

A photograph of a modern, multi-story apartment building at dusk. The building features a grid-like facade with large windows and balconies. Some windows are illuminated from within, casting a warm yellow glow. The sky is a deep blue. A dark blue rectangular overlay is positioned in the lower-left quadrant, containing white text. A white horizontal bar is also present, partially overlapping the dark blue overlay.

I кв. 2022 г.

ООО «Коллиерз Интернешнл»

Жилая недвижимость
Россия | Санкт-Петербург

Тенденции и прогнозы

Начало 2022 г. преподнесло новые испытания рынку недвижимости, по итогу которых был принят ряд значимых решений со стороны ЦБ РФ и Правительства России для поддержки рынка.

Главным экономическим событием, повлиявшим на весь рынок недвижимости России в начале 2022 г., стал рост ключевой ставки ЦБ — в конце февраля показатель увеличился сразу на 11,5 п. п. и достиг 20%.

На фоне этого ставки по кредитам для реализации проектов в рамках проектного финансирования и стоимость заемных средств для покупки недвижимости в ипотеку увеличились в 2–2,5 раза, что привело к приостановке финансирования новых проектов и снижению количества новых заявок на ипотеку.

Правительство России утвердило дополнительные меры поддержки строительной отрасли.

Одним из ключевых стало решение по субсидированию процентной ставки и предоставлению застройщикам кредитов по ставке не выше 15% годовых, что позволит создать условия для поддержки предложения на первичном рынке жилья. Также до конца 2022 г. введен мораторий на включение новостроек в Единый реестр проблемных объектов, что позволит застройщикам привлекать новые средства от дольщиков даже в случае задержки сдачи дома на полгода и более.

На данный момент обсуждается возможность поэтапного раскрытия эскроу-счетов — такая инициатива сможет позволить застройщикам избежать появления недостроев из-за роста себестоимости строительства, а также брать меньшие кредиты у банков и, как следствие, сэкономить на процентах.

Субсидированные и льготные ипотечные программы продолжают действовать на новых условиях.

В I квартале 2022 г. основными драйверами на первичном рынке продолжали быть субсидированные ставки от застройщиков, а также госпрограммы «Семейная ипотека» и «Льготная ипотека». С 1 апреля в рамках мер поддержки для программы «Льготная ипотека» максимальный размер кредита на покупку в Москве и МО, Санкт-Петербурге и ЛО увеличен с 3 до 12 млн руб., а ставка — до 12% годовых. Новые условия программы вновь делают ее актуальной для новостроек Санкт-Петербурга — при условии первоначального взноса в размере 15% и тела кредита до 12 млн руб. максимальная стоимость квартиры составляет порядка 14 млн руб. Доля квартир, экспонирующихся на первичном рынке Санкт-Петербурга на конец марта 2022 г. и соответствующих данным условиям, составляет около 74% — это более 25 тыс. квартир комфорт-, бизнес- и премиум-класса. По мере увеличения первоначального

взноса значительно расширяется география и разнообразие проектов, поэтому льготная ипотека может широко использоваться как инструмент для вложения средств даже в дорогостоящую недвижимость.

После корректировки условий «Льготной ипотеки» некоторые застройщики стали дополнительно субсидировать ставку, позволяя достичь показателя ниже 10%. Данная выгода чаще всего достигается за счет увеличения базовой стоимости квартир. Кредиты такого формата будут выгодны покупателям жилья с большим первоначальным взносом на короткий срок и с небольшой суммой заемных средств.

На фоне накапливающегося дефицита предложения сохраняется тенденция повышения цен.

Девелоперская активность снижается из-за роста неопределенности, волатильности курса рубля, нарушения цепочек поставок, удорожания банковского финансирования, динамичного роста стоимости и дефицита стройматериалов и рабочей силы. Многие девелоперы сейчас находятся в ожидании восстановления рынка и запуска новых поддерживающих мер со стороны правительства. На фоне снижения девелоперской активности накапливается рост дефицита предложения. По мере увеличения стадии строительной готовности и пересмотра финансовых моделей уже реализующихся объектов происходит еще более стремительный рост цен в проекте. Особенно это касается премиальных сегментов, очень чувствительных к изменению конъюнктуры рынка из-за ограниченного объема предложения, а также из-за высокой зависимости от поставок иностранных стройматериалов и технического оснащения.

