ИНВЕСТИЦИИ В ЗЕМЛЮ ПРОДОЛЖАЮТ РОСТ

ПО ИТОГАМ ДЕВЯТИ МЕСЯЦЕВ 2024 ГОДА ДЕВЕЛОПЕРЫ ИНВЕСТИРОВАЛИ БОЛЕЕ 60 МЛРД РУБЛЕЙ В ПОКУПКУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ И АПАРТАМЕНТОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ. ЭТО НА 12% БОЛЬШЕ, ЧЕМ В ПРОШЛОМ ГОДУ.

ГЛЕБ ЖУРАВЛЕВ

Такие данные приводит NF Group. Наибольшая активность наблюдалась во втором и третьем кварталах, на них приходится 91% от общей стоимости сделок. 66% всех инвестиций в недвижимость региона за этот период составили сделки с землей под девелопмент.

За прошедшие девять месяцев 2024 года объем инвестиций в площадки под девелопмент жилья и апартаментов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составил более 60 млрд рублей, что на 12% превысило показатель аналогичного периода 2023 года. С января по сентябрь застройщики приобрели в Санкт-Петербурге и Ленинградской области 690 га земли под строительство жилья и апартаментов. Реализация проектов на данных участках может привести к пополнению рынка жилой недвижимости более чем на 4,1 млн кв. м.

Крупнейшей по стоимости стала сделка по покупке 9,8 га земли на Южном намыве Васильевского острова девелоперской компанией Element Development у «Группы ЛСР».

В общей структуре объема инвестиций в недвижимость Санкт-Петербургской агломерации сделки с землей под строительство жилья и апартаментов составили 66%. На объекты коммерческой недвижимости на разных стадиях готовности пришлось 34% инвестиций.

Более половины (58%) от общего объема инвестиций в землю под строительство жилья в первых трех кварталах 2024 года пришлось на Санкт-Петербург, 42% — на Ленинградскую область. При этом по площади приобретенной земли безусловным лидером является Ленинградская область, на которую пришлось 93%, или 647 га. В Ленинградской области география сделок затронула три района: Ломоносовский (88% от общей площади приобретенной земли), Всеволожский (10%) и Выборгский (2%). В Санкт-Петербурге — восемь районов города: Адмиралтейский, Василеостровский, Выборгский, Кировский, Приморский, Пушкинский, Фрунзенский и Центральный.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В ОБЩЕЙ СТРУКТУРЕ ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ СДЕЛКИ С ЗЕМЛЕЙ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ И АПАРТАМЕНТОВ СОСТАВИЛИ 66%

Большая часть сделок с землей в Санкт-Петербургской агломерации пришлась на крупные участки площадью больше 2 га (63%). При этом средняя площадь приобретенного в Ленинградской области участка составила 59 га, что почти в 20 раз превысило аналогичный показатель по Санкт-Петербургу (3 га). В первые девять месяцев 2024 года 70% от общего количества сделок с землей составили свободные участки, 22% пришлось на участки под редевелопмент и 8% — на участки с историческими зданиями под реконструкцию.

В третьем квартале 2024 года в Санкт-Петербургской агломерации сохранился интерес к площадкам под строительство со стороны региональных девелоперов: участок площадью 38 га в Ленинградской области приобрел челябинский застройщик ГК «АПРИ», новый для региона игрок. Впервые в Ленобласть вышла и группа «Эталон», пополнившая свой земельный банк участком площадью 35 га в Мурино: прежде застройщик реализовывал проекты лишь в одном из регионов в границах агломерации — Санкт-Петербурге.

Также с июля по сентябрь включительно в Санкт-Петербургской агломерации увеличился интерес к земле со стороны девелоперов, реализующих проекты загородного формата: под строительство коттеджных поселков было приобретено два участка общей площадью 18 га. В свою очередь, с января по июнь 100% сделок пришлось на земельные участки под строительство многоквартирных домов. ■

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК ПО ПОКУПКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, I–III КВАРТАЛЫ 2024 ГОДА

РАСПОЛОЖЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ТИП	ПОКУПАТЕЛЬ	ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, МЛРД РУБ.
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НЕВСКАЯ ГУБА, УЧ. 12	10	СВОБОДНЫЙ ЗУ	ELEMENT DEVELOPMENT	17–19
ЛЕНОБЛАСТЬ, ЛОМОНОСОВСКИЙ Р-Н, ДЕР. МИХАЙЛОВКА	174	СВОБОДНЫЙ ЗУ	GLORAX	7–8
ЛЕНОБЛАСТЬ, ВСЕВОЛОЖСКИЙ Р-Н, Г. МУРИНО	35	СВОБОДНЫЙ ЗУ	ГРУППА «ЭТАЛОН»	4–5
ЛЕНОБЛАСТЬ, ЛОМОНОСОВСКИЙ Р-Н, ДЕР. КУТТУЗИ	47	СВОБОДНЫЙ ЗУ	GLORAX	4–5
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, САМОЙЛОВОЙ УЛ., 5	12	ЗУ ПОД РЕДЕВЕЛОПМЕНТ	ГК «ПИК»	4–5

