

Итоги 2022 г.

# Жилая недвижимость

Россия | Санкт-  
Петербург

**Таблица 1. Основные индикаторы рынка\***  
Источник: *Nikoliers*

Показатель	Комфорт	Бизнес	Премиум	Общий
<b>Ввод в эксплуатацию</b>				
Объем ввода, тыс. кв. м / квартир	2 410 / 58 938	531 / 8 267	285 / 2 550	<b>3 226 / 69 755</b>
Динамика год/год, % кв. м	21%	-23%	190%	<b>-12%</b>
<b>Новые проекты</b>				
Объем нового предложения, тыс. кв. м / квартир	1 742 / 43 241	560 / 10 825	165 / 1 937	<b>2 468 / 56 003</b>
Динамика год/год, % кв. м	-35%	15%	-6%	<b>-26%</b>
<b>Экспозиция</b>				
Объем предложения в продаже, тыс. кв. м / квартир	1 240 / 27 820	626 / 10 419	202 / 2 271	<b>2 068 / 40 510</b>
Динамика год/год, % кв. м	2,5%	36,0%	80,5%	<b>16,1%</b>
Средняя площадь лота, кв. м	44,6	60,1	89,1	<b>51,1</b>
<b>Цены</b>				
Средневзвешенная цена предложения, руб. за кв. м	201 461	298 850	425 955	<b>252 907</b>
Динамика год/год, %	15,6%	13%	7,2%	<b>19,5%</b>
Средний бюджет предложения, млн руб.	9	18	37,9	<b>12,9</b>
Динамика год/год, %	14,6%	5,7%	-5,2%	<b>20,5%</b>
<b>Спрос</b>				
Объем спроса, тыс. кв. м / квартир	1 391 / 36 415	273 / 5 478	44 / 615	<b>1 708 / 42 508</b>
Динамика год/год, % кв. м	-33%	-28%	-50%	<b>-33%</b>
Средняя площадь реализованного лота, кв. м	38,2	49,8	71,3	<b>40,2</b>

\* Ввиду ограниченности рынка и особенностей реализации, данные в отчете предоставлены без учета элит-класса. В анализ вошли комфорт-, бизнес- и премиум-классы. В расчетах спроса учитываются зарегистрированные договоры долевого участия на жилые помещения без учета оптовых сделок (сделка считается оптовой, если на одно лицо было приобретено более пяти жилых помещений). Покупателями выступают физические лица. Это позволяет оценить реальную покупательскую активность, исключив регистрации ДДУ с нежилыми помещениями (например, апартаментами) и технический выкуп квартир юридическими лицами, которые учитываются в официальной статистике от Росреестра. Источником прайс-листов служат официальные сайты застройщиков и кабинеты на агрегаторах.

## Основные тенденции и прогнозы

### В 2023 г. средний показатель стоимости квадратного метра на первичном рынке может продемонстрировать снижение.

Со старта программы «Льготная ипотека» квадратный метр жилья на первичном рынке подорожал в два раза. В текущих условиях высокие темпы роста рынка, заданные в последние два года, замерли. Несмотря на снижение спроса, такой же интенсивной коррекции цен вниз не ожидается. На рынке присутствуют фундаментальные причины, не позволяющие квартирам в уже запущенных проектах дешеветь. В первую очередь — для застройщиков это может противоречить финансовым моделям, согласованным с банками при получении проектного финансирования, и сделать проекты менее маржинальными.

Снижение показателя средней стоимости квадратного метра жилья возможно при дальнейшем пополнении рынка. Сейчас многие девелоперы выходят на рынок с новыми продуктами, которые предлагаются по ценам, более комфортным для потенциальных покупателей (как за счет более демократичного класса, так и за счет корректировки планировочных решений в сторону уменьшения площадей).

### В 2023 г. продолжится надзорная работа и лимитирование снижения ипотечных ставок по предложениям от застройщиков.

На протяжении 2022 г. ипотека была важнейшим драйвером спроса, несмотря на экономические потрясения. Спрос будет и впредь поддерживаться ипотекой и субсидированными ставками, но уже с новыми условиями. Однако и застройщики, и банки в декабре начали отказываться от выдачи околонулевой ипотеки, которая связана с существенным увеличением стоимости квартир. Именно подобные программы вызывают вполне обоснованные опасения государства, поскольку несут риски и для заемщика, и для банка, который получает в залог актив по завышенной цене.