Сдерживание цен на стройматериалы и производство достаточного объема аналогов импортных материалов и оборудования, которые на данный момент являются недоступными для ввоза в страну, субсидирование процентной ставки для застройщиков и возможность поэтапного раскрытия счетов эскроу, а также расширение программы льготной ипотеки позволят рынку функционировать на приемлемом уровне в данных условиях.

Таблица 1
Основные индикаторы рынка*

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

Показатель	Комфорт	Бизнес	Премиум	Общий
Ввод в эксплуатацию				
Объем ввода, тыс. кв. м / квартир	385 / 9 400	170 / 3 400	100 / 865	655 / 13 700
Динамика год/год, % кв. м	+56%	+554%	-	+240%
Новые проекты				
Объем нового предложения, тыс. кв. м / квартир	244 / 5 900	156 / 2 900	3,5 / 44	404 / 8 800
Динамика год/год, % кв. м	-60%	95%	-96%	-48%
Экспозиция				
Объем предложения в продаже, тыс. кв. м / квартир	1100 / 24 250	478 / 7 900	140 / 1 465	1 719 / 33 645
Динамика год/год, % кв. м	-5%	+47%	+14%	+7%
Средняя площадь лота, кв. м	45,4	60,4	95,9	51,1
Цены				
Средневзвешенная цена предложения, руб. за кв. м	199 500	300 870	440 115	247 380
Динамика год/год, %	+33%	+42%	+40%	+41%
Средний бюджет предложения, млн руб.	9,0	18,2	42,2	12,6
Динамика год/год, %	+19%	+28%	+37%	+31%
Спрос				
Объем спроса, тыс. кв. м / квартир	483 / 12 960	80 / 1 450	16 / 225	580 / 14 645
Динамика год/год, %	-11%	-7%	+5%	-10%
Средняя площадь реализованного лота, кв. м	37,3	55,0	71,3	39,6

* 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 показатели жилищного строительства

Объем строящегося жилья на территории Санкт-Петербурга в конце марта 2022 г. достиг 8,8 млн кв. м, что на 9% меньше показателя на конец марта 2021 г. (9,6 млн кв. м) и почти в два раза ниже показателя на конец марта 2019 г. (14,9 млн кв. м).

С 2019 года на фоне изменения механизма финансирования девелоперских проектов — перехода на проектное финансирование и использование счетов эскроу — на рынке жилой недвижимости наблюдается тенденция снижения объема строящейся недвижимости. Дополнительными сдерживающими факторами девелоперской активности стали экономическая неопределенность и рост цен на стройматериалы и рабочую силу, вызванные ограничениями на фоне распространения COVID-19 в 2020-2021 гг.

На конец I квартала 2022 г. неблагоприятная ситуация на рынке резко усугубилась. Часть застройщиков, планирующих запуск новых проектов в 2022 г., заняли выжидательную позицию в связи с экономической нестабильностью. На данный момент приостановка касается проектов, находящихся на этапе получения проектного финансирования или нулевом цикле.

За первые три месяца 2022 г. объем жилья, введенного в эксплуатацию, составил 655 тыс. кв. м. До конца 2022 г. девелоперами запланирован ввод около 3,2 млн кв. м жилья. Ввод проектов, находящихся на завершающих этапах, с большой вероятностью состоится, однако часть из проектов, завершение которых анонсировано на конец года, может быть перенесена на 2023 г.

На Петровском острове завершилось строительство проекта премиум-класса — «Петровская Доминанта». Также введены в эксплуатацию проекты Futurist в Петроградском, «Болконский» в Адмиралтейском и «Маленькая Франция» в Василеостровском районах.

