ПЕРВИЧНЫЙ И ВТОРИЧНЫЙ РЫНКИ РАЗОШЛИСЬ В ЦЕНАХ

В ПЕТЕРБУРГЕ ЗА ПЯТЬ ЛЕТ РАЗРЫВ ЦЕН НА РЫНКАХ ПЕРВИЧНОЙ И ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УВЕЛИЧИЛСЯ БОЛЕЕ ЧЕМ В ШЕСТЬ РАЗ: С 5% В 2020 ГОДУ ДО 32% В 2024 ГОДУ. ДРАЙВЕРАМИ ПОВЫШЕНИЯ ЦЕН НА НОВОСТРОЙКИ СТАЛИ ЗАПУСК ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ С ГОСПОДДЕРЖКОЙ И УВЕЛИЧЕНИЕ ДОЛИ КВАРТИР ПРЕМИАЛЬНЫХ СЕГМЕНТОВ В ОБЩЕЙ СТРУКТУРЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Такие данные приводит компания Nikoliers. По прогнозам ее аналитиков, до конца 2025 года разница между средними ценами предложения в сегментах сохранится на том же уровне. К концу 2024 года средняя цена предложения на первичном рынке за пять лет выросла на 77%: со 167 тыс. рублей в 2020 году до 296 тыс. рублей в 2024 году. Основной причиной столь стремительного роста стал запуск льготных ипотечных программ, стимулировавших спрос на новостройки. В то же время цены на вторичное жилье из-за отсутствия аналогичных мер поддержки демонстрировали более сдержанный рост и увеличились на 41%: со 158 тыс. рублей в 2020 году до 224 тыс. в 2024-м. «По нашим прогнозам, разница между ценами на первичном и вторичном рынках сохранится на уровне около 32% до конца 2025 года»,— говорят в Nikoliers.

Дополнительным драйвером роста средней цены первичной недвижимости стало увеличение доли премиальных сегментов (бизнес и премиум) в структуре предложения. Их объем достиг 35% (607 тыс. кв. м) от общего объема квадратных метров в экспозиции, что на 3 п. п. выше показателя 2020 года (32%). Разрыв цен между первичной и вторичной недвижимости также во многом обусловлен активным применением программ длительной рассрочки. При рассрочке темп наполнения эскроу-счета снижается, и застройщики вынуждены включать в стоимость квартиры дополнительные затраты за обслуживание банковского кредита.

«Рост средних цен первичной недвижимости по итогам 2025 года составит около 10%, застройщики все еще будут иметь мощные рычаги продаж: семейную ипотеку и рассрочку. Средние цены на вторичном рынке за год могут вырасти на 5%, поскольку для участников сделки основным способом приобретения остается единовременная оплата. Если говорить о разнице между ценами на первичное и вторичное жилье, то в среднесрочной перспективе разрыв может уменьшиться до 15–20%. Это связано с некоторыми факторами: с увеличением доли новых домов в структуре вторичного предложения, снижением ключевой ставки, сокращением удорожания по программам рассрочки на первичном рынке и возвращением приемлемых ставок ипотеки на вторичном»,— отметила Ольга Рянкель, руководитель направления исследований жилой недвижимости Nikoliers.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

В СРЕДНЕСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ РАЗРЫВ МЕЖДУ ЦЕНАМИ НА ПЕРВИЧНОЕ И ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ МОЖЕТ УМЕНЬШИТЬСЯ ДО 15–20%

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫХ ЦЕН ПЕРВИЧНОГО И ВТОРИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА, 2020–2024 ГОДЫ

ГОД	ПЕРВИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ТЫС. РУБ./КВ. М	ВТОРИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ТЫС. РУБ./КВ. М	РАЗНИЦА ЦЕН ПЕРВИЧНОЙ И ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, %
2020	167	158	5
2021	212	198	7
2022	253	209	21
2023	269	215	25
2024	296	224	32