Все это в перспективе может способствовать некоторому повышению кредитных ставок на первичном рынке. При условии дальнейшего субсидирования ставок застройщиками, в сочетании с принятым в середине декабря решением о продлении льготной ипотеки, в 2023 г. мы ожидаем повышения средневзвешенной процентной ставки и возвращения показателя к уровню начала 2022 г. — до 4–5,5% годовых.

На данный момент для роста доступности жилья ипотека является лишь одним из инструментов стимулирования спроса. Однако для потребителей не менее важными факторами при покупке недвижимости являются уверенность в стабильном доходе и благоприятная экономическая среда.

## Новые проекты

Активное затоваривание рынка масштабными проектами в 2018-2019 гг. и переход на проектное финансирование замедлили вывод на рынок новых проектов в 2020-2021 гг. Рекордные объемы ввода и раскрытие эскроу-счетов позволили девелоперам накопить земельный банк и инвестировать средства в новые проекты. Как итог — в 2022 г. в Санкт-Петербурге в продажу вышло 55 новых проектов.

Однако из-за повышенной неопределенности девелоперы выводят на рынок ограниченное количество корпусов, особенно в составе проектов комплексного освоения территорий. Как итог — объем нового предложения, пополнившего рынок в 2022 г., составил 56 тыс. квартир (2,5 млн кв. м), что на 26% меньше показателя 2021 г.

Традиционно доминирующая доля объема нового предложения была сформирована проектами комфорт-класса — 77%, или 43,2 тыс. квартир. Количество квартир, пополнивших рынок, снизилось на 23%, что связано с тенденцией на более сдержанный подход в части вывода нового предложения на рынок, особенно в составе крупных проектов массового сегмента.

На фоне низкой базы и запуска ряда новых проектов в премиальных сегментах локальными нишевыми игроками, в сегменте бизнес произошло оживление: по сравнению с 2021 г. количество квартир увеличилось на 30%. Бизнес (19%) и премиум (3%) составили больше пятой части в объеме нового предложения, или 10,8 и 1,9 тыс. квартир соответственно.

График 1. Динамика нового предложения  
Источник: Nikoliers

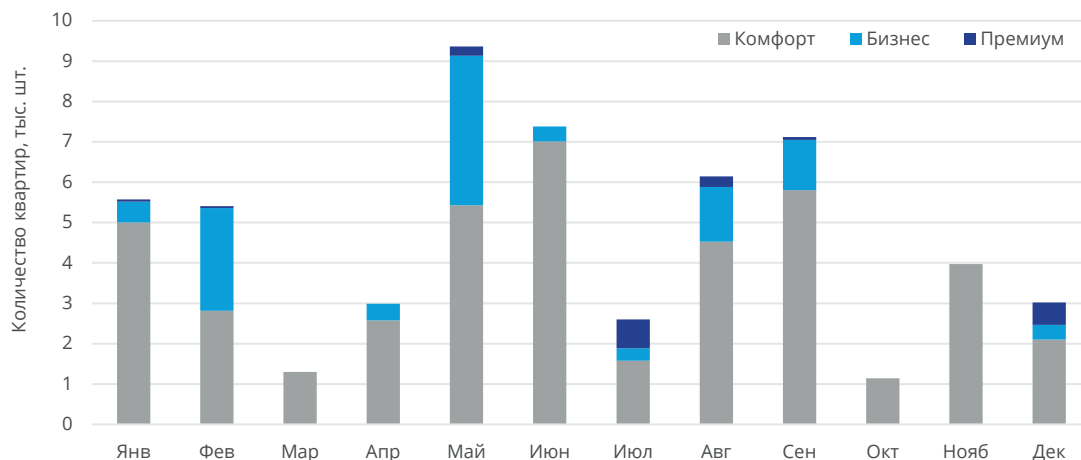
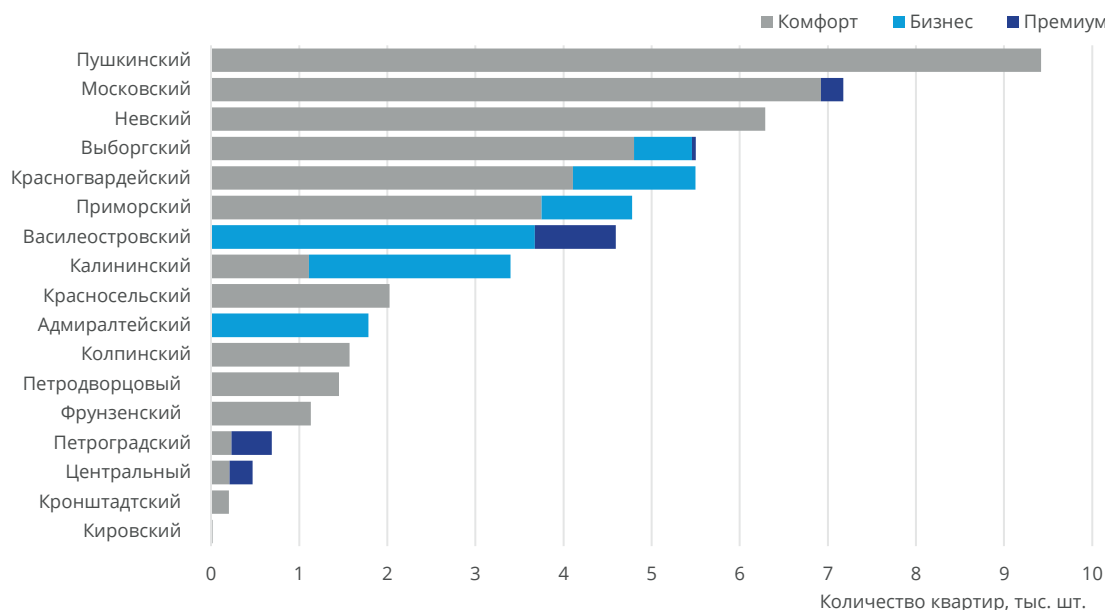