В результате редевелопмента были реализованы проекты бизнес-класса — «Б57» в Московском районе, «Галактика PRO» в Адмиралтейском районе, а также корпуса в составе проектов «Черная речка» в Приморском районе, «Светлана Парк» и «Новый Лесснер» в Выборгском районе.

Также в эксплуатацию были введены проекты комфорт-класса «Принцип» в Кировском и New Time в Приморском районах, а также корпуса в составе проектов КОТ на периферии.

Новые проекты

По итогам I квартала 2022 г. объем нового предложения на рынке жилья составил 404 тыс. кв. м, или 8,8 тыс. квартир, что вдвое меньше, чем годом ранее.

Превалирующая доля от объема нового предложения комфорт-класса (34%) приходится на Московский район, что связано с активным освоением периферии — территории близ Пулковского шоссе — и выходом в продажу проекта «Аквилон Leaves», а также выходом в продажу новых корпусов в составе «Парадный ансамбль». Еще одна премьера состоялась в Калининском районе — в продажу вышел проект Master Place. В Красногвардейском и Невском районах девелопер «Группа ЛСР» вывел в продажу новые корпуса в составе проектов «Ручьи», «Цветной город» и «Цивилизация».

Основным драйвером появления на рынке проектов бизнес- и премиум-класса продолжает оставаться редевелопмент. Превалирующая доля от объема нового предложения бизнес-класса (40%) пришлась на Адмиралтейский район, где стартовали продажи «Лермонтовский 54». В локации «Черной речки» (Приморский район) начались продажи сразу двух проектов девелопера Legenda — «Лисичанская, 22» и «Черная речка, 41».

В Выборгском районе, на территории завода «Светлана», вышел в продажу iD Svetlanovskiy, а также единственный проект премиум-класса — Landrin Loft в составе квартала «Георг Ландрин», представляющий собой реконструкцию исторического здания фабрики «Азарт».

График 1
Динамика нового предложения

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

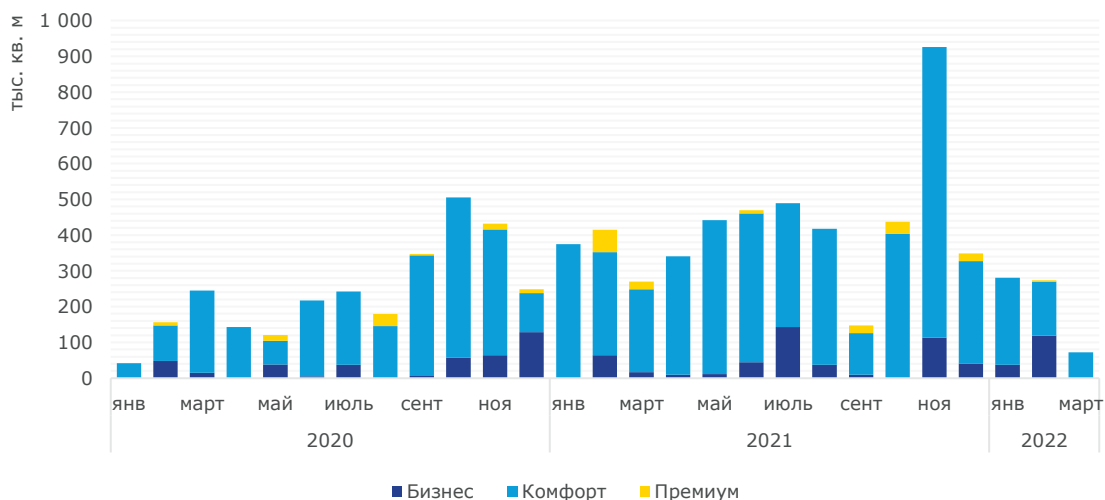
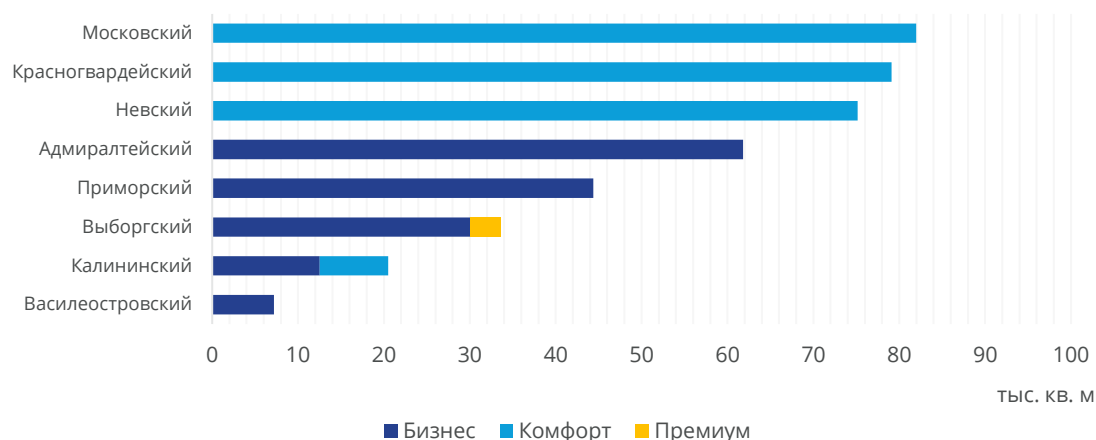


