

III квартал 2024 г.

Жилая недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Тенденции и прогнозы



Объем спроса III квартала 2024 г. снизился на 30% в сравнении с результатами II квартала (по количеству ДДУ)

Вместе с тем доля ипотеки в структуре сделок сократилась по итогам квартала на 17 п. п., до уровня 64%.



Средневзвешенная цена предложения выросла на 4% за квартал

По данным на конец III квартала 2024 г., средневзвешенная цена квадратного метра на рынке первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга классов комфорт, бизнес и премиум составила 286 тыс. руб./кв. м.



Объем жилищного строительства сократился на 15% год к году

В краткосрочной перспективе данный параметр не допустит существенного снижения средней цены первичного предложения Санкт-Петербурга, в среднесрочной — простиимулирует рост.



Ключевым драйвером продаж является программа «Семейная ипотека»

Низкий уровень банковских лимитов по госпрограмме и, соответственно, сохранение ужесточенных требований к заемщикам оказывают негативное влияние на динамику спроса.



Длительные рассрочки

Активно развиваются программы длительной рассрочки, в том числе с распределением платежей на период после ввода в эксплуатацию.

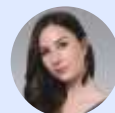


В III квартале 2024 г. рынок находился в ожидаемом состоянии стабилизации после прекращения действия льготной ипотеки с государственной поддержкой под 8% годовых, а также изменения условий семейной программы и исключения Санкт-Петербурга из IT-ипотеки.

На фоне некоторого охлаждения спроса мы фиксируем увеличение объема скрытых скидок в виде акций на отдельный пул лотов и предложения беспроцентной рассрочки.

Елизавета Конвей

Директор, Санкт-Петербург
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли Nikoliers