ИСТОЧНИК: NF GROUP RESEARCH

ЭЛИТНЫЙ СЕГМЕНТ ПОПОЛНИЛСЯ ПРЕДЛОЖЕНИЕМ

ПО ИТОГАМ ДЕВЯТИ МЕСЯЦЕВ 2024 ГОДА ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ НА РЫНКЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ ПЕТЕРБУРГА ПОПОЛНИЛОСЬ НА 101 ТЫС. КВ. М, ИЛИ 1,3 ТЫС. КВАРТИР, ЧТО В 3,7 РАЗА ВЫШЕ ПОКАЗАТЕЛЯ АНАЛОГИЧНОГО ПЕРИОДА ПРОШЛОГО ГОДА.

ДЕНИС КОЖИН

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в октябре на первичном рынке Санкт-Петербургской агломерации в классе «элита» продажи открыты в 31 жилом комплексе (+10 очередей). Объем предложения оценивается в 155,6 тыс. кв. м (1,7 тыс. квартир), что на 19% по площади (и на 20% — от квартир) ниже уровня начала года и на 26–27% ниже уровня показателя аналогичного периода прошлого года.

«По итогам девяти месяцев 2024 года в классе совокупно реализовано 95,4 тыс. кв. м (1,1 тыс. квартир), что в 1,4 раза превышает спрос за аналогичный период 2023 года. 80% сделок проходит по объектам в Петроградском районе, две трети из которых — по ЖК на Петровском острове»,— рассказала директор КЦ «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

Алия Ханбекова, директор департамента элитной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, также говорит, что самой популярной локацией на протяжении полугода по количеству заключенных сделок остается Петроградская сторона. По ее словам, 56% от общего числа сделок заключается здесь. Также по итогам третьего квартала в этой локации экспонировалось 35% от общей площади квартир и апартаментов в продаже.

По данным NF Group, к третьему кварталу был введен в эксплуатацию клубный дом Cheval Court от девелопера Vos'hod, а также завершен капитальный ремонт дома «Мадонна Бенуа» (ГК «Евростой»). Несмотря на ввод в эксплуатацию этих объектов, структура предложения по стадии строительной готовности за квартал практически не изменилась: 52% от общей продаваемой площади составили квартиры и апартаменты в уже сданных домах, что обусловлено более активным вымыванием предложения в готовых объектах.

В сентябре 2024 года показатель средней цены предложения в классе «элита» в Санкт-Петербурге составляет 595 тыс. рублей за квадратный метр (изменение средней цены за третий квартал 2024 года составило 6%), в том числе — 1,158 млн рублей за «квадрат» в сегменте de luxe и 535 тыс. рублей — в классе люкс. Изменение показателя по классу за девять месяцев 2024 года составило 13,3%.

В группе RBI говорят, что доля ипотеки в высокобюджетном сегменте до 2024 года была стабильно выше 30%. Более того, во втором полугодии 2023 года она дошла до пиковых 45%, однако сейчас сократилась до 28%. На это в первую очередь повлиял рост ставок по рыночным программам ипотеки.

Как считают в RBI, главным стартом последних месяцев, пожалуй, можно назвать крупный проект на месте Ленинградского дворца молодежи на Петроградской стороне. Также продолжается застройка Центрального района, где почти одновременно вышли в продажу проекты на улицах Новгородской и Моисеенко.

Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Евростой», рассуждает: «За первые три квартала для рынка премиальной и элитной недвижимости были характерны три тенденции: рост цен, увеличение продаваемой площади и практически полное отсутствие ипотечных сделок — на уровне статистической погрешности. В наших готовых элитных проектах, таких как „Приоритет“, „Три грации“, Esper Club (продажи которого мы в этом году полностью завершили), средний чек в сделке увеличился на 28%, составив 146,5 млн рублей. Средняя площадь квартир — 180 кв. м, она также заметно выросла по сравнению со спросом в 2023 году».



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

САМОЙ ПОПУЛЯРНОЙ ЛОКАЦИЕЙ НА ПРОТЯЖЕНИИ ПОЛУГОДА ПО КОЛИЧЕСТВУ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК ОСТАЕТСЯ ПЕТРОГРАДСКАЯ СТОРОНА

За январь — сентябрь «Евростой», по словам госпожи Кравцовой, реализовал только одну квартиру с привлечением ипотеки, хотя ранее ипотечные сделки у компании составляли 20–25%, преимущественно в премиум-классе. Более 70% сделок в 2024 году проходило с единовременной оплатой, остальное — рассрочка. ■

ПРЕМИУМ-КЛАСС