График 2. Структура нового предложения по классам и районам  
Источник: Nikoliers



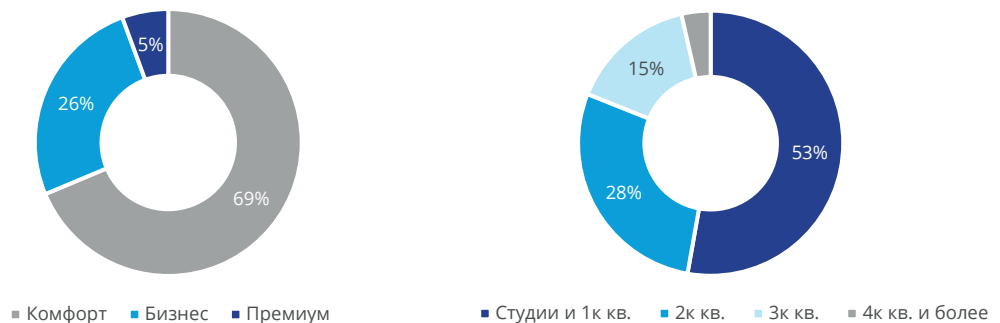
\*Центр (Центральный, Адмиралтейский, Василеостровский и Петроградский районы), КАД (локации в пределах КАД), КАД+ (локации за пределами КАД).

## Объем экспозиции и цены

Количество квартир в экспозиции по итогам 2022 г. снизилось на 15% к 2021 г. и составило 40,5 тыс. квартир, или 2 млн кв. м. На фоне снижения объема нового предложения снизилось количество квартир в продаже, находящихся на низкой стадии готовности (котлован и нижние этажи) (-10,7% к 2021 г.). Сейчас девелоперы придерживаются предложения, чтобы избежать перенасыщения рынка.

Наибольший объем предложения в экспозиции сосредоточился в Приморском (17,2%), Выборгском (14,5%), Пушкинском (14%), Красногвардейском (11,2%), Невском (8,3%), Василеостровском (8%) и Московском (7,3%) районах.

