

II квартал 2022 г.

Жилая недвижимость

Россия | Санкт-Петербург



Таблица 1
Основные индикаторы рынка*
Источник: Nikoliers

Показатель	Комфорт	Бизнес	Премиум	Общий
Новые проекты				
Объем нового предложения, тыс. кв. м / квартир	987 / 23 980	405 / 7 390	85 / 960	1 478 / 32 320
Динамика год/год, % кв. м	-27%	165%	-10%	-8%
Экспозиция				
Объем предложения в продаже, тыс. кв. м / квартир	1 227 / 27 690	545 / 9 100	177 / 1 840	1951 / 38 640
Динамика год/год, % кв. м	-2%	28%	49%	9%
Средняя площадь лота, кв. м	60	44	97	51
Цены				
Средневзвешенная цена предложения, руб. за кв. м	199 803	306 754	450 017	252 490
Динамика год/год, %	30%	30%	36%	37%
Средний бюджет предложения, млн руб.	8,9	18,4	43,4	12,7
Динамика год/год, %	24%	17%	38%	33%
Спрос				
Объем спроса, тыс. кв. м / квартир	1 142 / 30 570	119 / 2 285	21 / 300	1 282 / 33 155
Динамика год/год, %	-17%	-21%	-36%	-18%
Средняя площадь реализованного лота, кв. м	37	52	69	39

Тенденции и события на рынке жилой недвижимости

Объем строящейся в Санкт-Петербурге жилой недвижимости продолжает снижаться.

Согласно данным ДОМ.РФ, объем строительства на начало июля 2022 г. составил 8,5 млн кв. м, что на 18% меньше показателя на июль 2021 г. и на 3% ниже показателя на январь 2022 г.

На фоне высокой турбулентности и снижения спроса многие девелоперы приостановили запуск проектов. Возвращение спроса во многом будет зависеть от результатов работы программы льготной ипотеки и покупательской способности населения. По мере стабилизации ситуации девелоперы смогут более уверенно прогнозировать ценообразование и экономику новых проектов и вернуться к приобретению земельных участков и запуску новых проектов.

Ключевая ставка ЦБ планомерно снижается, делая более доступными проектное финансирование и ипотечные продукты.

Возвращение ключевой ставки на уровень 9,5% в июне — важный сигнал для рынка. Это поддержка и покупателя, и девелопера: ипотечные продукты и проектное финансирование стали более доступны, что позволит девелоперам, активно пополнявшим земельный банк в 2020-2021 гг., выводить на рынок новые проекты.

Предельная ставка по льготной ипотеке вернулась к значениям прошлого года.

В конце июня 2022 г. было подписано постановление о снижении процентной ставки по программе «Льготная ипотека» с 9% до 7% годовых. Срок действия программы и ее параметры остались прежними. На данный момент максимальный размер кредита в Санкт-Петербурге увеличен до 30 млн руб. (субсидируемая государством часть составляет 12 млн руб.). При этом рыночные ставки по ипотеке опустились на уровень ниже 11% годовых (для сравнения: в марте — 20%, в апреле — 17%).

Ипотека под 0,01% набирает популярность.

По мере снижения ключевой ставки ЦБ и корректировки условий льготных программ девелоперы стали все более активно предлагать собственные программы субсидирования ипотеки для покупателей — сегодня ставки по ним начинаются от 0,01% годовых и могут быть применены как на период строительства, так и на весь срок кредитования.

Условия программ со сниженной ставкой варьируются в зависимости от застройщика, банка-партнера и конкретной новостройки. Чаще всего снижение ставки достигается за счет увеличения стоимости квартиры или размера первоначального взноса.

* 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.

