

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург
I полугодие 2024 г.





Ксения Федорова
Аналитик-консультант

«Важным событием для рынка жилья бизнес-класса в середине 2024 года стало завершение действия ипотеки с господдержкой. На этом фоне в краткосрочной перспективе можно ожидать снижения покупательской активности, что, в свою очередь, приведет к восстановлению объема предложения до уровня начала 2023 года, а также замедлит темпы роста цены. Тем не менее значительного сокращения количества сделок в ближайшее время мы не ожидаем: для поддержания спроса на прежнем уровне девелоперы будут вновь активно применять инструменты, уже получившие широкое распространение в 2022 году, – индивидуальные скидки и акции, программы субсидированной ипотеки и рассрочки».

6 ключевых событий на рынке

1. Увеличение объема спроса в 1,6 раза по сравнению с I пол. 2023 г.
2. Завершение действия программы ипотеки с господдержкой 1 июля 2024 г.
3. Сокращение объема предложения на 26% за год
4. Старт продаж одного объекта подкласса бизнес площадью лотов 13,5 тыс. м², а также трех объектов подкласса бизнес-лайт общей площадью 22,2 тыс. м²
5. Ввод в эксплуатацию девяти жилых комплексов общей площадью 207,6 тыс. м²
6. Прирост средневзвешенной цены предложения на 16% за год

Основные показатели I пол. 2024 г.

	Показатель	Динамика*
Предложение		
Объем рынка, тыс. м ²	799	7% ▲
Объем предложения, тыс. м ²	197	26% ▼
Средняя площадь лота в экспозиции, м ²	68	1% ▼
Общая площадь выведенных в продажу объектов, тыс. м ²	36	51% ▼
Цены		
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./м ²	409	16% ▲
Средняя стоимость лота в экспозиции, млн руб.	29	18% ▲
Спрос		
Объем спроса, тыс. м ²	93	58% ▲
Средняя площадь проданного лота, м ²	70	1% ▼

* По сравнению с итогами I пол. 2023 г.
Начиная с III кв. 2023 г. в анализ включены несервисные апартаменты.
Источник: NF Group Research, 2024

Предложение

По итогам I пол. 2024 г. объем предложения на первичном рынке жилья бизнес-класса в Санкт-Петербурге составил 197 тыс. м², или 2,9 тыс. квартир и апартаментов. На фоне высокого уровня спроса и небольшого объема нового предложения, пополнившего рынок в первой половине года, сохранился тренд на сокращение объема предложения, фиксируемый с 2023 г. За год общая площадь и количество лотов в экспозиции снизились на 26 и 25%, соответственно.

Наибольшая доля предложения была представлена квартирами и апартаментами подкласса бизнес (67%). При этом за год доля подкласса сократилась на 7 п. п., что обусловлено как окончанием продаж лотов в нескольких крупных объектах (ЖК Alter, «Созидатели» и пр.), так

Динамика объема предложения и вывода в продажу жилья бизнес-класса



Источник: NF Group Research, 2024

и преобладанием подкласса бизнес-лайт в структуре нового предложения.

С января по июнь 2024 г. на рынок жилья бизнес-класса вышло четыре новых объекта в разных районах Санкт-Петербурга: Alpen, N8, «Константиновский 3» и «Министр». Общая площадь выведе-

денных в продажу объектов составила 35,7 тыс. м² (677 квартир). В I пол. 2024 г. активность девелоперов по выводу нового предложения можно охарактеризовать как невысокую: объем нового предложения оказался в два раза меньше показателя аналогичного периода предыдущего года.

Новые объекты бизнес-класса в продаже

Название	Адрес	Подкласс	Девелопер	Площадь лотов, м²	Количество лотов, шт.	Срок сдачи
N8	Новгородская ул., д. 8А	Бизнес	ГК ФСК	13 508	281	III кв. 2026 г.
«Министр»	Черной речки наб., д. 1	Бизнес-лайт	City Solutions	11 863	194	II кв. 2030 г.
Alpen	Магнитогорская ул., д. 11, с. 1	Бизнес-лайт	AAG	9 478	182	IV кв. 2026 г.
«Константиновский 3»	Константиновский пр-т, д. 3	Бизнес-лайт	«Строительные ресурсы»	949	20	III кв. 2024 г.

Источник: NF Group Research, 2024

Средняя площадь лота в экспозиции уменьшилась за год на 0,4 м² и составила 68 м².