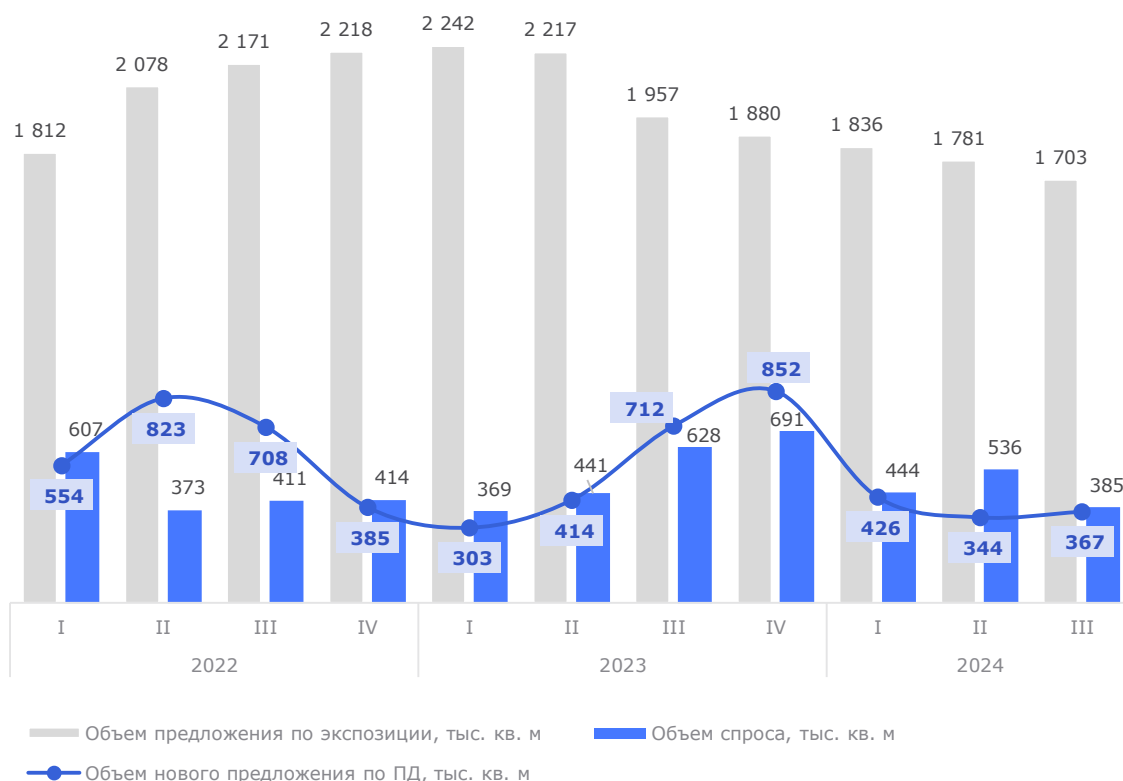


Основные индикаторы

Основные индикаторы рынка по итогам III квартала 2024 г.*



Динамика ключевых индикаторов рынка



*Здесь и далее в расчетах спроса учитываются зарегистрированные ДДУ физических лиц на жилые помещения (квартиры и апартаменты), не включая оптовые сделки и элит-класс. Цены предложения представлены без учета возможных скидок.

Источник: Nikoliers

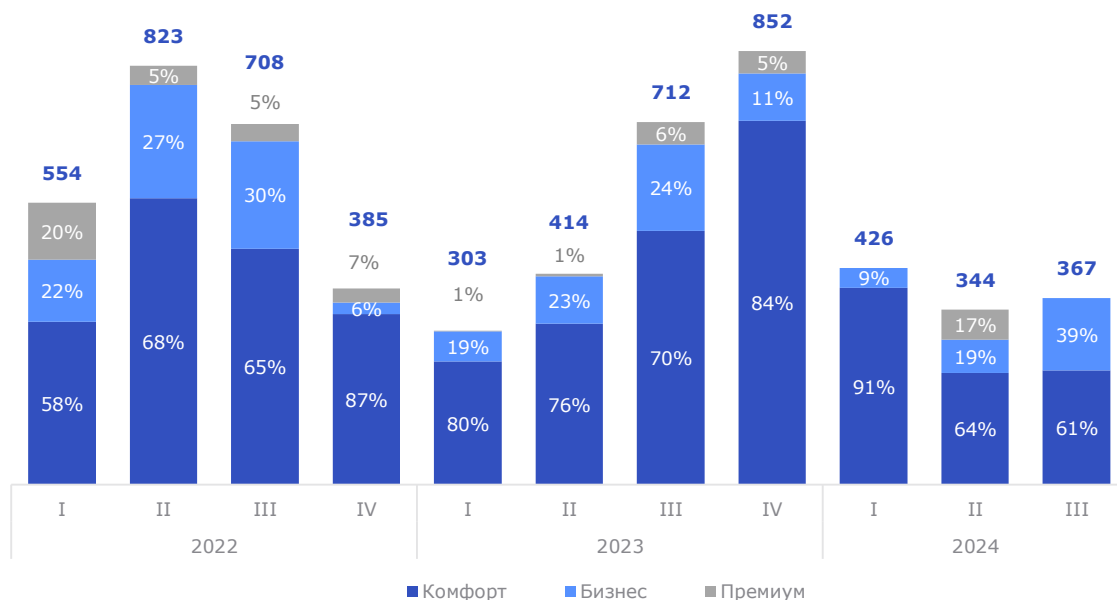
Новые проекты



Высокий уровень ключевой ставки, охлаждение спроса и рост себестоимости строительства замедляют вывод на рынок новых проектов

В III квартале 2024 г., в соответствии с проектными декларациями, на рынок выведено 367 тыс. кв. м жилой недвижимости, что на 7% превышает объем ввода прошлого квартала. При этом суммарный объем ввода за январь — сентябрь 2024 г. на 20% менее сопоставимого периода 2023 г. Меньшая динамика преимущественно связана с пиковым объемом пополнения предложения во II полугодии 2023 г., когда застройщики стремились максимально расширить экспозицию для реализации спроса по действовавшим льготным ипотечным программам. Также отрицательное влияние на темп вывода новых проектов оказывают рост ключевой ставки и существенное ужесточение прогноза регулятора по диапазону показателя на следующие два года.

Динамика нового предложения по проектным декларациям, тыс. кв. м



В июле — сентябре 2024 г. рынок пополнился корпусами в составе 19 проектов, из них старт заявлен для семи комплексов суммарным объемом 3,5 тыс. лотов. Примечательно, что динамика вывода лотов бизнес-класса увеличилась за квартал вдвое — сегмент менее зависим от ипотечных госпрограмм, а объекты, как правило, обладают более уникальными характеристиками расположения и продуктовой концепцией.