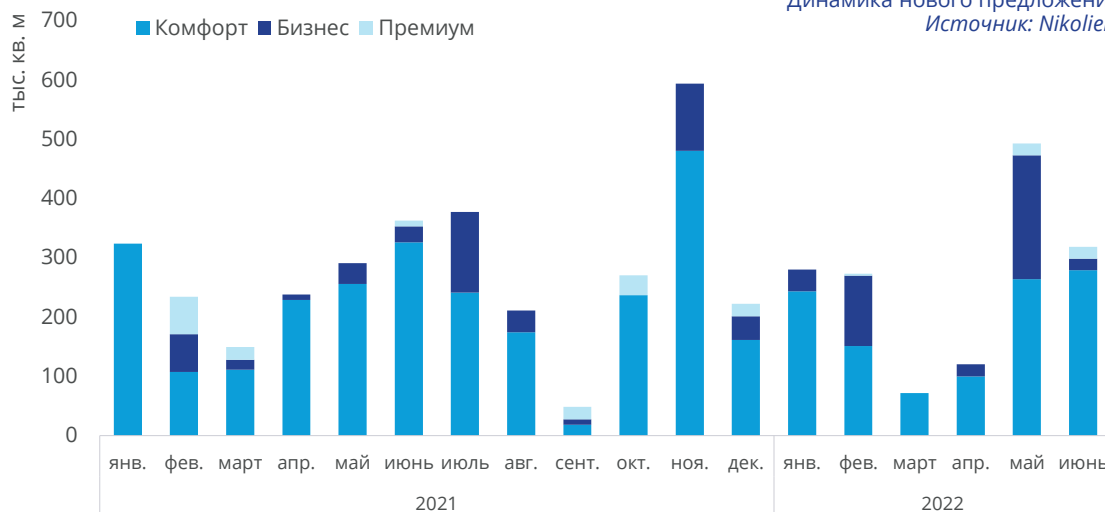
Новые проекты

По итогам первого полугодия 2022 г. объем нового предложения на рынке жилья Санкт-Петербурга составил около 1,5 млн кв. м, или 32 тыс. квартир, что на 8% меньше, чем годом ранее. Более 987 тыс. кв. м, или 67% от объема нового предложения, пришлось на объекты комфорт-класса. Еще треть, или 490 тыс. кв. м, сформировали проекты премиальной недвижимости (405 тыс. кв. м в бизнес-классе и 85 тыс. кв. м в премиум-классе).

На фоне дефицита площадок для девелопмента в центральных локациях, общей экономической неопределенности и снижения покупательской способности особой популярностью у девелоперов пользуются периферийные локации, а также городские районы за границами КАД.

С другой стороны, точечные премиальные проекты все еще появляются в исторических локациях Адмиралтейского района, Васильевского острова и Петроградской стороны.

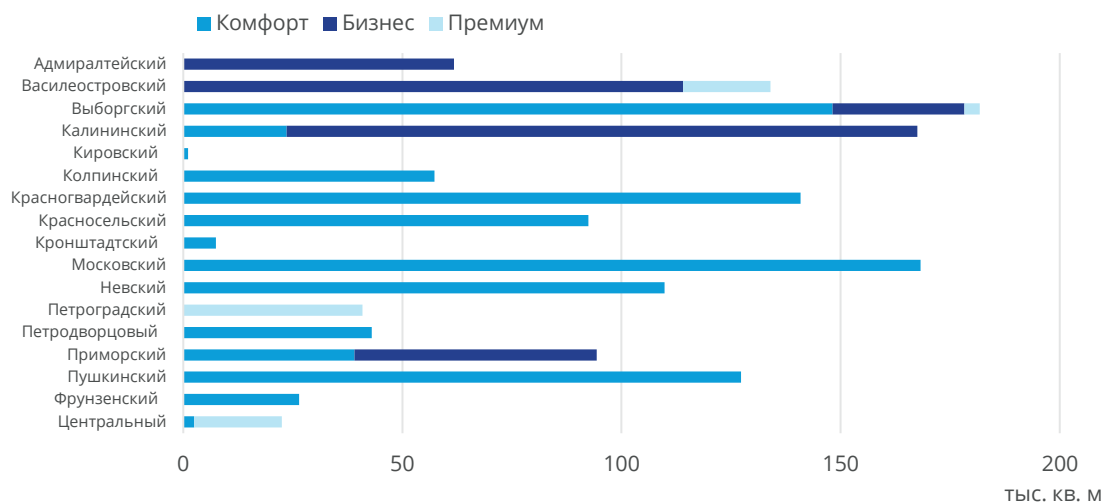
График 1
Динамика нового предложения
Источник: Nikoliers



С начала года также на рынке закрепился тренд на проекты реконструкции небольших исторических зданий — подобные проекты небольшого объема чаще всего реализуются частными инвесторами, имеют малогабаритные планировки, располагаются в центральных локациях, где ограничено новое строительство (например, проекты «Боровая 34/24», «Майков 4А», «Дубровская 14», «Дом Матильды Кшесинской» и «Дом фон Геккера»).

В целом редевелопмент и реконструкция объектов позволяют вернуть данные активы в деловой оборот и сформировать качественный объект недвижимости.

