

КСЕНИЯ АХМЕТЖАНОВА,
РЕДАКТОР GUIDE
«ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ»

ЕСЛИ ВСЕ ПОЙДЕТ ПО ПЛАНУ

В условиях высокой инфляции и снижающихся депозитных ставок люди ищут способы сохранить и приумножить капитал. С середины этого года Минфин фиксирует начало перетока средств населения с депозитов. И тут недвижимость выступает одним из бенефициаров. Девелоперские проекты, в которых прослеживается перспектива роста, по-прежнему воспринимаются как надежный актив. Причем в структуре инвестиционных покупок присутствуют вложения и в девелопмент, и редевелопмент, а также приобретения недвижимости для собственных нужд.

Если пройтись по данным, которые публикуют аналитики, сейчас происходит стабилизация объема вложений в недвижимость как со стороны бизнеса, так и со стороны потребителей. Согласно последнему отчету IBC Real Estate, по итогам третьего квартала 2025 года совокупный объем инвестиционных вложений в российскую недвижимость составил 607 млрд рублей. Да, это снижение по сравнению с пиковыми значениями прошлого года, но за девять месяцев этого года сумма вложений к аналогичному периоду 2024-го выросла на 38%. Факторами роста стали смягчение риторики регулятора и постепенное, но все же снижение ключевой ставки, что многие, правда, называют неожиданным «компромиссным решением».

Закономерно предположить, что в перспективе уровень инвестиционной активности будет определяться динамикой ключевой ставки и реализацией крупных сделок компаний. Главный вопрос, который волнует всех участников рынка: продолжит ли ЦБ снижать ставку в декабре? Аналитики говорят, что, если «все будет идти по плану», практически гарантирован шаг в 50 базисных пунктов, иными словами, может быть, в декабре ставка дойдет до 16%.

↑
КОЛОНКА РЕДАКТОРА

МИЛЛИОН ЗА «КВАДРАТ» НА ГОРИЗОНТЕ

ПО ДАННЫМ NG GROUP, РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ПЕТЕРБУРГА ДЕМОНСТРИРУЕТ УСТОЙЧИВУЮ ТЕНДЕНЦИЮ К СОКРАЩЕНИЮ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, КОТОРАЯ НАБЛЮДАЕТСЯ УЖЕ ВТОРОЙ ГОД. ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2025 ГОДА ОБЩИЙ ПОРТФЕЛЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НАСЧИТЫВАЛ 490 ЛОТОВ (КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ) С СОВОКУПНОЙ ПЛОЩАДЬЮ 61 ТЫС. КВ. М. В ТРЕТЬЕМ КВАРТАЛЕ РЫНОК ПРОДОЛЖИЛ СЖИМАТЬСЯ: ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ УМЕНЬШИЛСЯ НА 4% В КВАДРАТНЫХ МЕТРАХ И НА 3% В КОЛИЧЕСТВЕ ЛОТОВ, ДОСТИГНУВ ИСТОРИЧЕСКОГО МИНИМУМА. ПО ПРОГНОЗАМ ЭКСПЕРТОВ, С УЧЕТОМ ДЕФИЦИТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ДО КОНЦА ГОДА ЦЕНЫ НА ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОГУТ ЕЩЕ ВОЗРАСТИ. ВЕРОНИКА НИКИТИНА

УСТОЙЧИВЫЙ СПРОС ПРИ ДЕФИЦИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Собеседники Guide сходятся во мнении, что сегодня в Северной столице сохраняется устойчивый высокий спрос на первичную высокобюджетную недвижимость. «Покупатели ищут надежные активы для сохранения капитала, и недвижимость остается „тихой гаванью“. Элитная недвижимость, особенно в историческом центре, меньше подвержена рыночным колебаниям, чем классические финансовые инструменты. К тому же в последние годы в сегменте наблюдался дефицит предложения»,— говорит Дмитрий Фалкин, вице-президент по продажам и сервису группы RBI.

По его словам, согласно статистике, старт продаж в классе высокобюджетного первичного городского жилья год от года распределяется неравномерно. «Например, в 2024 году была зафиксирована самая низкая активность девелоперов за последние пять лет. Сейчас же застройщики наращивают обороты»,— указывает эксперт.