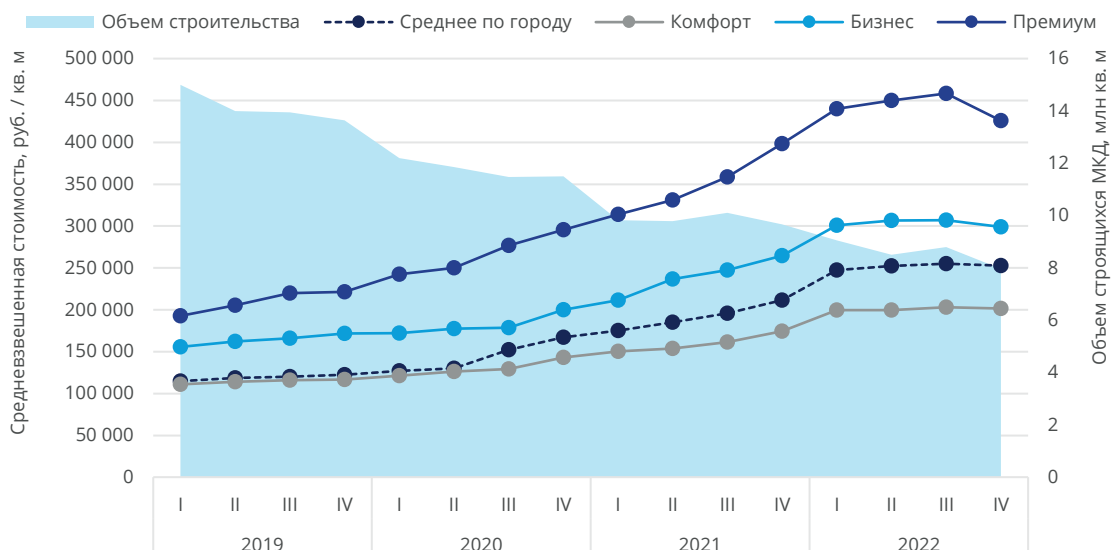
**График 3. Распределение количества квартир в экспозиции по классам и комнатности**  
Источник: *Nikoliers*



На конец декабря 2022 г. средневзвешенная базовая стоимость квадратного метра первичной жилой недвижимости составила 253 тыс. руб., что на 19,5% выше показателя на конец 2021 г. Максимальный прирост пришелся на I кв. 2022 г. Начиная с марта показатель начал стагнировать, отражая отклонение на 1–3% в течение всего 2022 г. Снижение покупательской активности и сокращение спроса не привели к существенному снижению цен на квартиры, однако по сравнению с 2021 г. темпы роста цен заметно замедлились, а в некоторых комплексах даже снизились в пределах 10% относительно I квартала 2022 г.

Из-за ограниченного объема квартир в экспозиции любые изменения структуры предложения оказывают влияние на усредненный показатель цены, особенно в премиальных сегментах, где объем предложения в экспозиции исторически мал. Именно поэтому выход на рынок новых корпусов и пулов квартир в проектах премиум-класса в совокупности с точечной корректировкой цен привели к снижению показателя по итогам IV квартала на 7% по сравнению с III кварталом 2022 г.

**График 4. Динамика средневзвешенной стоимости квадратного метра и объема строительства**  
Источник: *Nikoliers*

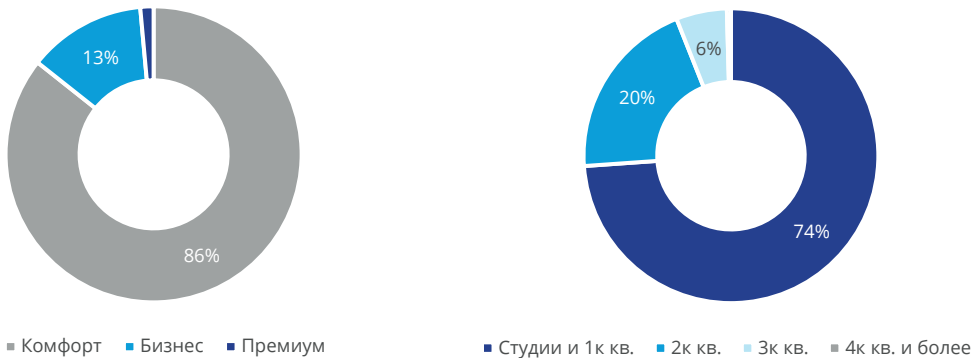


## Объем спроса и покупательская активность

За 2022 г. на первичном рынке было заключено 42,5 тыс. ДДУ, что на 29% меньше, чем за 2021 г. Доля ипотечных сделок в общем объеме ДДУ составила 79% в 2022 г., превысив показатели 2020 г. (61%) и 2021 г. (65%), при этом количество сделок с использованием ИЖК уменьшилось на 16% к 2021 г. и на 24% к 2020 г.