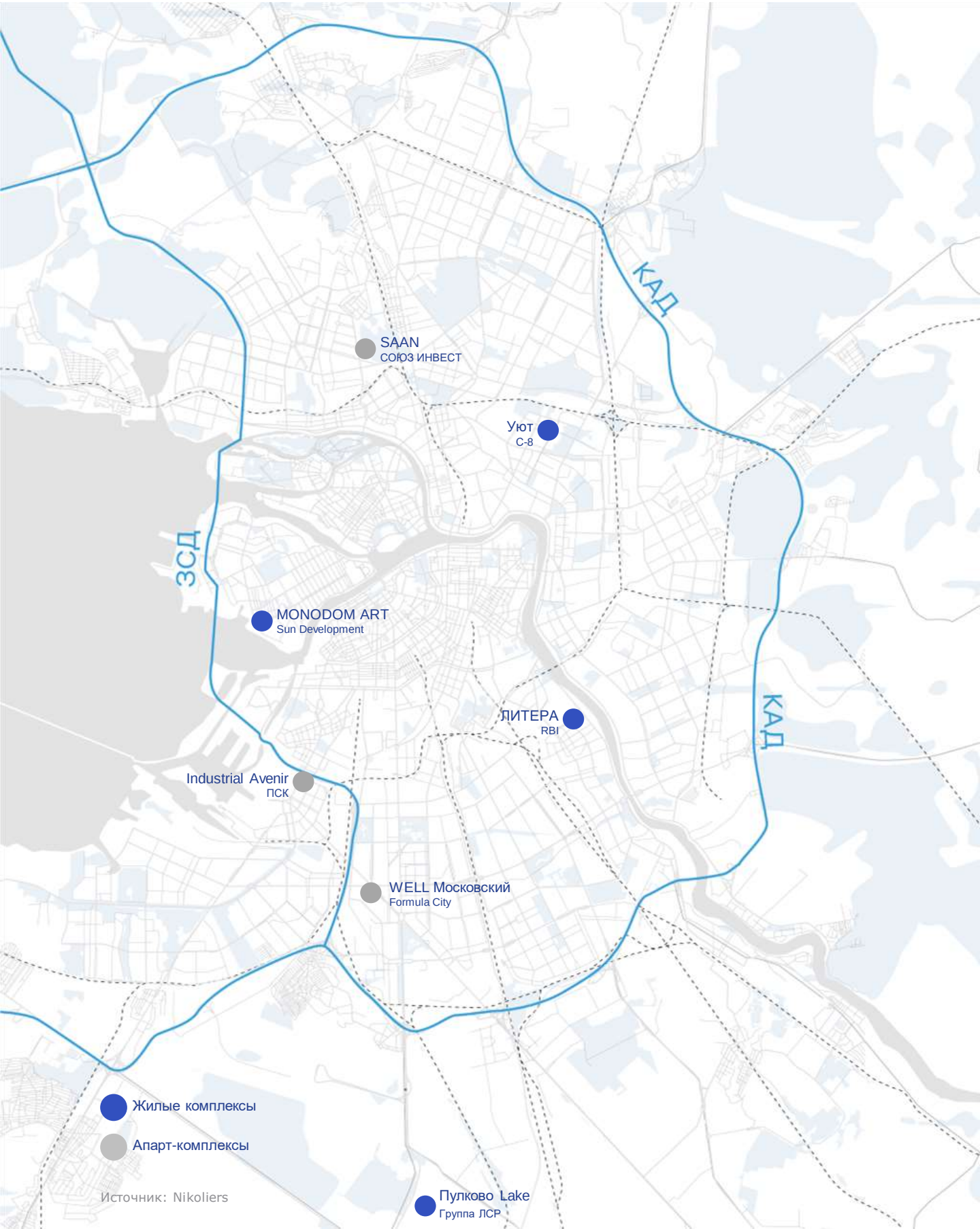
В течение квартала на рынок вышли новые проекты квартирного и апарт-формата:

Комфорт-класс: Industrial Avenir (ПСК), «Пулково Lake» (Группа ЛСР), «Уют» (С-8).

