

Рынок элитной жилой недвижимости

Санкт-Петербург. III квартал 2024 г.

74 тыс. кв. м

объем предложения

743 тыс. руб./кв. м

средневзвешенная цена предложения

92,9 млн руб.

средняя стоимость лота

21,0 тыс. кв. м

объем спроса

Предложение

По итогам III квартала 2024 г. объем предложения на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга составил 74 тыс. кв. м, или 575 квартир и апартаментов. На фоне отсутствия нового предложения, которое пополнило бы рынок в III квартале, а также высокой покупательской активности, объем экспозиции продолжил сокращаться. За квартал показатель снизился на 15% по площади и на 16% по количеству лотов. Годовая динамика носит еще более выраженный характер: -33% как в кв. м, так и в шт. лотов.

Основу экспозиции составили лоты, имеющие жилой статус (квартиры), - 73% от общего объема предложения, доля апартаментов - 27%.

В структуре предложения по локациям элитного жилья лидерские позиции сохранила Петроградская сторона, где по итогам III квартала экспонировалось 35% от общей площади квартир и апартаментов в продаже. За исключением Петровского острова, доля которого в структуре предложения сократилась за квартал на 4 п. п. до 29%, доли других локаций изменились не более чем на ± 1 п. п.

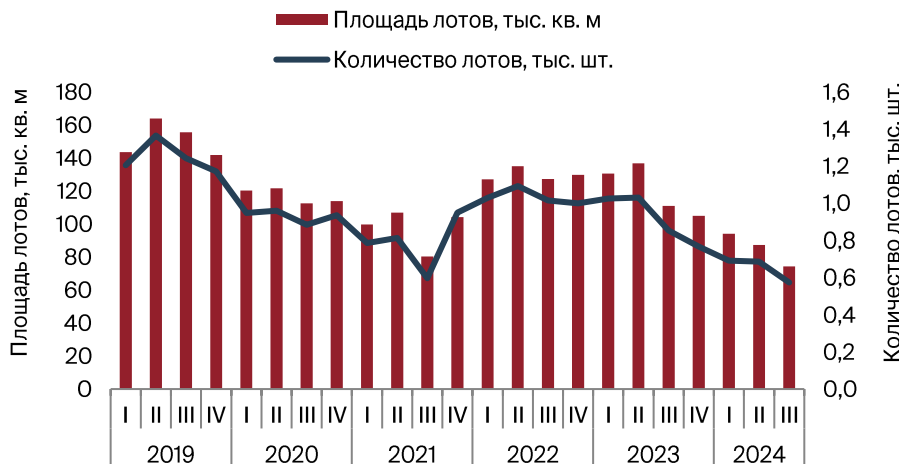
В III квартале был введен в эксплуатацию клубный дом Cheval Court от девелопера Vos'hod, а также завершен капитальный ремонт дома «Мадонна Бенуа» (ГК «Еврострой»). Несмотря на завершение строительства двух объектов, структура предложения по стадии строительной готовности практически не изменилась за квартал (52%

В первые девять месяцев 2024 года на первичном рынке элитного жилья наблюдалась высокая активность покупателей. Количество квартир и апартаментов, реализованных за три квартала этого года, уже на 19% превысило число сделок за весь 2023 год. Высокому интересу покупателей к первичному рынку способствуют как сокращение предложения на вторичном рынке, так и, в первую очередь, гибкие инструменты приобретения лотов, предлагаемые застройщиками. Помимо 100%-ой оплаты, востребованным способом покупки элитного жилья остаются рассрочки, особенно на фоне высокой доходности по депозитам. Для поддержания спроса девелоперы увеличивают количество подобных программ, варьируя условия рассрочки в зависимости от потребностей клиентов, - размер первоначального взноса, проценты, период выплат. Привлекательные условия рассрочек можно найти как в уже готовых домах (например, «Петровская доминанта», «Приоритет»), так и в жилых комплексах на начальных этапах реализации (например, «Моисеенко 10»).