В течение 2022 года прогрессировало снижение показателя средней площади реализованного лота: в сравнении с 2021 г. средний показатель по городу опустился до 40,2 кв. м, сократившись на 2,3 кв. м. Драматичнее всего снизилась средняя площадь в премиум-классе — до 71,3 кв. м (-7,6 кв. м), в бизнес-классе средняя площадь сократилась до 49,8 кв. м (-5,5 кв. м), в комфорт-классе этот показатель составил 38,2 кв. м (-1,8 кв. м за год).

График 5. Распределение количества проданных квартир по классам и комнатности  
Источник: Nikoliers



Во II полугодии 2022 г. произошло сокращение количества сделок без привлечения ИЖК в 2,8 раза по сравнению с I полугодием 2022 г. и в 4,6 раза по сравнению со II полугодием 2021 г. Часть клиентов, ранее рассматривающих покупку жилой недвижимости для сохранения средств, предпочла другие инструменты для вложения и хранения своих накоплений — среди них зарубежная недвижимость, депозиты, валюта.

В IV квартале 2022 г. доля ипотечных сделок достигла пика, составив 90%. Спрос на ипотеку был оживлен под влиянием ожиданий окончания программы «Льготная ипотека» на новостройки.

Хотя сама по себе ставка по «Льготной ипотеке» уже перестала быть настолько же привлекательной, средневзвешенная фактическая ставка по выданным кредитам на первичном рынке опустилась ниже 3% благодаря субсидированным ставкам от застройщиков. На данный момент совокупность использования государственных и субсидированных программ застройщиков в партнерстве с банками позволяет удерживать средневзвешенную ставку по выданным кредитам на низком уровне, а значит, поддерживает спрос и, как следствие, — строительную отрасль в целом.

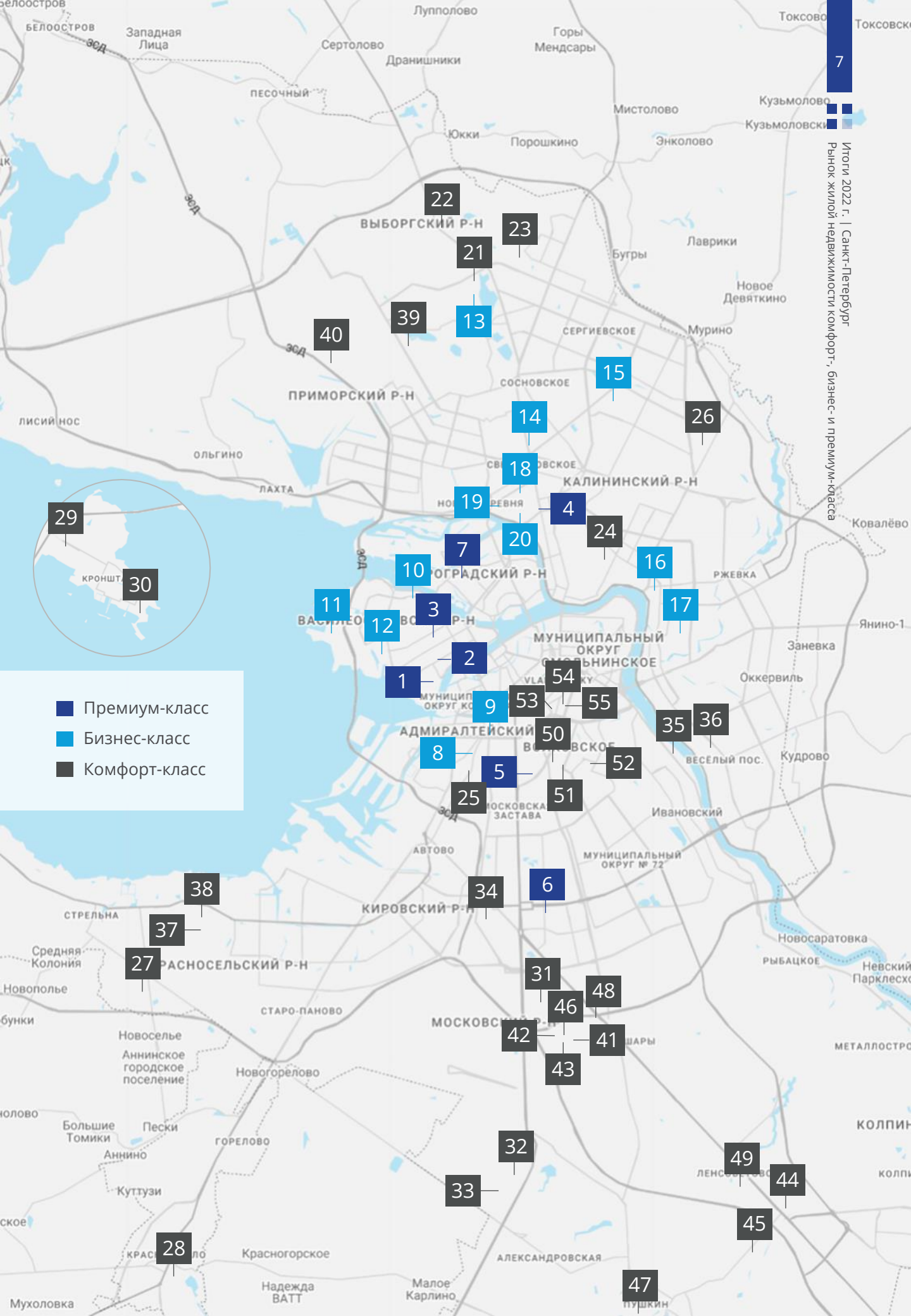
График 6. Динамика спроса (количество зарегистрированных ДДУ)\*  
Источник: Nikoliers



