

Август 2024 г.

Новые вызовы II полугодия 2024 г.: с чем столкнется рынок жилья Санкт-Петербург



Жилая недвижимость. Итоги I полугодия 2024 г.

Объем спроса и предложения за I полугодие 2024 г., динамика за год (к I полугодию 2023 г.)

Объем предложения	Объем спроса	Доля ипотеки
32 061 квартир	24 084 ДДУ	81%
-23% за год	+30% за год	- 6 п.п. за год
Выход новых проектов по ПД	Цена кв. м (в продаже/на дату сделки)	Площадь квартиры (в продаже/сделки)
750 тыс. кв. м	273 /248 тыс. руб.	49 кв. м /39 кв. м
+15% за год	+10% / +11% за год	-0,3 / - 3 кв.м за год



Снижение объема предложения



Рост цен экспозиции и сделок



Изменение условий ипотечных программ с господдержкой



Альтернативы льготной ипотеке –
траншевые программы и длительная
рассрочка

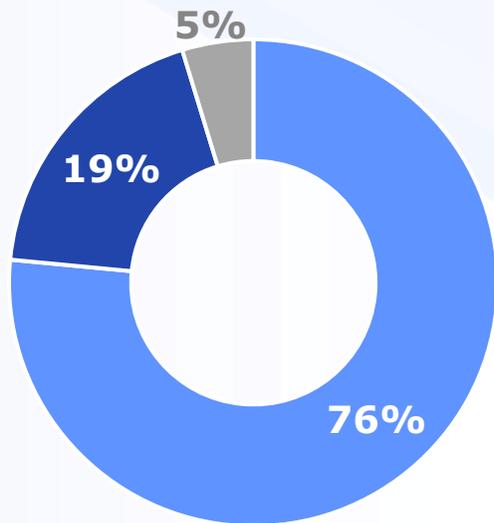
*Данные представлены по Санкт-Петербургу без учета элит-класса, апарт-сегмента, сделок с юр. лицами и оптовых сделок / Цена сделок – открытая цена при 100% оплате на дату ДДУ Данные по предложению представлены на июль 2024 г.

Источник: Nikoliers

Структура предложения и спроса квартир по классам, шт.