Бизнес-класс: «ЛИТЕРА» (RBI), MONODOM ART (Sun Development), SAAN («СОЮЗ ИНВЕСТ»), «WELL Московский» (Formula City).

Лидерами по объему вывода нового предложения стали Невский (20%), Василеостровский и Московский районы (по 18%).

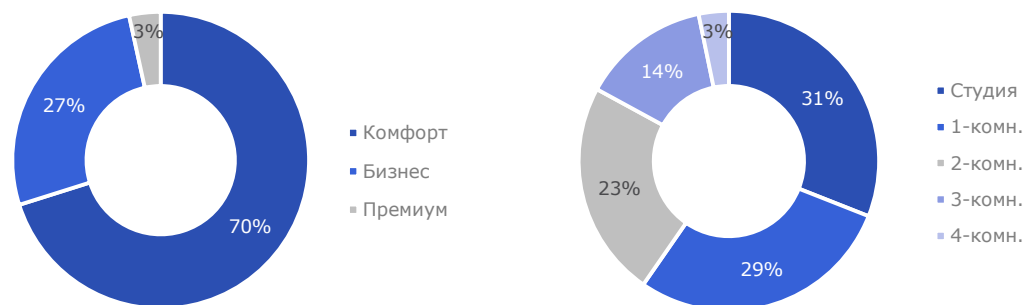
Старт новых проектов



Предложение



Структура экспозиции по классам и типам планировочных решений



По итогам III квартала 2024 г. объем экспозиции Санкт-Петербурга в классах комфорт, бизнес и премиум составил 36 тыс. лотов, или 1,7 млн кв. м (-4% за квартал). За год предложение снизилось на 13% в связи с меньшим выводом на рынок нового предложения относительно объемов спроса.

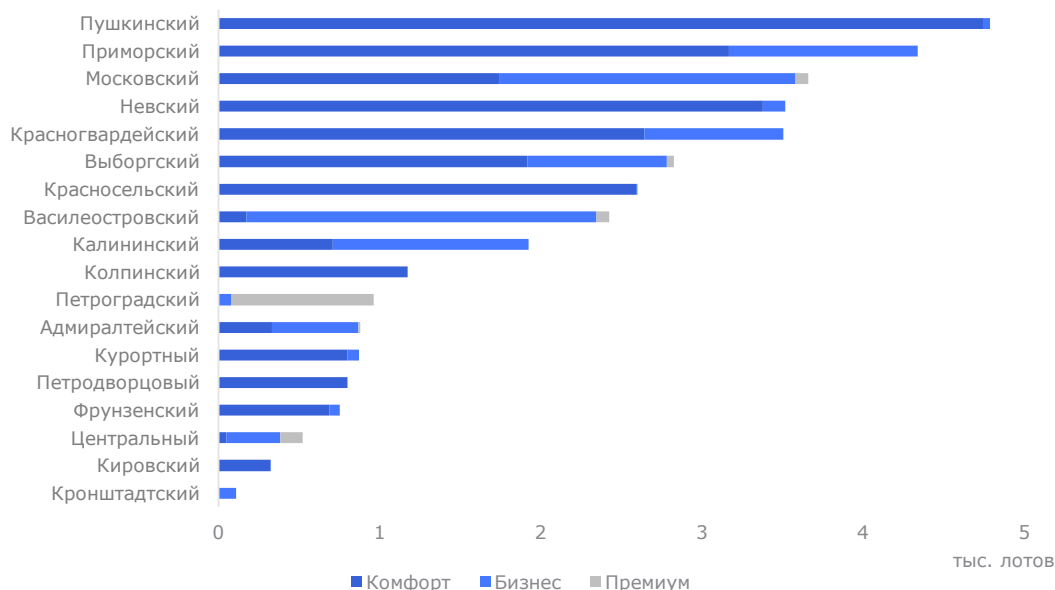
Преобладающий объем предложения традиционно за комфорт-классом — 70% от общего числа лотов, при этом за квартал показатель снизился на 6 п. п., а доля бизнес-сегмента, напротив, выросла с 19% до 27%.

Существенная доля (15%) предложения приходится на апартаменты, при этом в случае законодательного регулирования сегмента в Санкт-Петербурге по аналогии с Москвой возможно их постепенное вымывание из структуры экспозиции.

