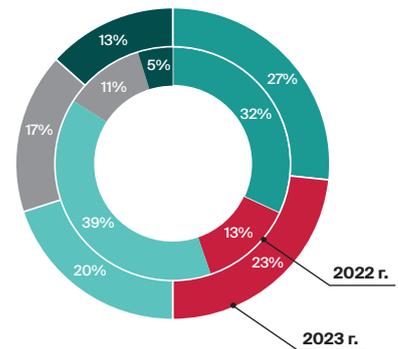
- До 30 лет
- 30-40 лет
- 40-50 лет
- Более 50 лет

Распределение покупателей элитного жилья по региону проживания



- Санкт-Петербург
- Регионы РФ
- Москва
- Иностр. гос-ва
- Ленинградская обл.

Основные мотивы покупки элитного жилья



- Улучшение жилищных условий
- Для детей/родителей
- Переезд в более подходящий район
- Представительские цели
- Инвестиции

Источник: NF Group Research, 2024

Прогноз

В 2023 г. на рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга можно было наблюдать постепенный уход от «рынка покупателя» и движение в сторону «рынка продавца». Рынок восстанавливался после пертурбации 2022 года, когда снижение спроса повлекло за собой замедление девелоперской активности, а также корректировку средневзвешенной цены и накопление предложения в экспозиции. В течение 2023 г. наблюдалось оживление поку-

пательской активности, что нашло отражение в вымывании значительного объема предложения как с первичного, так и со вторичного рынков и, как следствие, в приросте средневзвешенной цены.

Дальнейшее развитие ситуации на рынке во многом будет зависеть от выхода в продажу новых объектов, а также макроэкономической ситуации. При этом сохранение текущих тенденций — высокого уровня спроса на фоне невысокой девелоперской актив-

ности — может привести к укреплению ситуации «рынка продавца», что в свою очередь может стать стимулом для девелоперов по запуску новых объектов, в том числе тех, вывод в продажу которых был поставлен «на паузу» в 2022 г.

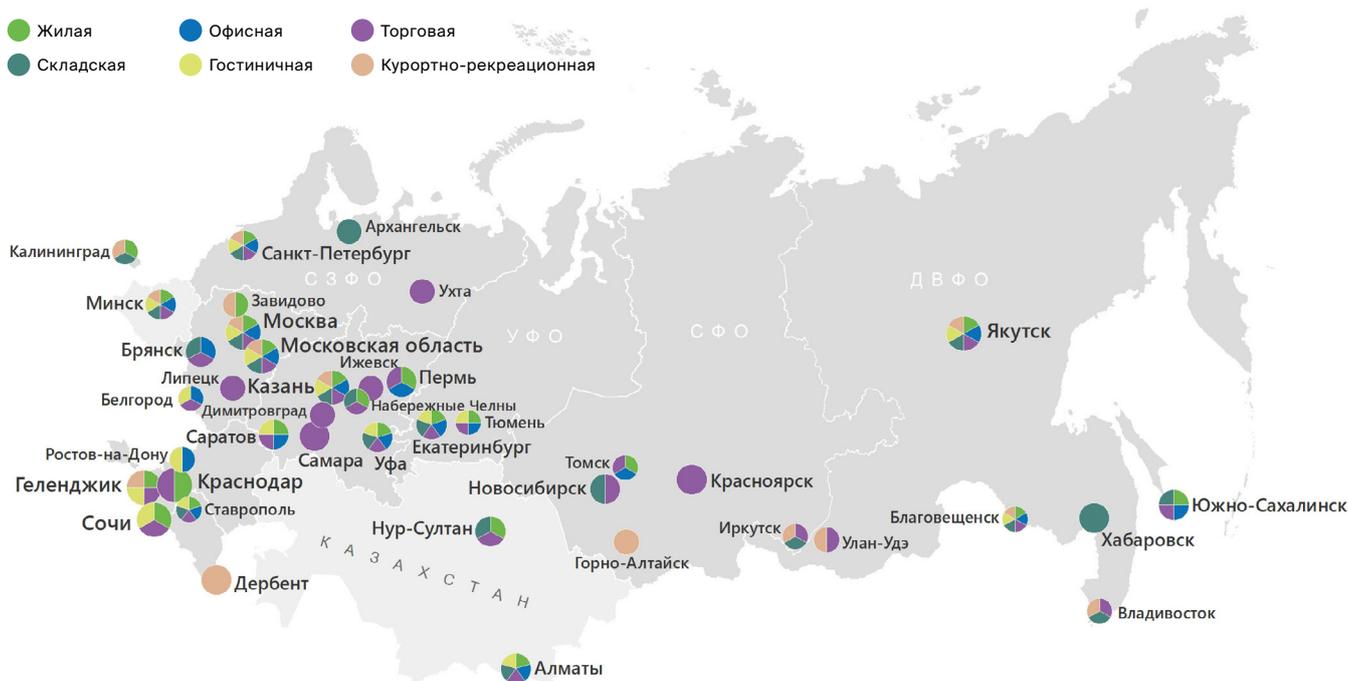
В 2024 г. ожидается старт продаж трех жилых комплексов в Петроградском и Центральном районах общей площадью лотов более 60 тыс. м². В 2024 г. запланирован ввод в эксплуатацию четырех элитных объектов, общая площадь которых составляет 36 тыс. м².

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



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, 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

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

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,

Россия и СНГ

os@nfgroup.ru

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Алия Ханбекова

Директор департамента

элитной жилой недвижимости

AHanbekova@nfgroup.ru



© NF Group 2024 – 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.