График 2
Структура нового предложения по районам города

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



Экспозиция и цены

На конец марта 2022 г. средневзвешенная базовая стоимость квадратного метра первичной жилой недвижимости составила 247 тыс. руб., что выше на 41%, чем в марте 2021 г., и на 17% — чем в конце 2021 г. Средняя стоимость лота при этом за год увеличилась на 31% (12,6 млн руб.). Менее динамичное увеличение стоимости лота в сравнении с изменением стоимости квадратного метра в экспозиции связано с тенденцией уменьшения площади квартир: на конец марта 2022 г. показатель достиг 51 кв. м, что на 4 кв. м меньше, чем годом ранее.

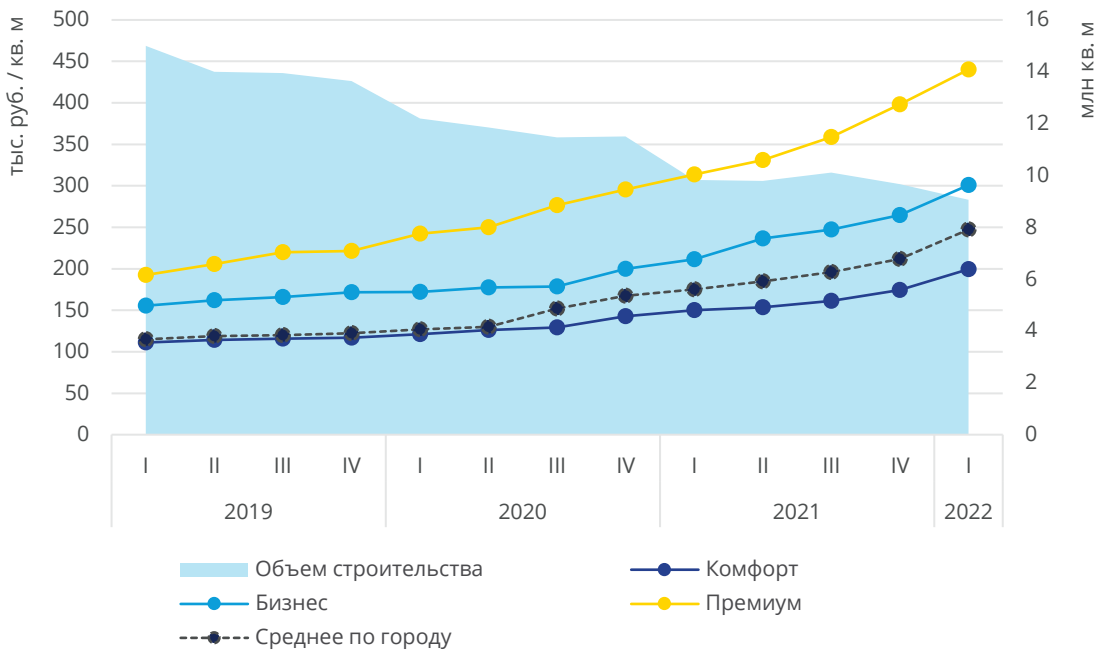
Объем предложения в экспозиции на конец I квартала 2022 г. составил 1,7 млн кв. м или 33,6 тыс. квартир. На фоне активного сокращения объема строящейся недвижимости, на рынке наблюдается сокращение экспонирующегося предложения — в начале марта преобладающая часть квартир была снята с продажи на переоценку в связи с падением курса рубля, пересмотром условий по проектному финансированию из-за увеличения ключевой