\* В расчетах спроса учитываются зарегистрированные договоры долевого участия на жилые помещения без учета оптовых сделок (сделка считается оптовой, если на одно лицо было приобретено более пяти жилых помещений). Покупателями выступают физические лица.

**Таблица 2**  
Новые проекты, вышедшие на рынок жилья в 2022 г.  
Источник: *Nikoliers*

№	Район	Объект	Девелопер	Количество квартир	Срок сдачи
<b>Премиум-класс</b>					
1	Василеостровский	Imperial Club	Setl City	717	2026
2	Василеостровский	Большой, 67	LEGENDA	146	2025
3	Василеостровский	Манхэттэн Хаус	Винтеко	55	2023
4	Выборгский	Landrin Loft	Абсолют Строй Сервис	44	2023
5	Московский	1919	Element Development	68	2025
6	Московский	Shepilevskiy	Element Development	184	2025
7	Петроградский	Квадрия	Балтийская коммерция	88	2025
<b>Бизнес-класс</b>					
8	Адмиралтейский	Glorax City Балтийская	Glorax	566	2024
9	Адмиралтейский	Лермонтовский 54	ПИК	1 220	2024
10	Василеостровский	Amber Club	Setl City	1 359	2025
11	Василеостровский	Glorax City Vasileostrovsky	Glorax	373	2024
12	Василеостровский	Шкиперский 19	ПИК	787	2024
13	Выборгский	Loft у озера	ПГСК	75	2024
14	Выборгский	iD Svetlanovskiy	Евроинвест	583	2024
15	Калининский	Наука	Строительный трест	2 027	2024
16	Красногвардейский	Upoint	Унистрой	141	2024
17	Красногвардейский	Большая Охта	Группа ЛСР	1 199	2026
18	Приморский	Domino Premium	Эталон	168	2024
19	Приморский	Лисичанская, 22	LEGENDA	171	2025
20	Приморский	Черная речка, 41	LEGENDA	517	2025
<b>Комфорт-класс</b>					
21	Выборгский	Новая Скандинавия	БФА-Девелопмент	84	2022
22	Выборгский	Парколово	ЦДС	642	2024
23	Выборгский	Прага Сити	Прага	1 591	2022
24	Калининский	Master Place	РСТИ	190	2024
25	Кировский	Тургенев	Ливадия	18	2023
26	Красногвардейский	Академик	РСТИ	368	2025
27	Красносельский	Алгоритм Стрельна	Алгоритм Девелопмент	10	2022
28	Красносельский	Можайский сквер	Dolce	80	2022
29	Кронштадтский	Котлин	Распроф	56	2021
30	Кронштадтский	Крона	МеталлСтройПроект	145	2021
31	Московский	Аквилон Leaves	Аквилон	963	2024
32	Московский	Зеленый квартал	Setl City	213	2024
33	Московский	Парадный ансамбль	Setl City	294	2024
34	Московский	Сенат	Setl City	1 806	2024
35	Невский	Astra Marine	Setl City	1 254	2025
36	Невский	Pulse Premier	Setl City	1 787	2024
37	Петродворцовый	Дворцовый фасад	Setl City	267	2025
38	Петродворцовый	Любоград	KBC	229	2024
39	Приморский	Прайм Приморский	Setl City	1 447	2025
40	Приморский	Тайм Сквер	РСТИ	81	2024
41	Пушкинский	AEROCITY 4	Лидер Групп	923	2026
42	Пушкинский	Aerocity Club	Лидер Групп	965	2024
43	Пушкинский	Aerocity Family	Лидер Групп	198	2025
44	Пушкинский	PLUS Московский	ПСК	1 180	2024
45	Пушкинский	Univer City	Setl City	519	2024
46	Пушкинский	Монография	Эталон	747	2025
47	Пушкинский	Пушкинский квартал	ФСК	75	2023
48	Пушкинский	Симпл	Bau City Development	275	2023
49	Пушкинский	Смарт	Вита	220	2024
50	Фрунзенский	Аэронавт	ПИК	462	2024
51	Фрунзенский	Витебский парк	ПИК	606	2025
52	Фрунзенский	Дубровская 14	Дубровская 14	64	2022
53	Центральный	Боровая 34/24	ГК РЕНОВАЦИЯ	139	2022
54	Центральный	Дом Матильды Кшесинской	РЕНТАВЕД	18	2022
55	Центральный	Дом фон Геккера	РЕНТАВЕД	53	2021