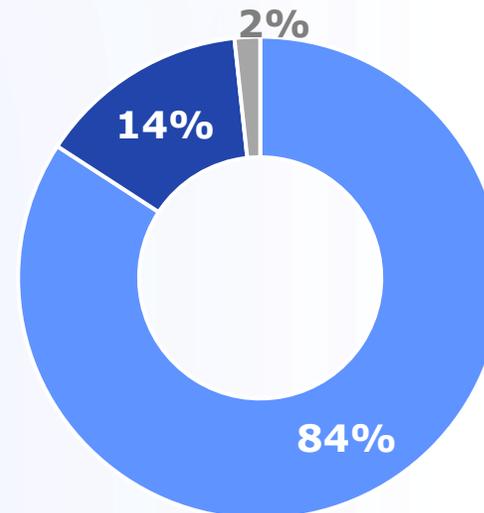
ПРЕДЛОЖЕНИЕ



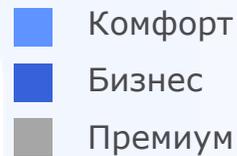
+ 6 п.п. за год



СПРОС



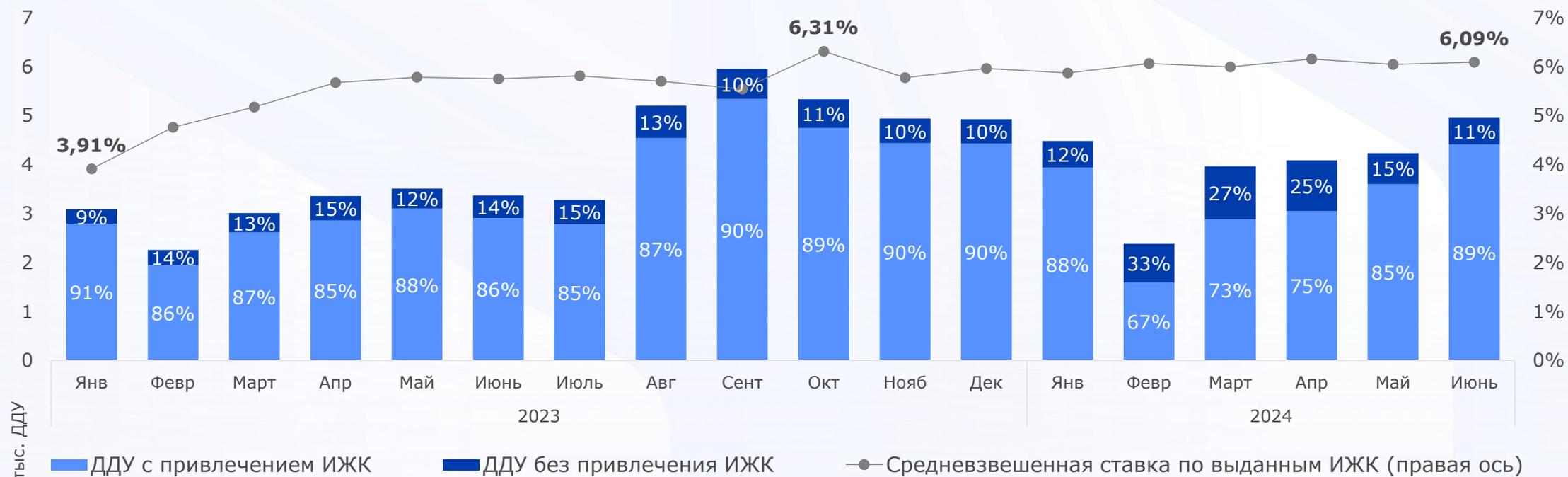
+ 2 п.п. за год



*Данные представлены по Санкт-Петербургу без учета элит-класса, апарт-сегмента, сделок с юр. лицами и оптовых сделок / Данные по предложению представлены на июль 2024 г.
Источник: Nikoliers

Динамика спроса

Количество зарегистрированных ДДУ и средневзвешенной ставки ипотеки



+30%

По итогам I полугодия 2024 г. заключено на 30% больше ДДУ в сравнении с I полугодием 2023 г.

За период с 3 квартала 2023 г. по 2 квартал 2024 г. был максимально реализован отложенный спрос

*Данные представлены по Санкт-Петербургу без учета элит-класса, апарт-сегмента, сделок с юр. лицами и оптовых сделок

Источники: Nikoliers, Единая информационная система жилищного строительства

ТОП девелоперов по объему продаж в Санкт-Петербурге за I полугодие 2024 г.

	Девелопер	% от общего количества ДДУ Санкт-Петербурга за период
	Setl Group	37%
	Группа ЛСР	12%
	Самолет	6%
	КВС	6%
	РосСтройИнвест	5%
	ПИК	4%
	Лидер Групп	4%
	ГК ЦДС	3%
	Glorax	3%
	ПСК	3%