График 2
Структура нового предложения по районам города
Источник: Nikoliers



Экспозиция и цены

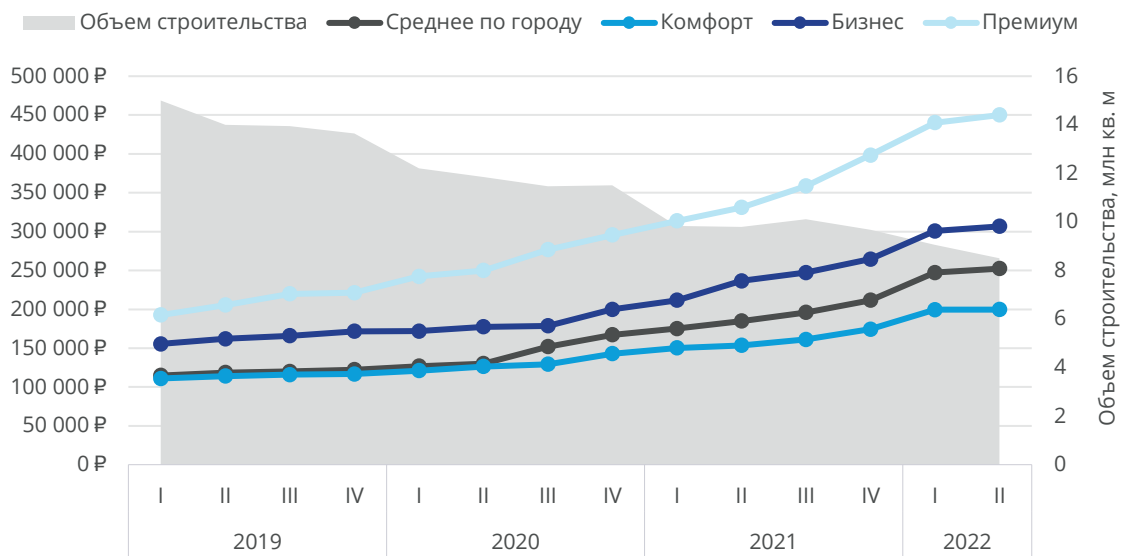
Объем экспозиции на конец II квартала 2022 г. составил около 2 млн кв. м, или 38,6 тыс. квартир. Количество экспонирующихся метров за квартал увеличилось на 15%. В начале марта часть квартир была снята с продажи, однако уже через пару недель девелоперы начали пополнять рынок как в уже реализующихся комплексах, так и в новых проектах.

Четверть от общего объема квартир в продаже на территории Санкт-Петербурга формируют проекты, расположенные «за КАДом», в основном в южном направлении — в составе Пушкинского, Красногвардейского, Невского и Московского районов. Лидерами по объему квартир в продаже «в черте КАД» являются Приморский и Выборгский районы — на них приходится более половины предложения в данной зоне.

График 3

Динамика изменения средневзвешенной стоимости квадратного метра и объема строящейся недвижимости

Источник: *Nikoliers*



Во II квартале 2022 г. в некоторых районах показатель средневзвешенной стоимости квадратного метра снизился на фоне изменения состава предложения на рынке (выходом в данных районах новых жилых комплексов более низкого ценового сегмента в периферийных локациях), хотя цены в уже продаваемых проектах продолжали расти.

Так, по сравнению с I кварталом 2022 г. снижение показателя средневзвешенной стоимости квадратного метра наблюдалось в следующих районах: Кировский (-11,6%), Петродворцовый (-8,7%), Выборгский (-8%), Московский (-7,6%), Калининский (-3,9%) и Красносельский (-3,7%).

Активное пополнение рынка проектами комфорт-класса на периферии города, а также снижение спроса привели к замедлению темпов роста стоимости во II квартале. Если в I квартале темп роста средневзвешенной стоимости квадратного метра составлял 14–17% в зависимости от класса, на данный момент он вернулся на уровень до 2-3% за квартал. Также многие застройщики сейчас предлагают скидочные программы и дополнительное субсидирование ипотечных ставок, чтобы стимулировать спрос.

Средневзвешенная стоимость квадратного метра по итогам июня 2022 г. достигла 252,5 тыс. руб. — это на 19% выше показателя конца 2021 г.

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). Кроме того, за последние несколько лет существенно снизился объем предлагаемого в продажу жилья — как следствие, выход на рынок нового проекта активно влияет на ценовые показатели, особенно в районах, где объем предложения ограничен 2-3 проектами.

До конца 2022 г., скорее всего, мы будем фиксировать точечные корректировки цен в тех проектах, цена которых ранее была значительно перегрета, и, как следствие, снижение показателя стоимости жилья в некоторых районах.