АЛИЯ ХАНБЕКОВА

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Динамика объема предложения элитного жилья



Источник: NF Group Research, 2024

от общей продаваемой площади составили квартиры и апартаменты в уже сданных домах), что обусловлено более активным вымыванием предложения в готовых домах.

Цены

По данным на конец сентября 2024 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составила 743 тыс. руб./кв. м, увеличившись за квартал на 11%. Наибольший прирост средней цены был зафиксирован в двух комплексах подкласса делюкс – Del Arte и «Императорский Яхт-клуб» (+33% и +26% соответственно), в предыдущие периоды характеризующихся более сдержанной ценовой политикой.

Средняя стоимость лота в экспозиции, в свою очередь, увеличилась на 14% за квартал и составила 92,9 млн руб.

Спрос

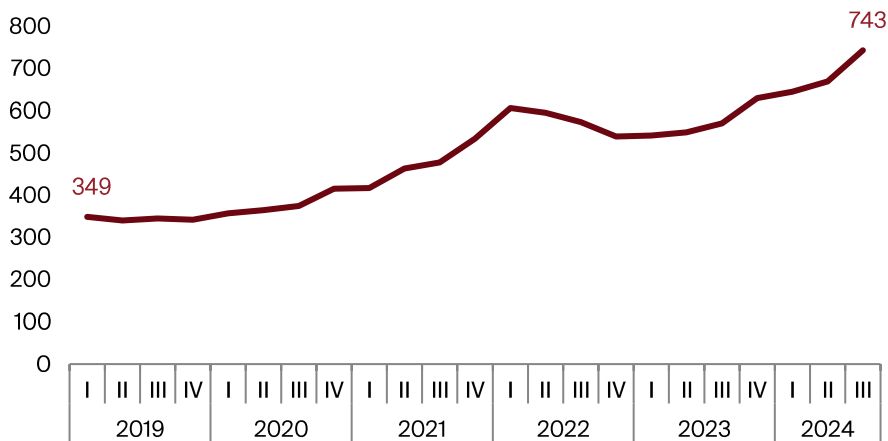
В III квартале 2024 г. на первичном рынке элитного жилья сохранился высокий уровень покупательской активности: с июля по сентябрь было реализовано 163 квартиры и апартаменты общей площадью 21 тыс. кв. м, что на 39% больше количества сделок предыдущего квартала и на 42% больше общей площади проданных лотов. По сравнению с аналогичным периодом 2023 г. объем спроса увеличился на 22% в шт. лотов и на 27% в кв. м.

В разбивке по локациям наибольшее число сделок по покупке элитного жилья было заключено на Петровском острове (56% от общего количества).

Структура спроса по стоимости лотов продолжила смещаться в сторону более крупных бюджетов: доля лотов стоимостью от 50 до 90 млн руб. увеличилась за год на 11 п. п. и составила 33% от общего числа сделок. Средняя стоимость реализованного в III квартале 2024 г. лота увеличилась до 73,7 млн руб.

Динамика средневзвешенной цены предложения

тыс. руб./кв. м



Источник: NF Group Research, 2024

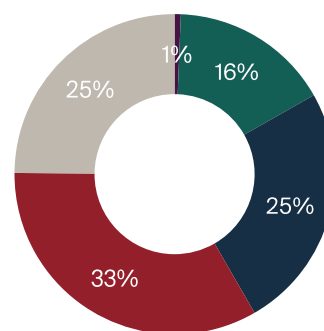
Динамика объема спроса на элитное жилье



Источник: NF Group Research, 2024

Структура спроса по стоимости лотов

- менее 20 млн руб.
- 20–35 млн руб.
- 35–50 млн руб.
- 50–90 млн руб.
- более 90 млн руб.



Источник: NF Group Research, 2024



Ольга Широкова

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



Алия Ханбекова

Директор департамента
элитной жилой недвижимости
ah@nfgroup.ru