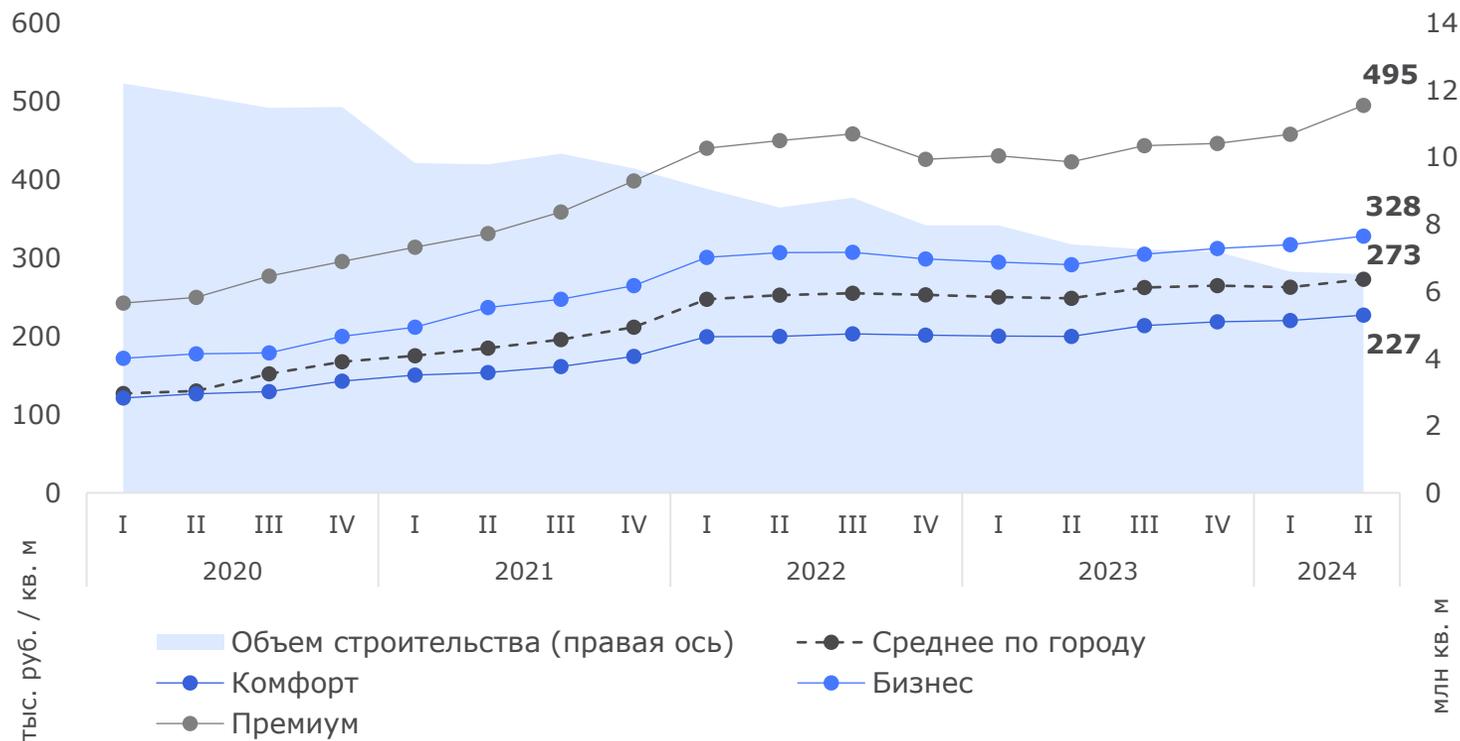
82%

82% ДДУ сделок полугодия заключено 10 девелоперами

*Данные представлены по Санкт-Петербургу без учета элит-класса, апарт-сегмента, сделок с юр. лицами и оптовых сделок
Источник: Nikoliers

Динамика цен

Средневзвешенная цена предложения, объем жилищного строительства в Санкт-Петербурге



Сокращение объемов строительства выступит сдерживающим фактором для снижения цен

*Данные по ценам представлены по Санкт-Петербургу без учета элит-класса, апарт-сегмента, сделок с юр. лицами и оптовых сделок

Общий годовой рост цены

10%



Источник: Nikoliers

Результаты июля 2024 г.

Объем спроса (квартиры)	Доля ипотеки
3 889 ДДУ - 21% / + 18% за месяц / к июлю 2023 г.	73% - 16 п.п. за месяц
Цена кв. м квартиры (на дату сделки)	Площадь квартиры (в сделке)
263 тыс. руб. + 16 тыс. руб. / + 40 тыс. руб. за месяц / за год	39,3 кв. м + 0,2 кв.м / - 3 кв.м за месяц / за год



Снижение количества ДДУ



Сокращение доли ипотеки



Увеличение средней цены сделок



79% продаж – комфорт-класс

*Данные представлены по Санкт-Петербургу без учета элит-класса, апарт-сегмента, сделок с юр. лицами и оптовых сделок / Цена сделок – открытая цена при 100% оплате на дату ДДУ Данные по предложению представлены на июль 2024 г.

Источник: Nikoliers

Результаты июля 2024 г.

Количество сделок по классам,
доля ипотеки



Распределение сделок по фактической
дате договора



-16 п.п.

Общая доля ипотеки по итогам июля снизилась до уровня 73% (-16 п.п. к июню 2024 г.)

59% зарегистрированных ДДУ июля обеспечено фактическими сделками июня 2024 г.