Объем спроса и покупательская активность

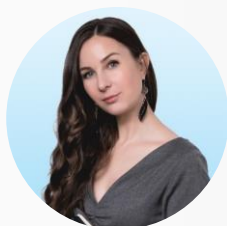
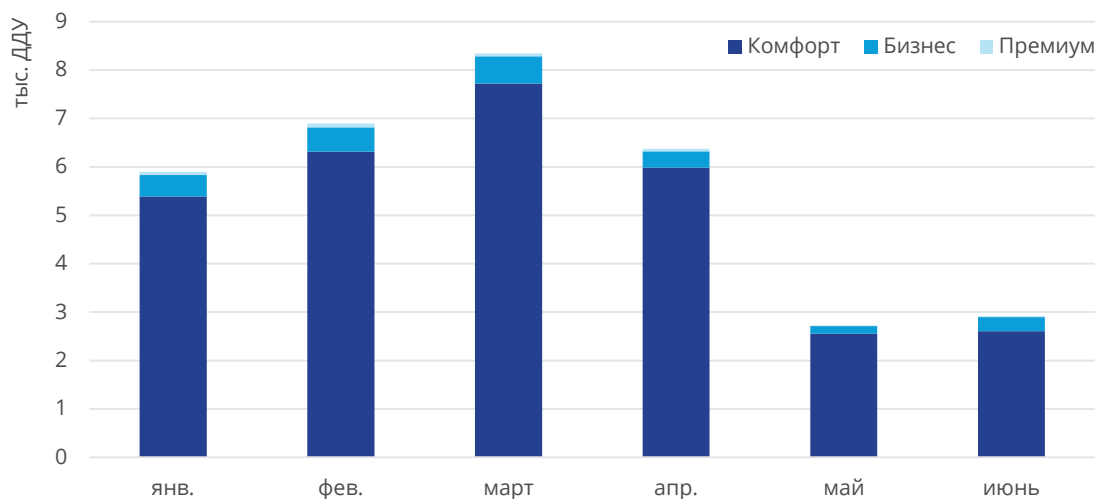
В первом полугодии 2022 г. на первичном рынке было заключено 33 тыс. ДДУ, что на 9% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

В марте на рынке первичной недвижимости наблюдался ажиотажный спрос, вызванный повышенной покупательской активностью на фоне снижения курса рубля и закрытием ипотечных сделок на ранее одобренных условиях. Далее последовало снижение покупательской активности в апреле и, как следствие, — снижение количества заключенных сделок в мае и июне. В конце квартала объем спроса снизился практически в два раза. Заградительные ипотечные ставки на фоне привлекательных процентов по вкладам, а также общая неопределенность на рынке во II квартале обрушили продажи во всех классах.

Ипотека вновь является главным стимулом для покупки недвижимости, однако в кризис этого инструмента оказывается недостаточно, так как наибольшее влияние на покупателей оказывает общая неопределенность и отсутствие уверенности в стабильности дохода.

В текущих реалиях правительство принимает все возможные меры поддержки отрасли совместно с Минстроем и Центральным банком РФ. При уровне ключевой ставки 9,5%, а также на фоне дополнительных расширений льготных ипотечных программ возникает тренд на применение сразу нескольких программ в одной сделке (к примеру, можно сочетать условия, субсидированные государством, с субсидией от застройщика). Таким образом девелоперы смогут более активно привлекать покупателей в проекты, а значит — сделают более прогнозируемой экономику проектов и более стабильным наполнение эскроу-счетов.

График 4
Динамика продаж на рынке Санкт-Петербурга, 2022 г.
Источник: Nikoliers



Елизавета Конвей

Директор департамента жилой недвижимости Nikoliers

«Введение субсидированной ставки — мера девелопера, позволяющая перетянуть спрос и внимание покупателей на свой проект. В целом на рынке Петербурга сейчас довольно жесткая конкуренция, несмотря на дефицит предложения. Сейчас наиболее комфортно и устойчиво чувствуют себя девелоперы проектов, которые находятся на высокой стадии готовности. Но тем застройщикам, которым нужно строиться, обеспечивать проектное финансирование и не попадать на штрафную ставку, выгоднее субсидировать ипотечные ставки, тем самым показывая наполняемость счетов.»

«Как итог, субсидированные ставки, вероятно, будут предлагать три категории застройщиков: девелоперы, которые могут себе это позволить, застройщики проектов на низкой стадии готовности, а также компании, у которых остался неликвидный пул квартир.»

Контакты

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ДЕВЕЛОПМЕНТ ЗЕМЛИ

Владимир Сергунин

Партнер

+7 495 172 2718

Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Елизавета Конвей

Директор, Санкт-Петербург

+7 812 718 3618

Elizaveta.Conway@nikoliers.ru

ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева

Директор

+7 495 172 2718

Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Алина Базаева

Старший аналитик

+7 812 718 3618

Alina.Bazaeva@nikoliers.ru

МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина, MSIM

Региональный директор

+7 495 172 2718

Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабина

Директор, Санкт-Петербург

+7 812 718 3618

Anna.Sabinina@nikoliers.ru



www.nikoliers.ru



123112 Москва

Пресненская наб., 10
БЦ «Башня на Набережной», Блок С, 52 этаж

Тел. +7 495 172 27 18

research@nikoliers.ru

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3
БЦ «Сенатор»

Тел. +7 812 718 36 18

research@nikoliers.ru

Copyright © 2022

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.