

Рынок элитной жилой недвижимости

kf.expert/publish

I квартал 2022

127 тыс. м²

свободное предложение

9,4 тыс. м²

объем спроса

606 тыс. руб./м²

средневзвешенная цена
предложения

43%

сделок с бюджетом
20–34 млн руб.

По итогам I квартала 2022 г. свободное предложение на первичном рынке элитной жилой недвижимости составило 127 тыс. м² или около 1 тыс. квартир и апартаментов. За квартал предложение увеличилось на 22% в м² и на 8% в штуках квартир. Стартовали продажи в двух новых видовых корпусах жилого комплекса Neva Haus (девелопер «ЛСР»), расположенного на Петровском острове. Средняя площадь представленных в продаже квартир увеличилась за квартал на 13,7 м² как за счет нового предложения, так и в связи с повышенным спросом на квартиры с 1 спальней. В результате основное предложение составили лоты с 2 и 3 спальнями в домах, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2023 г., а также квартиры с 3 и 4 спальнями в сданных комплексах.

Структура предложения по районам элитного жилья за анализируемый период стала ещё более локализованной – суммарная доля Петровского острова и Петроградской стороны увеличилась на 5 п. п., составив 84% от общего количества экспонируемых квартир. Доля остальных элитных локаций в предложении мала и на них приходится от 2% до 5% предложения.

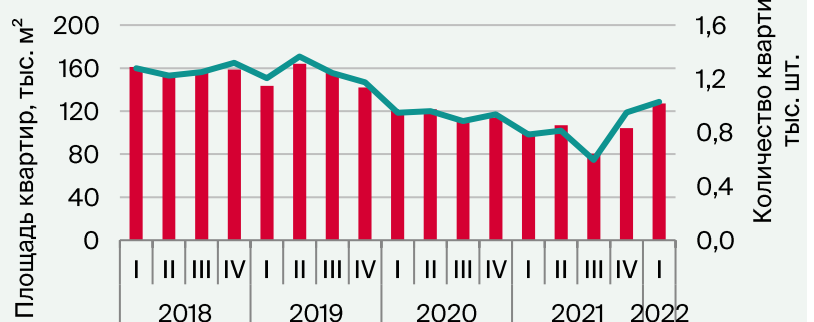
◆ ◆
Последние несколько лет основная девелоперская активность в элитном классе сосредоточена на территориях Петровского острова, где создаваемый продукт в значительной степени стал более унифицированным. При этом в центральных локациях города предложение пополнялось единичными объектами, несмотря на высокий спрос со стороны покупателей, которые рассматривали для себя исключительно исторический центр. Основными преимуществами в подобных объектах для покупателей всегда являлись: престижность локации, историческая ценность окружения, особенности концепции. Подтверждением тому может служить высокий интерес со стороны покупателей к новому объекту, который вышел в продажу весной этого года и расположен в редкой для первичного рынка исторической локации с уникальными видовыми характеристиками. Мы уверены, что он способен удовлетворить вкусы самых взыскательных покупателей.

◆ ◆
ТАТЬЯНА ЛЮБИМОВА
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
KNIGHT FRANK ST PETERSBURG

Динамика предложения элитного жилья

■ Площадь, тыс. м²

— Количество квартир, тыс. шт.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Покупательскую активность в I квартале 2022 г. можно было охарактеризовать как высокую. В то же время предложение первичного рынка элитного жилья оказалось недостаточно релевантным запросам покупателей, которые были вынуждены рассматривать в том числе вторичный рынок и рынок жилья бизнес-класса. Было зафиксировано увеличение доли инвестиционных сделок, что привело к продажам небольших по площади лотов, отразившимся на сокращении средней площади реализованного жилья на 19 м². В результате общая площадь проданных элитных квартир на первичном рынке за квартал сократилась на 46% до 9,4 тыс. м². В то же время количество реализованных квартир и апартаментов оказалось сопоставимо с объемом продаж I квартала - 95 лотов.

Показатель средневзвешенной цены квадратного метра элитного жилья за квартал увеличился на 14%, составив по итогам марта 606 тыс. руб. Наибольшее увеличение цен было отмечено в объектах, недавно получивших разрешение на ввод в эксплуатацию или в комплексах, готовящихся к вводу. Около половины экспонируемых элитных комплексов сохранили цены на уровне IV квартала 2021 г.

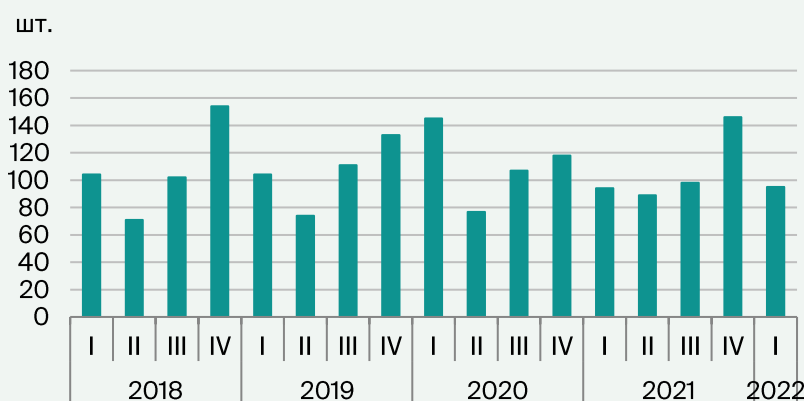
В силу преобладания инвестиционного настроя покупателей элитного жилья основной объем сделок был совершен в бюджете 20–34 млн руб. (43%), ещё 26% покупателей приобретали лоты стоимостью 50–89 млн руб.

Структура предложения по количеству спален и сроку сдачи объектов

	1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 спальни	5 спален и более
Сдан	3%	4%	13%	10%	2%
2022 г.	3%	8%	10%	6%	2%
2023 г.	8%	12%	16%	2%	1%

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Динамика количества проданных элитных квартир



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Динамика средневзвешенной цены предложения и среднего бюджета покупки



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022



Татьяна Любимова

Директор департамента элитной жилой недвижимости
tlubimova@kf.expert



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований
smoskovchenko@kf.expert



+7 812 363 2222

Knight Frank LLP 2022 –Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчетов. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.