ПРЕМИАЛЬНЫЙ РЫНОК: ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА МИНИМУМЕ, ЦЕНЫ НА МАКСИМУМЕ

РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2025 ГОДА ДОСТИГ РЕКОРДНОГО ДЕФИЦИТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ. АНАЛИТИКИ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО МАЛОЕ ЧИСЛО ЛОТОВ СДЕРЖИВАЕТ ПОКУПАТЕЛЬСКУЮ АКТИВНОСТЬ, А СПРОС СОКРАТИЛСЯ БОЛЕЕ ЧЕМ НА 50% ГОД К ГОДУ. ПРИ ЭТОМ ДЕВЕЛОПЕРЫ ГОВОРЯТ, ЧТО ПРЕМИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В УСЛОВИЯХ ТУРБУЛЕНТНОСТИ ОСТАЕТСЯ ВЫГОДНОЙ ИНВЕСТИЦИЕЙ. ЦЕНЫ НА ТАКИЕ ОБЪЕКТЫ РАСТУТ: ТОЛЬКО С НАЧАЛА ГОДА ЗАФИКСИРОВАНО УВЕЛИЧЕНИЕ В СРЕДНЕМ НА 20%. УВЕРЕННОСТИ ДОБАВЛЯЕТ МАЛАЯ ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ НОВЫХ ПРОЕКТОВ ВЫСОКОГО КЛАССА В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА. КСЕНИЯ АХМЕТЖАНОВА

По итогам первого полугодия 2025-го объем предложения на первичном рынке элитной недвижимости Северной столицы составляет 63,7 тыс. кв. м, или 500 квартир и апартаментов. Как отмечает директор департамента элитной жилой недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге Алия Ханбекова, это рекордный показатель дефицита предложения за всю историю их наблюдений.

Участники рынка акцентируют, что новых проектов в городе не появлялось с мая 2024 года.

«На протяжении года петербургский рынок элитного жилья испытывал дефицит нового предложения, что ограничивало выбор покупателей и усиливало конкуренцию за качественные объекты. Но в ближайшие месяцы ожидается выход на рынок сразу нескольких проектов в центре города. Появление новых комплексов расширит возможности для покупателей и окажет сдерживающее влияние на рост цен, который в последние месяцы ускорился на фоне дефицита. Это станет важным шагом к восстановлению баланса спроса и предложения в верхнем ценовом сегменте»,— уверена госпожа Ханбекова.

При этом средневзвешенная цена предложения показывает положительную динамику. По данным NF Group, рост составил 39%, к концу июня достигнув отметки 932 тыс. рублей за квадратный метр.

На фоне сокращения доступного к покупке предложения, как отмечают аналитики, с начала года наблюдалось снижение объема спроса: падение на 51% по сравнению с первым полугодием 2024-го. Таким образом, по итогам первого полугодия 2025 года объем спроса составил 15,8 тыс. кв. м, или 140 квартир и апартаментов.

Что касается рынка элитного вторичного жилья, то тут, как отмечают аналитики, прервался тренд на ежеквартальное сокращение объема экспозиции: по итогам полугодия объем экспозиции увеличился на 29% относительно конца 2024-го. Однако в годовом выражении зафиксировано небольшое снижение — на 2%. Наибольшая концентрация предложений приходится на Крестовский остров: 29% общей площади экспонируемых квартир и апартаментов.

Однако несмотря на увеличение объема экспозиции, тренд на рост цен укрепился. По итогам июня 2025 года средняя цена предложения на вторичном рынке элитного жилья достигла 849 тыс. рублей за квадратный метр, превысив уровень конца 2024-го на 13% и показатель июня 2024-го — на 11%.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ К КОНЦУ ИЮНЯ ДОСТИГЛА 932 ТЫС. РУБЛЕЙ ЗА КВ. М

СДЕРЖАННЫЙ, НО УСТОЙЧИВЫЙ

В целом за последние четыре месяца рынок Санкт-Петербурга вышел на плато. Однако до конца года ожидается старт продаж нескольких объектов в традиционных для строительства элитного жилья локациях Адмиралтейского, Петроградского и Центрального районов Петербурга, что простимулирует покупательскую активность, которая обычно в этом сегменте рынка высока.

По словам директора по продажам Legenda Ксении Садковой, сейчас происходит перераспределение покупателей между игроками в зависимости от условий продаж, востребованности продукта, интереса аудитории. «На рынок в основном выходят покупатели, которые могут приобрести недвижимость без кредитного плеча. В высоком сегменте у покупателей выше финансовые возможности, поэтому и сделок больше»,— добавляет она.