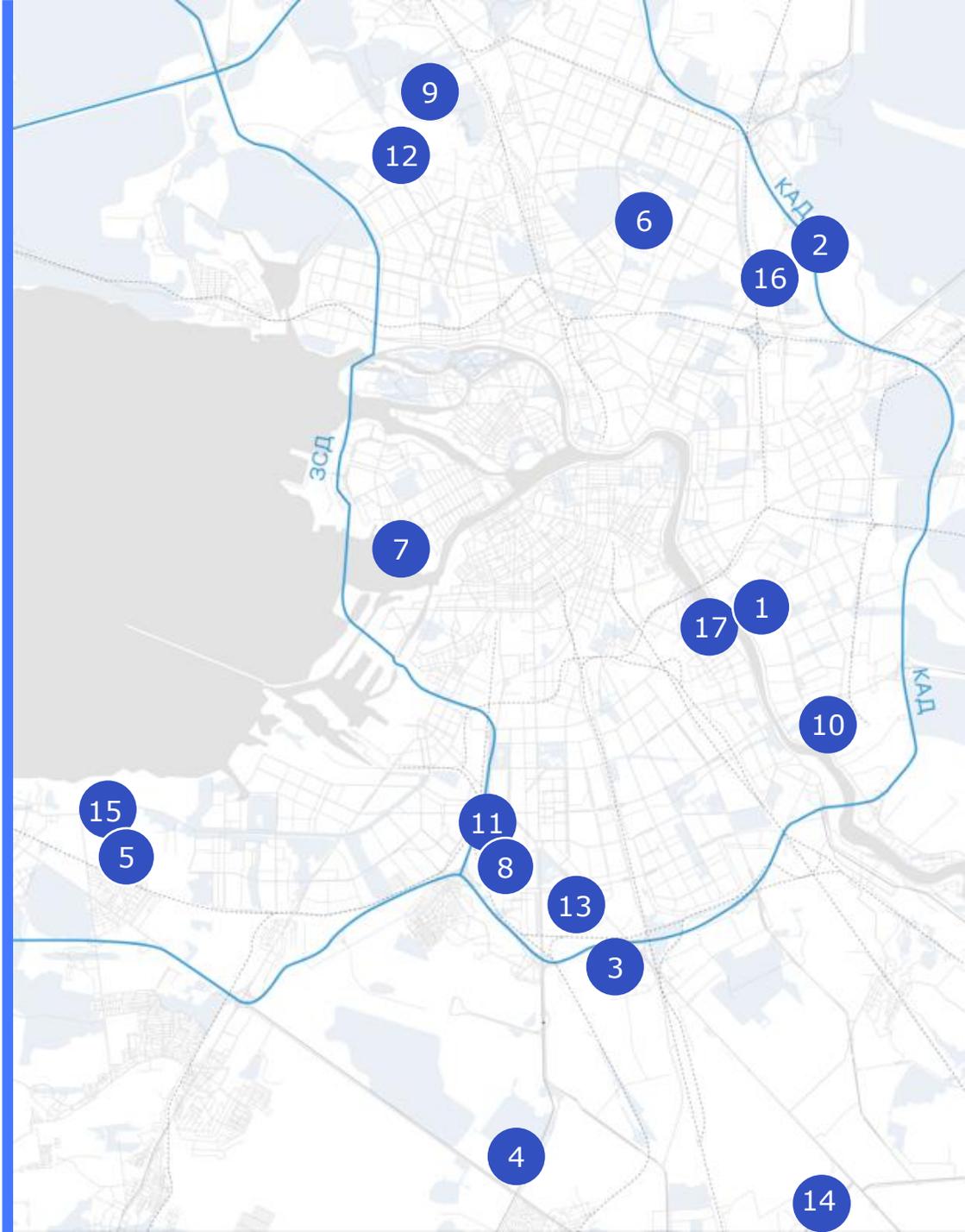
ТОП ЖК по объему продаж за июль 2024 г.

№ на карте	ЖК	Девелопер	% от общего количества ДДУ Санкт-Петербурга за период
1	Пульс Премьер	Setl Group	6,5%
2	Цветной город	Группа ЛСР	4,9%
3	Аэросити	Лидер Групп	3,9%
4	Парадный ансамбль	Setl Group	3,7%
5	Дворцовый фасад	Setl Group	3,5%
6	Наука	Строительный трест	3,2%
7	Легенда Васильевского	Legenda Intelligent Development	2,9%
8	Титул в Московском	Setl Group	2,8%
9	Бионика Заповедная	Setl Group	2,7%
10	Октябрьская набережная	ЛСР	2,5%
11	Сенат в Московском	Setl Group	2,2%
12	Прайм Приморский	Setl Group	2,1%
13	Аквилон Ливз	Аквилон	2,1%
14	Univer City	Setl Group	2,0%
15	Любоград	КВС	2,0%
16	Ручьи	Группа ЛСР	1,9%
17	Астра Континенталь	Setl Group	1,9%