С ним солидарна Алия Ханбекова, директор департамента элитной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге. По ее мнению, покупательский спрос упираясь в нехватку привлекательных объектов. Так, за июль — сентябрь было зарегистрировано 92 сделки с суммарной площадью 9,8 тыс. кв. м. «Это на 44% меньше по числу договоров и на 53% меньше по площади в сравнении с рекордными показателями третьего квартала 2024 года»,— уточняет она. При этом в третьем квартале 2025 года объем предложения достигнул исторического минимума.

«В сравнении с аналогичным периодом прошлого года падение составило 17% (в квадратных метрах) и 15% (в лотах) соответственно. До конца 2025 года в центральных районах анонсирован старт продаж еще в трех комплексах. Их выход лишь отчасти смягчит текущий дефицит, не оказав значительного влияния на общий объем рыночного предложения»,— заключает госпожа Ханбекова.

Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Евростройр», соглашается с тем, что предложение в сегментах премиум- и de luxe крайне ограничено, а спрос формируется в первую очередь за счет клиентов с высоким уровнем дохода, которые рассматривают недвижимость не только как место проживания, но и как капитал с гарантированной сохранностью и потенциалом роста. «Среди нашей аудитории покупатели четко делятся на два типа: те, кто приобретает новую элитную квартиру для себя или родственников, и те, кто стремится сохранить и приумножить капитал»,— говорит она.

Артем Медведев, исполнительный директор «Аструм», подтверждает, что элитная недвижимость в Петербурге по-прежнему остается одним из самых надежных инструментов для инвестиций. «Часто в этом сегменте покупатели выступают именно как инвесторы, сохраняя и приумножая стоимость недвижимых активов. Элитные квартиры — это всегда штучный продукт с ограниченным предложением и высоким уровнем ликвидности»,— подчеркивает он.



ЕВГЕНИЙ ГАВРИЛЕНКО

ДО КОНЦА 2025 ГОДА В ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНАХ АНОНСИРОВАН СТАРТ ПРОДАЖ ЕЩЕ В ТРЕХ КОМПЛЕКСАХ, ВЫХОД КОТОРЫХ ЛИШЬ ОТЧАСТИ СМЯГЧИТ ТЕКУЩИЙ ДЕФИЦИТ, НЕ ОКАЗАВ ЗНАЧИТЕЛЬНОГО ВЛИЯНИЯ НА ОБЩИЙ ОБЪЕМ РЫНОЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

О сохранении устойчивой тенденции выбора элитной недвижимости как инвестиционного инструмента, особенно когда речь идет о новом строительстве в историческом центре говорит и Александр Кравцов, совладелец Fizika Development. «Здесь количество площадок ограничено, и каждый проект становится, по сути, коллекционным объектом. Это редкие адреса, где сочетаются архитектура, видовые характеристики и современные инженерные решения: именно такие параметры обеспечивают долгосрочную инвестиционную привлекательность»,— рассуждает он.

Впрочем, как отмечает Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», в их практике по большей части компания имеет дело с покупателями, рассматривающими элитную недвижимость для личного проживания. «Инвесторов не очень много, но их доля стабильна. Нельзя сказать, что наблюдаем значительный рост или, напротив, снижение интереса»,— делится мнением он. По мнению господина Софронова, у инвесторов и покупателей есть сложности с выбором, предложение на первичном рынке насчитывает около 500 квартир и апартаментов. «Сложно даже вспомнить, какие еще рынки чего бы то ни было характеризуются столь малым объемом предложения. В этом отношении элитная недвижимость Петербурга, возможно, уникальна»,— заключает он.

ЦЕНА И ЦЕННОСТЬ Что касается цен, то средневзвешенный показатель по итогам сентября зафиксирован на отметке 940 тыс. рублей за квадратный метр, говорят в NF Group. Так, квартальный рост составил 1%, а в годовом сопоставлении цена выросла на существенные 26%. Средний чек лота достиг 115 млн рублей, при этом средний бюджет реальной сделки оказался на уровне 88 млн рублей. → 5