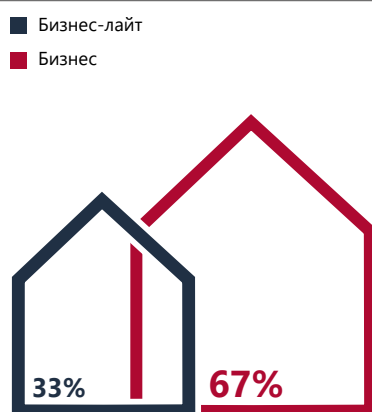
Тройка районов-лидеров по объему предложения жилья бизнес-класса не изменилась за год. Петроградский район сохранил лидирующую позицию, нарастив свою долю на 4 п. п.: увеличение показателя обусловлено стартом продаж нескольких масштабных объектов – ЖК AVANT и «17/33 Петровский остров» (секции Life). Наибольшие изменения коснулись Красногвардейского района, доля которого за год снизилась на 5 п. п., что связано со значительным объемом продаж квартир в ЖК «Малоохтинский 68».

По итогам I пол. 2024 г. на рынке жилья бизнес-класса в Санкт-Петербурге было представлено два типа отделки: 18% квартир и апартаментов экспонировалось в предчистовом формате (white box), при этом большая часть лотов – 82% – была представлена без отделки.

В структуре предложения наибольшую долю сохранили квартиры с двумя спальнями площадью от 60 до 90 м² – 34% от общего количества лотов (+3 п. п. за год).

Объем ввода объектов в эксплуатацию по итогам I пол. 2024 г. составил 207,6 тыс. м², или 3,3 тыс. квартир и апартаментов, что в 3,6 раза превысило показатель аналогичного периода 2023 г. С января по июнь разрешения на ввод в эксплуатацию получили семь жилых комплексов: Akzent, Domino Premium, Landrin Loft, Monodom Line, Upoint, «Малоохтинский 68», «Мануфактура James Beck», а также последние корпуса жилых комплексов iD Park Pobedy (к. 1–5) и Neva Haus (к. 6–8).

Структура предложения по подклассам жилья бизнес-класса



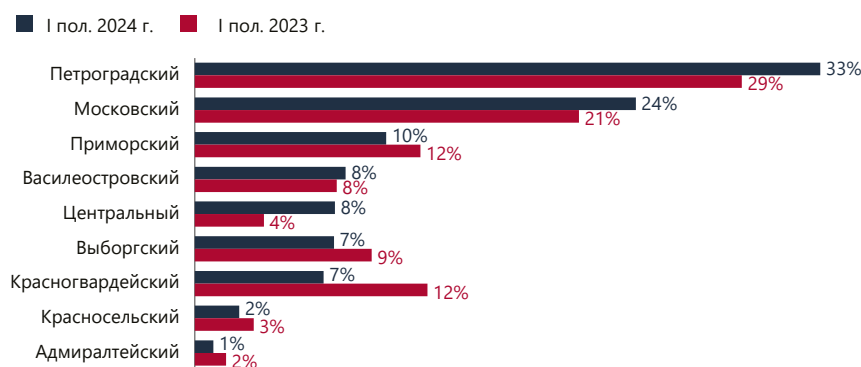
Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по типам отделки



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика структуры предложения жилья бизнес-класса по районам



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по количеству спален и типам площадей

	студия	1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 спальни и более
Менее 40 м²	15%	0,5%			
40–60 м²	0,4%	25%	0,7%		
60–90 м²		2%	34%	4%	
90–120 м²			1%	13%	0,4%
Более 120 м²				2%	2%

Источник: NF Group Research, 2024

Коммерческие условия

Высокий уровень спроса в совокупности с сокращением объема предложения привел к продолжению увеличения средневзвешенной цены предложения. По итогам I пол. 2024 г. цена предложения в новостройках бизнес-класса достигла 409 тыс. руб./м², что на 16% превысило показатель июня 2023 г.