- Премиум-класс
- Бизнес-класс
- Комфорт-класс

## Девелоперская активность

**Объем строящейся в Санкт-Петербурге жилой недвижимости продолжает снижаться — на конец 2022 г. он опустился ниже 8 млн кв. м.**

Пик девелоперской активности пришелся на середину 2019 г., когда объем строительства МКД составлял 14 млн кв. м, сейчас он едва достигает 8 млн кв. м, хотя объем действующих разрешений на строительство превышает 11,5 млн кв. м).

**Интерес смещается к периферийным локациям города и ближайшей области.**

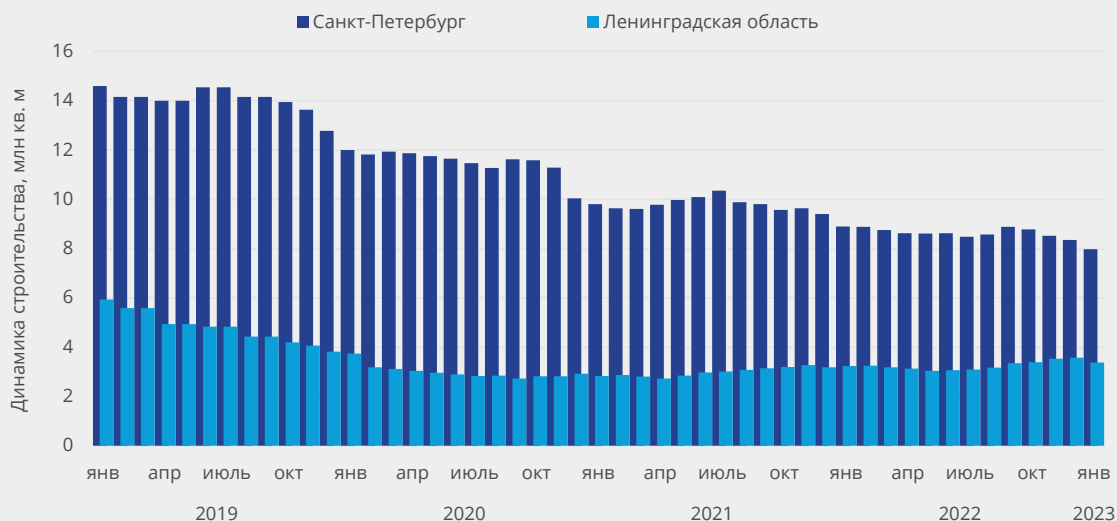
Объем строительства в Ленинградской области на конец декабря 2022 г. составил 3,4 млн кв. м, что на 10% выше показателя на аналогичный период 2021 г.