Средняя площадь лота в продаже, по данным на конец III квартала 2024 г., составила 47 кв. м: 49 кв. м для квартир и 36 кв. м для апарт-сегмента.

Лидерами по объему предложения являются Пушкинский (13%), Приморский (12%) и Московский (10%) районы.

Структура экспозиции по классам и районам



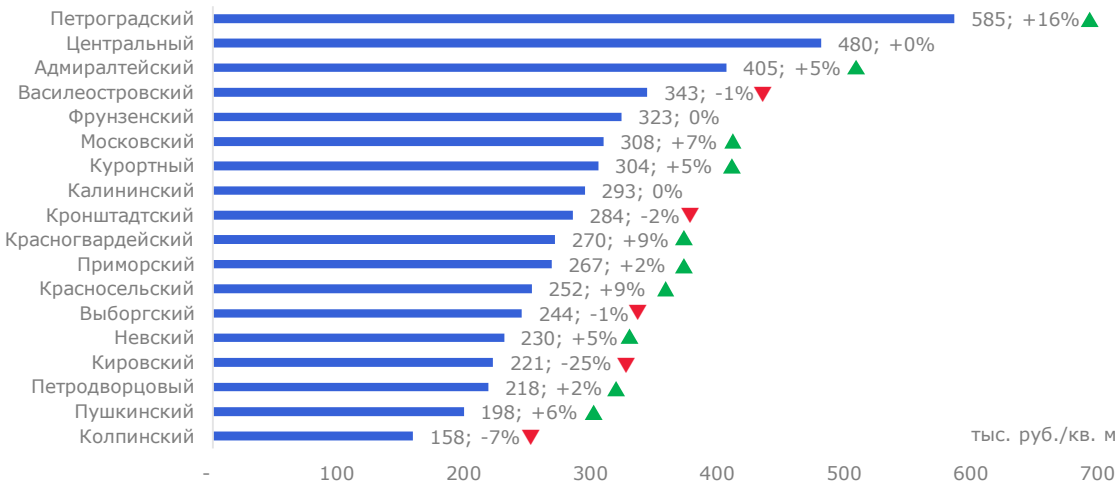
Цены

+4%

Рост средневзвешенной цены предложения за квартал

Средневзвешенная цена квадратного метра на рынке первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга в классах комфорт, бизнес и премиум по итогам III квартала 2024 г. составила 286 тыс. руб./кв. м. За 12 месяцев показатель вырос на 9%, с начала 2024 г. — плюс 7% с наибольшей динамикой в III квартале. Максимальное увеличение как в квартальном, так и в годовом выражении фиксируется в премиум-классе, ввиду старта продаж новых объектов в Петроградском и Центральном районах.

Распределение средневзвешенной цены квадратного метра по районам, динамика ко II кварталу 2024 г.



Наиболее значительное снижение средних цен предложения продемонстрировал Кировский район, в связи с выводом на рынок нового апарт-проекта Industrial Avenir (ПСК) с минимальной стоимостью лотов для сервисного формата. По ряду объектов комфорт-класса фиксируется снижение средневзвешенных цен, однако по большинству проектов массового сегмента девелоперы предпочитают использование скрытых скидок в виде акций на пул лотов и длительной рассрочки.

Суммарный объем жилищного строительства Санкт-Петербурга, по данным на конец квартала, снизился на 15% год к году.

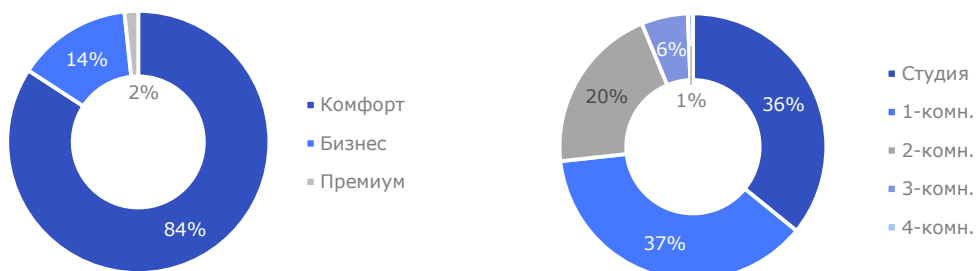
Динамика средневзвешенной цены квадратного метра и объемов строительства



Спрос



Распределение количества зарегистрированных ДДУ по классам и типам планировочных решений за III квартал 2024 г.