ставки ЦБ, а также удорожанием стройматериалов и сложностями в логистике, вызванными санкциями. К концу марта ассортимент частично был восполнен по более высокой цене — рост цен на конец марта по отношению к февралю в части проектов достигал 25% и более, особенно в отношении высоколиквидных и малогабаритных лотов. Однако в ряде случаев застройщики, как и ранее, предлагают покупателям скидку при полной оплате или ипотеке. Объем скидки в среднем составляет 3–15%.

Дефицит строительных материалов и рост стоимости заемных средств стали драйвером динамичного увеличения стоимости проектов на старте. Так, квартиры в проектах премиальных сегментов, находящиеся на стадии котлована, могут быть на 15–30% выше аналогичных, находящихся на высокой стадии готовности, из-за большей зависимости от иностранных материалов.

График 3
Динамика изменения средневзвешенной стоимости квадратного метра и объема строительства

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



Еще более динамичный рост цен происходит в некоторых особенно привлекательных для покупателей районах: за последние три-пять лет образы многих околоцентральных локаций благодаря редевелопменту преобразились из постиндустриальных в привлекательные жилые массивы. Среди них — Петровский остров, территории близ ст. метро «Черная речка»/«Лесная» и «Новочеркасская»/«Ладожская», а также кварталы, прилегающие к Московскому и Лиговскому проспектам.

Активное сокращение нового предложения и дефицит площадок для девелопмента делают новые проекты еще более дефицитным и привлекательным продуктом. Сформированные кварталы и готовая инфраструктура активно увеличивают стоимость новых проектов, выходящих на рынок — в среднем, они дороже на 80% и более, чем были их предшественники, пополнявшие рынок в 2017-2019 гг.

Объем спроса и покупательская активность

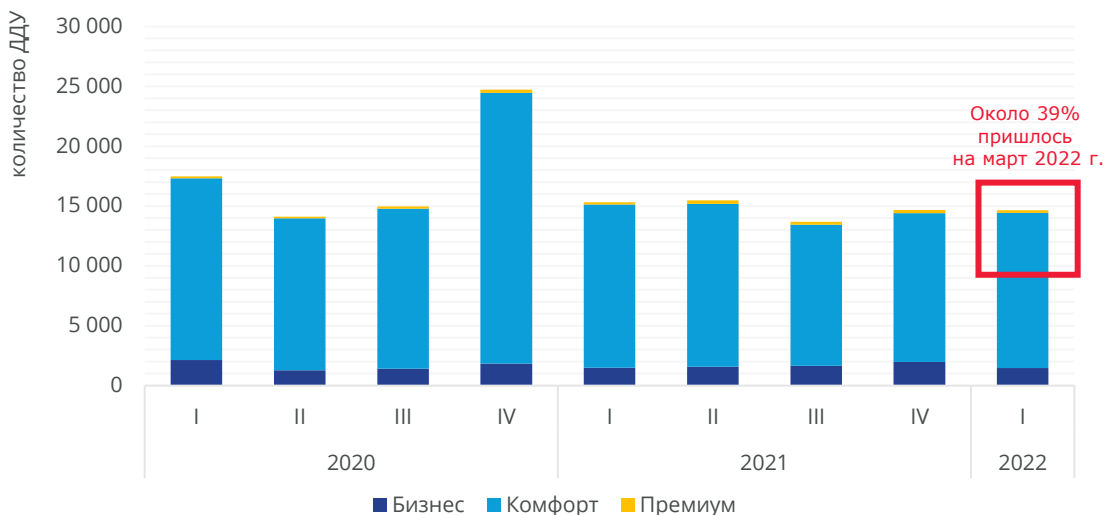
В I квартале 2022 г. на первичном рынке было заключено 14,6 тыс. ДДУ, что на 4% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Более 39% от количества зарегистрированных сделок пришлось на март. Повышенный спрос был вызван повышенной инвестиционной активностью на фоне снижения курса рубля и закрытием ипотечных сделок на ранее одобренных условиях.