**Динамичное пополнение рынка новыми проектами в преддверии перехода на проектное финансирование в 2018-2019 гг. стало подспорьем для высоких показателей ввода МКД в последние годы.**

В 2022 г. в Санкт-Петербурге объем ввода жилой недвижимости составил около 3,5 млн кв. м (в т.ч. МКД — 3,2 млн кв. м). Сокращение девелоперской активности изменит ситуацию в будущем: в 2023-2024 гг. снижение показателя в Санкт-Петербурге может быть порядка 10-15% к 2022 г.

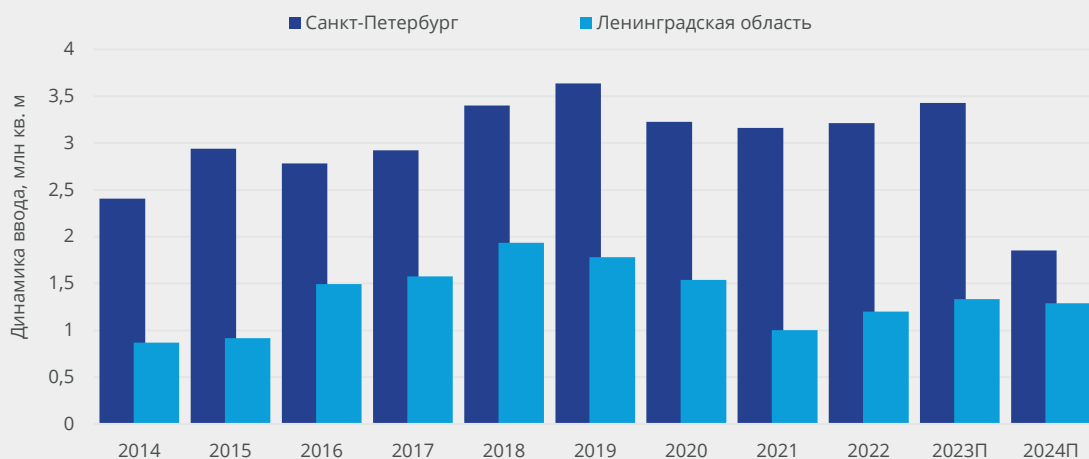
**График 7. Динамика изменения объема строительства на начало соответствующего месяца**

Источник: *Nikoliers, ДОМ.РФ*



**График 8. Динамика ввода в эксплуатацию МКД с прогнозом на основе объема строящейся недвижимости на конец декабря 2022 г.**

Источник: *Nikoliers, ДОМ.РФ*





## Контакты

### Жилая недвижимость и девелопмент земли

#### **Владимир Сергунин**

Партнер

+7 495 258 5151

[Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru](mailto:Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru)

#### **Елизавета Конвей**

Директор, Санкт-Петербург

+7 812 718 3618

[Elizaveta.Conway@nikoliers.ru](mailto:Elizaveta.Conway@nikoliers.ru)

### Исследования

#### **Вероника Лежнева**

Директор

+7 495 258 5151

[Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru](mailto:Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru)

#### **Алина Базаева**

Старший аналитик

+7 812 718 3618

[Alina.Bazaeva@nikoliers.ru](mailto:Alina.Bazaeva@nikoliers.ru)

### Маркетинг и PR

#### **Ольга Бакулина, MSIM**

Региональный директор

+7 495 258 5151

[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@nikoliers.ru)

#### **Анна Сабина**

Директор, Санкт-Петербург

+7 812 718 3618

[Anna.Sabinina@nikoliers.ru](mailto:Anna.Sabinina@nikoliers.ru)

Copyright © 2023 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



191186 Санкт-Петербург  
Вольнский пер., д. 3  
БЦ «Сенатор»  
Тел. +7 812 718 36 18  
[spb.reception@nikoliers.ru](mailto:spb.reception@nikoliers.ru)