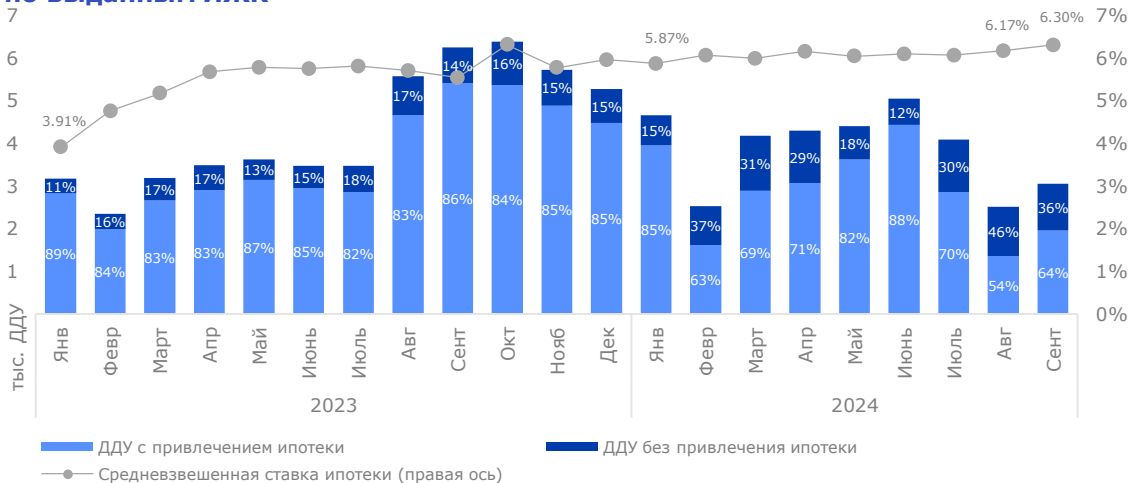


Количество зарегистрированных ДДУ в Санкт-Петербурге в классах комфорт, бизнес и премиум за III квартал 2024 г. составило 9,65 тыс. ДДУ (385 тыс. кв. м), что на 30% ниже результатов II квартала в количестве договоров и на 28% — в объеме проданных квадратных метров. Доля апартментов в структуре сделок минимальна — 5% против 15% в общем объеме предложения лотов.

Суммарный объем сделок первых девяти месяцев текущего года сопоставим с аналогичным показателем января — сентября 2023 г. по количеству сделок (динамика +1%), однако на 5% менее в суммарном объеме проданных квадратных метров. Покупатели выбирали лоты меньшей площади — в среднем 39,3 кв. м (-2 кв. м год к году).

По итогам января — сентября 2024 г. доля ипотеки составила 74% (-11 п. п. год к году), при этом в III квартале фиксируется значительный спад до уровня 64% (-17 п. п. ко II кварталу). Низкий уровень банковских лимитов по программе «Семейная ипотека» и, соответственно, сохранение ужесточенных требований к заемщикам оказывают негативное влияние на динамику спроса.

Динамика спроса на квартиры (количество ДДУ) и средневзвешенной ставки по выданным ИЖК



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



Управление
строительными
проектами



Стратегический
консалтинг



Оценка
недвижимости
и бизнеса



Инвестиции



Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никandroва
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Руководитель блока профессиональных услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Екатерина Аридова
Управляющий директор
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Контакты

Жилая недвижимость и девелопмент земли

Владимир Сергунин
Партнер
Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Елизавета Конвей
Директор,
Санкт-Петербург
Elizaveta.Conway@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MCIM
Руководитель блока
поддержки бизнеса
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабинина
Директор по маркетингу,
Санкт-Петербург
Anna.Sabinina@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
Ludmila.Gerlits@nikoliers.ru

Ольга Рянкель
Руководитель направления исследований жилой
недвижимости, Санкт-Петербург
Olga.Ryankel@nikoliers.ru

Copyright © 2024 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
Волынский пер., д. За
БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18
www.nikoliers.ru