Заградительные ипотечные ставки и динамичный рост цен в первую очередь оказывают влияние на проекты, в которых механизмом регуляции спроса и повышения привлекательности объекта является цена — спрос в проектах комфорт-класса в течение года планомерно снижается и смещается из Санкт-Петербурга в область, где девелоперы активно выводили на рынок проекты в 2021 г.

Закрепление ставки ЦБ на высоком уровне постепенно возвращает частных инвесторов к привычным банковским продуктам взамен вложений в недвижимость. Однако на фоне нарастающей геополитической напряженности, растущей инфляции, нестабильного рубля и рекордного падения на фондовой бирже ликвидная жилая недвижимость все еще является одним из самых интересных объектов для инвесторов. В этом случае покупатели скорее рассчитывают на надежное вложение средств, нежели на доход. К тому же, на фоне снижения привлекательности «ипотечного плеча» для инвесторов, девелоперы активно предлагают рассрочки, позволяющие инвестору в моменте приумножить капитал с помощью высоких процентов банковских продуктов, но также зафиксировать квартиру и, что важно, ее стоимость.

График 4
Динамика продаж на рынке Санкт-Петербурга

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

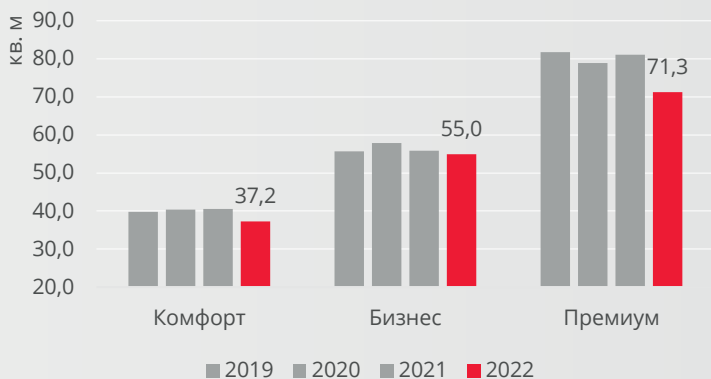


В I квартале 2022 г. средняя площадь квартиры, реализованной на первичном рынке, опустилась ниже 40 кв. м, составив 39,6 кв. м.

Снижение средней площади наблюдается во всех сегментах — драматичнее всего сократилась средняя площадь в премиум-классе (-6,6 кв. м), что связано с ростом доли малогабаритных лотов, а также появлением «студий» в проектах, выходящих на рынок в последние пару лет.

График 5
Динамика средней площади реализованной квартиры

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



КОНТАКТЫ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ДЕВЕЛОПМЕНТ ЗЕМЛИ

Владимир Сергунин
Партнер
+7 495 258 5151
Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Елизавета Конвей
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Elizaveta.Conway@nikoliers.ru

ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Алина Базаева
Старший аналитик
+7 812 718 3618
Alina.Bazaeva@nikoliers.ru

МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина, МСІМ
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабинина
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Anna.Sabinina@nikoliers.ru

Copyright © 2022

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. ООО «Коллиерз Интернешнл» не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. 3 | БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
www.nikoliers.ru