ИСТОЧНИК: NIKOLIERS

Что касается динамики сделок, то спрос на первичном рынке более чувствителен к изменению ключевой ставки и ипотечных условий, чем спрос вторичного рынка. На первичном рынке количество сделок в первом полугодии 2024 года превысило результаты аналогичного периода 2023 года на 30%: с 19,3 до 25,1 тыс. ДДУ. Это было вызвано массовым спросом перед окончанием льготной программы ипотеки (под 8% годовых). Во втором полугодии количество ДДУ снизилось на 43% (с 32,7 до 18,7 тыс. ДДУ к сопоставимому периоду 2023 года). При этом на вторичном рынке динамика год к году более ровная: –17% (с 51,4 до 42,6 тыс. сделок) в первом полугодии и –20% (с 64,4 до 51,2 тыс. ДДУ) вот втором.

Согласно актуальному прогнозу Банка России, ключевая ставка в 2025 году останется на высоком уровне — в диапазоне 19–22% годовых, что сохранит динамику спроса рынка жилой недвижимости на уровне второго полугодия 2024 года. ■

ПРЕМИАЛЬНЫЙ РЕКОРД

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ЛОТА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ВПЕРВЫЕ В ИСТОРИИ ПРЕВЫСИЛА 100 МЛН РУБЛЕЙ. ИРИНА КУТОВАЯ

Аналитики консалтинговой компании NF Group подвели итоги первого квартала 2025 года на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга. Впервые за историю наблюдений средняя стоимость лота достигла 103 млн рублей, прибавив 21% за год. Средневзвешенная цена составила 849 тыс. рублей за квадратный метр, увеличившись на 7% за квартал и 32% за год. На фоне отсутствия нового предложения уже три квартала подряд объем экспозиции сократился до 67 тыс. кв. м (530 лотов), что на 29% меньше по площади, чем год назад.

По итогам первого квартала 2025 года объем предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составил 67 тыс. кв. м, или 530 квартир и апартаментов. За квартал показатель снизился на 9% по площади и на 11% по количеству лотов, за год — на 29 и 23% соответственно. Основная причина сокращения объема экспозиции — отсутствие нового предложения на протяжении последних трех кварталов: последний раз рынок пополнялся новыми жилыми комплексами во втором квартале 2024 года. Средняя площадь лота в экспозиции за квартал увеличилась на 2 кв. м и составила 127 кв. м.

По итогам марта 2025 года средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составила 849 тыс. рублей за квадратный метр, увеличившись на 7% за квартал и на 32% за год. Росту показателя способствовало как вымывание с рынка наиболее доступного по цене предложения, так и удорожание представленных на рынке лотов. В трех комплексах прирост средней цены превысил 10% за квартал: Del Arte, «17/33 Петровский остров» (секции Residence) и Meltzer Hall.

Вместе с увеличением цены выросла и средняя стоимость лота в экспозиции, достигнув по итогам первого квартала 2025 года отметки в 103 млн рублей. За год показатель увеличился на 21%.

На фоне сокращения доступного к покупке предложения элитного жилья в первом квартале 2025 года наблюдалось снижение покупательской активности: так, с января по март было реализовано 95 квартир и апартаментов общей площадью 10,3 тыс. кв. м, что на 26% по количеству и на 41% по площади сделок меньше показателя аналогичного периода 2024 года. Средний бюджет сделки в первом квартале 2025 года составил 73 млн рублей.

Алия Ханбекова, директор департамента элитной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, говорит: «Несмотря на стремительный рост цены на элитное жилье в Санкт-Петербурге, зафиксированный в 2024 году (+26% за год), в начале 2025 года мы вновь наблюдаем значительный прирост показателя (+7% за квартал). В настоящее время первичный рынок характеризуется как дефицитный: это отражается не только в росте цены, но и в сокращении числа сделок. Количество запросов со стороны покупателей растет, в то время как выбор на рынке снижается. Ключевой фактор, от которого будет зависеть дальнейшее развитие ситуации в сегменте,— это выход в продажу новых объектов». ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Guide «Недвижимость. Новые пространства»)

Роман Уманский — генеральный директор АО «Коммерсантъ»
Михаил Лукин — главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Мария Кузнецова — отдел спецпроектов
Марина Победенная — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб, д.10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: ООО «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Евгений Павленко