В течение года наблюдалось сокращение ценовой дельты между подклассами жилья бизнес-класса – за год разрыв сократился на 16 п. п. Средняя цена жилья подкласса бизнес составила 416 тыс. руб./м² (+11% за год), под-

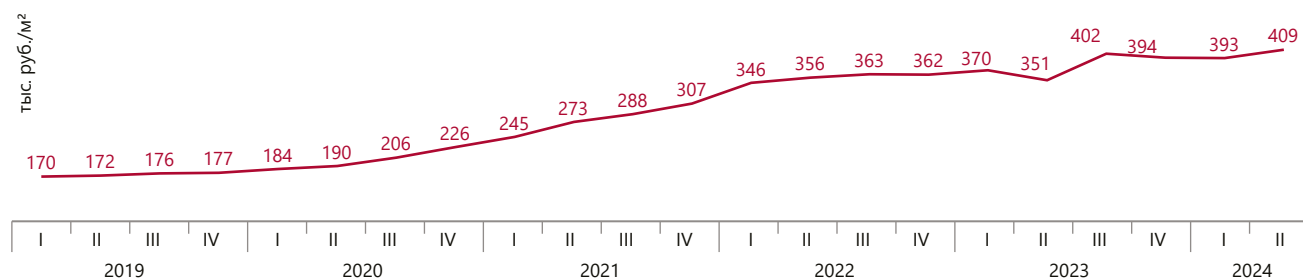
класса бизнес-лайт – 412 тыс. руб./м² (+29% за год).

По итогам I пол. 2024 г. средневзвешенная цена жилья бизнес-класса продемонстрировала рост во всех районах Санкт-Петербурга: от 1 до 26% за год. Лидером по приросту стал Петроградский район, где показатель достиг уровня 479 тыс. руб./м², увеличившись на 26%. Причиной роста стало как удорожание квартир и апартаментов в уже экспонируемых объектах, так и старт продаж новых комплексов со средней ценой лотов выше среднерыночной,

среди которых: «17/33 Петровский остров» (секции Life) и AVANT. На втором месте по приросту цены оказался Красносельский район: +17% за год. Тем не менее район сохранил статус наиболее доступной для приобретения жилья бизнес-класса локации в Санкт-Петербурге: 303 тыс. руб./м². Третье место по приросту цены (+11%) занял Адмиралтейский район, средневзвешенная цена лотов в котором составила 385 тыс. руб./м².

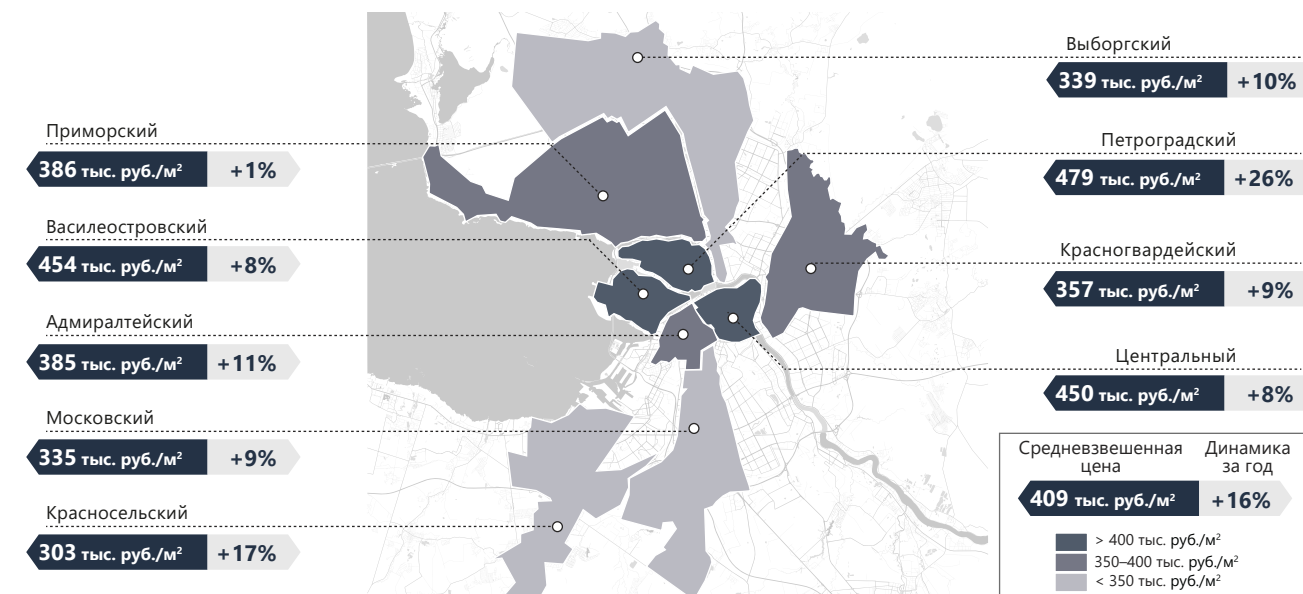
Средняя стоимость экспонируемого лота увеличилась за год на 18%, до 28,7 млн руб.