51%

51% ДДУ сделок июля обеспечили 17 жилых комплексов

*Данные представлены по Санкт-Петербургу без учета элит-класса, апарт-сегмента, сделок с юр. лицами и оптовых сделок. Источник: Nikoliers



Тенденции и прогнозы



Стагнация цен на фоне снижения объемов строительства



Семейная ипотека как драйвер продаж



Снижение объема сделок во II полугодии, стабилизация рынка



Сберегательная стратегия физических лиц



Уход с рынка части инвесторов



Временное смещение фокуса потенциальных покупателей на рынок аренды

Перспективы

Среднесрочный прогноз Банка России по ключевой ставке Июль 2024 vs. Апрель 2024

Стало
26 июля
2024

Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария

(прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)



Банк России

	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	7,4	6,5-7,0	4,0-4,5	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	5,9	7,8-8,0	4,2-5,8	4,0	4,0
Ключевая ставка, <u>в среднем</u> за год, в % годовых	9,9	16,9-17,4 ¹	14,0-16,0	10,0-11,0	7,5-8,5

+ 4 п.п.

Было
26 апреля
2024

Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария

(прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)



Банк России

	2023 (факт)	2024	2025	2026
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	7,4	4,3-4,8	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	5,9	6,2-6,4	4,0-4,2	4,0
Ключевая ставка, <u>в среднем</u> за год, в % годовых	9,9	15,0-16,0 ¹	10,0-12,0	6,0-7,0

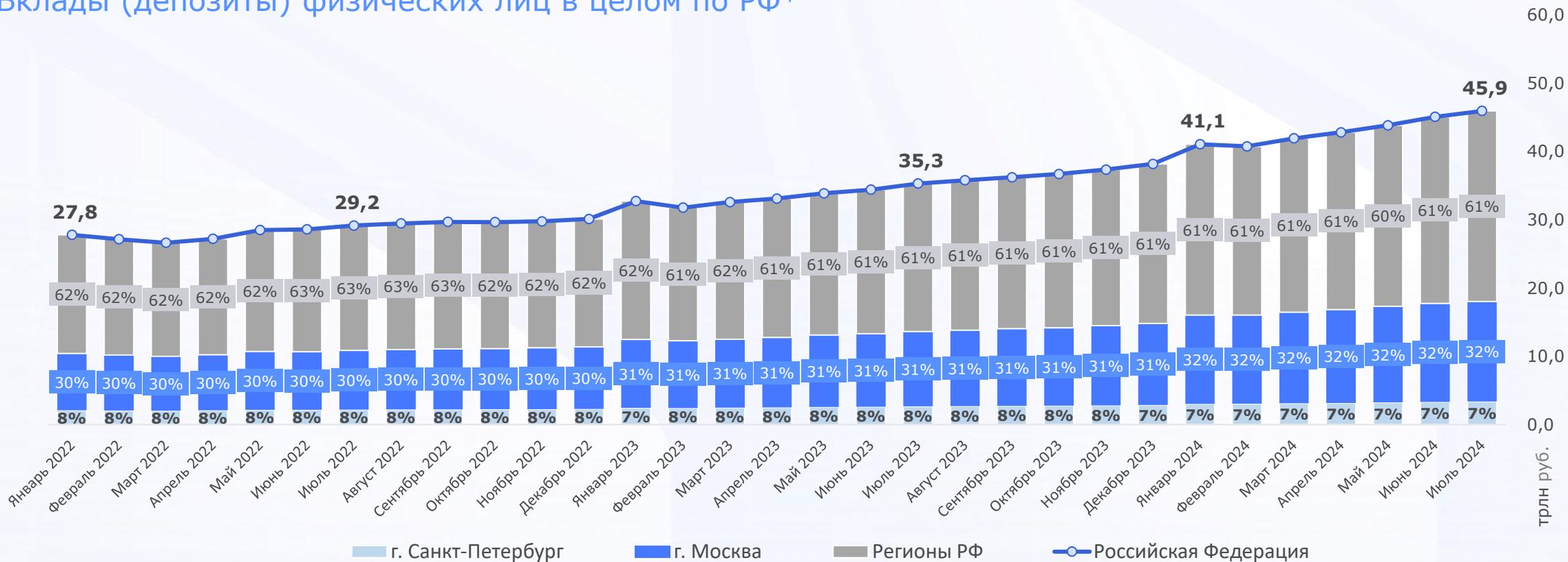
18%

Повышение ЦБ РФ 26 июля ключевой ставки до 18% и ужесточение прогноза по траектории ставки на ближайшие три года снизят доступность рыночных ипотечных программ, а также будут стимулировать размещение средств на депозитах