Как отмечает коммерческий директор ГК «ПСК» Сергей Софронов, спрос на недвижимость высокого класса будет расти. «Инвестиционная составляющая здесь всегда была, но оценить ее точную долю затруднительно. Покупатели могут пересматривать свои решения — например, при изначальной покупке для себя принять решение о перепродаже позже,— добавляет господин Софронов.— За последние полтора года было всего три анонса, поэтому про развитие рынка говорить много не получится. Что точно будет расти, так это цены. С начала года они выросли в среднем почти на 20%. В этом году рынок уже начал тестировать новую отметку — уровень цен в 1 млн рублей за кв. м в отдельных предложениях».

С такой оценкой согласен и совладелец Fizika Development Александр Кравцов. Эксперт называет спрос на рынке элитной недвижимости Санкт-Петербурга сдержанным, но устойчивым.

«Несмотря на общую макроэкономическую турбулентность и повышение ставок по ипотеке, сегмент высокого класса остается более стабильным по сравнению с массовым рынком,— добавляет господин Кравцов.— Это связано с тем, что покупки в элитном сегменте чаще совершаются без привлечения заемных средств и носят в том числе инвестиционный характер. В нашей линейке предложения, где присутствуют как элитные, так и премиальные проекты, на ипотеку приходится треть заключаемых договоров — преимущественно семейную. Доля единовременной оплаты составляет 17%».

Инвесторы готовы вкладываться в новое жилье, но на вторичном рынке, как подсчитали в NF Group, наблюдается охлаждение покупательской активности: впервые за три года количество запросов отклонилось более чем на 10% относительно рекордного значения в первом полугодии 2022 года. Эксперты объясняют это вымыванием значительного объема качественного предложения.

БУДУЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Ключевым фактором для инвесторов становится ограниченность предложения, что эксперты напрямую связывают с дефицитом земельного банка. По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», за шесть месяцев этого года было заключено всего 16 сделок с земельными участками, предназначенными для жилого девелопмента и апартаментов. Общая сумма инвестиций при этом составила 34 млрд рублей, а площадь улучшений в рамках этих сделок приблизительно 471 тыс. кв. м.

«Если в прошлом году было зафиксировано несколько крупных сделок в пригороде — их совершили Dogma, GloraX и CCK,— то в этом пока не было заключено ни одной рыночной сделки в пригороде. Внутри города большинство заключенных сделок касались небольших участков: средний размер составил 2,4 га. Участки площадью до 5 га заняли 88% от общего числа сделок, что на 28 п. п. выше аналогичного показателя за первое полугодие 2024 года»,— рассказывает директор КЦ «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

Как отмечают эксперты, ограничение кредитования, рост инфляции и повышение налоговой нагрузки для собственников земли вынудили девелоперов приостановить пополнение земельных банков, сосредоточившись на оптимизации активов. Одновременно игроки все активнее рассматривают альтернативные варианты вхождения в проекты: через аренду, совместное развитие или комплексное развитие территорий.

«В центре Петербурга практически не остается свободных земельных участков для новых проектов элитного класса, а требования к интеграции новых зданий в историческую среду остаются крайне строгими. Поэтому новые качественные объекты воспринимаются как редкие и ценные инвестиционные возможности»,— комментирует господин Кравцов.

В земельном фонде лидерами по объему инвестиций, по данным КЦ «Петербургская недвижимость», в этом полугодии стали Московский (35%), Адмиралтейский (20%) и Приморский (16%) районы. Крупнейшая сделка была заключена в Адмиралтейском районе — на Матисовом острове, где ЛСР продала участок с разрешением на строительство компании Fizika Development, чей проект «Остров первых» уже вышел в продажу. Стоимость сделки оценивалась в 7–8 млрд рублей. Сегодня здесь преобладают проекты бизнес-класса, но в перспективе локация может перейти в более высокий сегмент, полагают в NF Group.

По прогнозам «Петербургской недвижимости», до конца года ожидается сдержанность спроса на участки под жилищное строительство, а также рост предложения по итогам изменения градостроительных характеристик участков.

«Элитная недвижимость была и остается самым надежным инструментом сохранения и приумножения капитала,— подчеркивает гендиректор ГК „Евростройˮ Оксана Кравцова.— Во втором полугодии мы планируем открыть продажи в новом клубном доме на набережной Фонтанки, 130,— рядом с Троицким собором. Этот проект давно ждут на рынке, и мы ожидаем высокие показатели продаж в первые месяцы. Что касается общих результатов, то мы довольны итогами продаж первого полугодия. Выручка увеличилась на 12% по сравнению с первым полугодием прошлого года, средняя площадь сделки в сегменте de luxe составила 174,6 кв. м, в премиум-классе — 100 кв. м».

В перспективе в Петербурге будут набирать популярность проекты смешанного формата, которые совмещают реконструкцию и новое строительство. Кроме того, застройщики будут развивать новые локации, ранее не считавшиеся элитными, прогнозирует госпожа Ханбекова. «К концу года динамика цен и спроса будет зависеть от пополнения экспозиции новыми объектами и денежно-кредитной политики Центробанка»,— подытожила спикер. ■