Динамика средневзвешенной цены предложения



Источник: NF Group Research, 2024

Распределение и годовая динамика средневзвешенной цены по районам



Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

За I пол. 2024 г. в Санкт-Петербурге было реализовано 1,3 тыс. лотов бизнес-класса общей площадью 92,7 тыс. м², что в 1,6 раза превысило как количество сделок, так и площадь проданных за аналогичный период 2023 г. лотов. При этом большая часть сделок (56%) пришлось на II квартал. Основным драйвером оживления покупательской активности стал анонс о завершении 1 июля 2024 г. действия ипотеки с господдержкой.

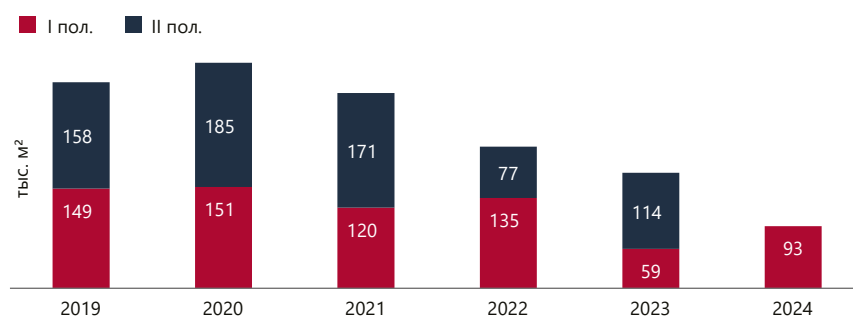
В разрезе подклассов наибольшее увеличение объема спроса зафиксировано в подклассе бизнес-лайт, количество сделок по покупке квартир и апартаментов в котором в два раза превысило показатель аналогичного периода 2023 г., в результате чего доля подкласса в структуре спроса выросла на 8 п. п. за год и составила 40%.

Средняя площадь реализованного в январе–июне 2024 г. лота составила 70 м² (-0,5 м² по сравнению с I пол. 2023 г.).

В первой половине 2024 г. наибольшей востребованностью пользовались квартиры и апартаменты с двумя спальнями, доля которых в общей структуре спроса составила 36% (-3 п. п. за год). На фоне высокого уровня спроса с рынка более активно вымывались мелкогабаритные лоты: так, доля студий в структуре спроса выросла за год на 5 п. п. и составила 11% общего количества сделок. Доля крупногабаритных квартир – с тремя и четырьмя спальнями – за год не изменилась и составила 22 и 3%, соответственно.

Средняя стоимость сделки в I пол. 2024 г. составила 26,3 млн руб., за год показатель увеличился на 6%.

Динамика объема спроса на жилье бизнес-класса



Источник: NF Group Research, 2024

Структура спроса по количеству спален и типам площадей

Площадь	студия	1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 спальни и более
Менее 40 м ²	11%	0,7%			
40–60 м ²	0,2%	25%	0,4%		
60–90 м ²		2,6%	34%	2,1%	
90–120 м ²			1,3%	18%	0,1%
Более 120 м ²				1,8%	2,8%

Источник: NF Group Research, 2024



Классификация рынка строящегося в Санкт-Петербурге жилья бизнес-класса

Характеристика	Бизнес-класс	
	Бизнес	Бизнес-лайт
Местоположение	Престижные зоны спальных районов; исторический центр; малоэтажные районы города, престижные пригороды	Спальные районы, престижные пригороды, некоторые зоны исторического центра
Тип дома	Монолитно-каркасные с теплоэффективными ограждающими конструкциями; кирпичные	
Этажность	До 16	
Количество лотов на площадке, шт.	До 5	До 7
Высота потолка («в чистоте»), м	От 2,9	От 2,75
Парко-индекс, кол-во мест на 1 лот	От 0,7	От 0,5
Нежилые помещения	Возможно размещение офисов, предприятий сферы услуг и торговли. Нежелательны предприятия общепита и магазины продовольственных товаров	Нет требований
Обычное соотношение лотов по числу спален	1 спальня – до 25% 2 спальни – 30–40% 3 спальни – 35–45% 4 спальни – до 10%	Студии – до 5% 1 спальня – 30–40% 2 спальни – 35–45% 3 спальни – 20–35% 4 спальни – до 5%
Средняя площадь лота, м²	От 80	От 65

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



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

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 компаний 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.