Источник: Банк России

Перспективы

Вклады (депозиты) физических лиц в целом по РФ*



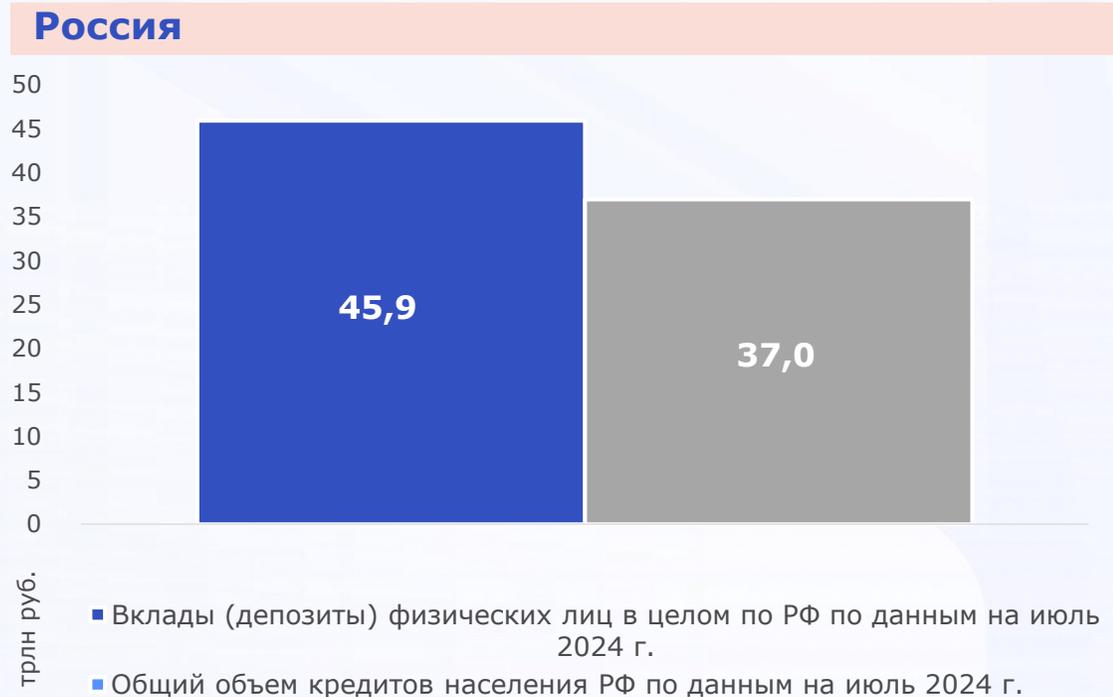
+30%

Объем депозитов физических лиц к июлю 2024 г. достиг 45,9 трлн руб. по РФ в целом (+ 30% за год, + 12% с января 2024 г.).

* Без учета эскроу-счетов

Источник: Банк России

Перспективы



- При снижении ключевой ставки ЦБ РФ часть инвестиционных средств пойдет в «бетон».
- Текущий объем вкладов физ. лиц в целом по РФ превышает общий объем кредитов населения на 9 трлн руб., а объем вкладов по Санкт-Петербургу в 14 раз превышает суммарный объем сделок региона за 1 полугодие 2024 г. в денежном выражении

*Данные по сделкам представлены по Санкт-Петербургу без учета элит-класса, апарт-сегмента, сделок с юр. лицами и оптовых сделок / Цена сделок – открытая цена при 100% оплате на дату ДДУ
Источники: Nikoliers, Банк России





Елизавета Конвей

Директор департамента жилой
недвижимости и девелопмента
земли

elizaveta.conway@nikoliers.ru

123112 Москва
Пресненская наб., д. 10
БЦ «Башня на Набережной»
Блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. 3а
БЦ «Северная Столица»
Тел. +7 812 718 36 18

EMAAR Square, Building 6
One Business Centre, Unit 702
Burj Khalifa Community, Downtown
Dubai, UAE
+971 58 594 15 62

nikoliers.ru