

+26%
увеличение свободного
предложения

+28%
увеличение среднего
бюджета сделки

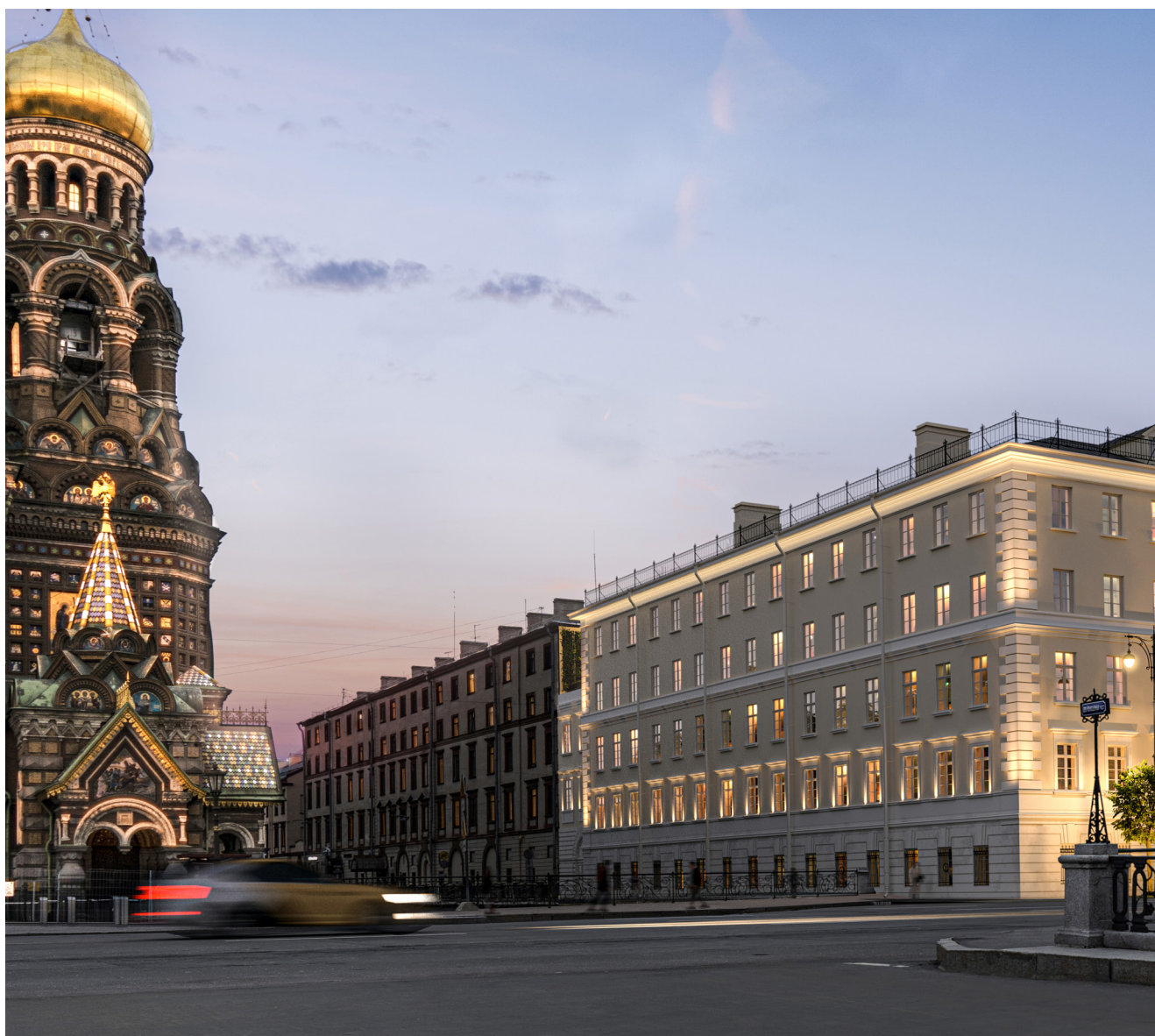
566 тыс. руб./м²
средняя цена
предложения



Рынок элитной недвижимости

Санкт-Петербург
I полугодие 2022 года

kf.expert/publish



5

Изменились условия по программе льготной ипотеки: поэтапное сокращение процентной ставки – с 12% до 9% в мае и до 7% в июне, увеличение лимита кредита с 3 до 12 млн руб. с возможностью дополнительного увеличения до 30 млн руб. на общих условиях кредитования.

Старт продаж 2 новых элитных объектов – новые корпуса в комплексе на Петровском острове и клубный дом на Крестовском острове.

КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЙ

Впервые за последние 10 лет отмечено отсутствие запросов со стороны покупателей моложе 30 лет.

Высокий интерес к приобретению квартир для детей или ближайших родственников.

По итогам июня 2022 г. средняя цена на вторичном рынке оказалась на 3% ниже средней цены первичного рынка элитного жилья.

Основные показатели I полугодие 2022 г.

Предложение	Показатель	Динамика*
Объём рынка, тыс. м ²	292	16% ▲
Свободное предложение, тыс. м ²	135	26% ▲
Общая площадь выведенных в продажу объектов, тыс. м ²	22	79% ▲
Спрос		
Общая площадь проданных квартир, тыс. м ²	17	-28% ▼
Средняя площадь проданных квартир, м ²	109	-15% ▼
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м²		
Первичный рынок	566	22% ▲
Вторичный рынок**	551	-4% ▼

* По сравнению с I полугодием 2021 г.

** Квартиры в новых домах, введённых после 2010 г.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022



Татьяна Любимова

Директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg

В I полугодии 2022 г. мы отметили смещение спроса в сторону готовых элитных новостроек, а также объектов вторичного рынка. Сложившиеся ограничения на приобретение европейской недвижимости позволили обратить дополнительное внимание региональных и московских покупателей на Петербург, который по своему архитектурному стилю всегда привлекал не только жителей нашей страны, но и иностранцев.

Часть высокобюджетных сделок проходила с одного показа, а в некоторых случаях покупатели знакомились со своей новой квартирой после завершения сделки купли-продажи. При выборе объекта особое внимание уделяли таким параметрам, как качество и дизайн входной группы, видовые характеристики квартиры, а также продуманные планировочные решения с высокими потолками.

Предложение

По итогам I полугодия 2022 г. свободное предложение на первичном рынке элитной жилой недвижимости составило 134,7 тыс. м² (1 094 квартиры), увеличившись на 26% по сравнению с I полугодием 2021 г. и на 3% по сравнению с концом 2021 г.

В минувшее полугодие первичный рынок элитного жилья подтвердил

наибольшую стабильность при различных экономических изменениях – была отмечена положительная активность девелоперов по выводу в продажу новых домов. За анализируемый период появилось 2 новых объекта, среди которых клубный дом на 20 квартир на Крестовском острове (Villa Marina) и новые корпуса в уже представленном ранее в продаже комплексе на Петровском острове (Neva Haus).

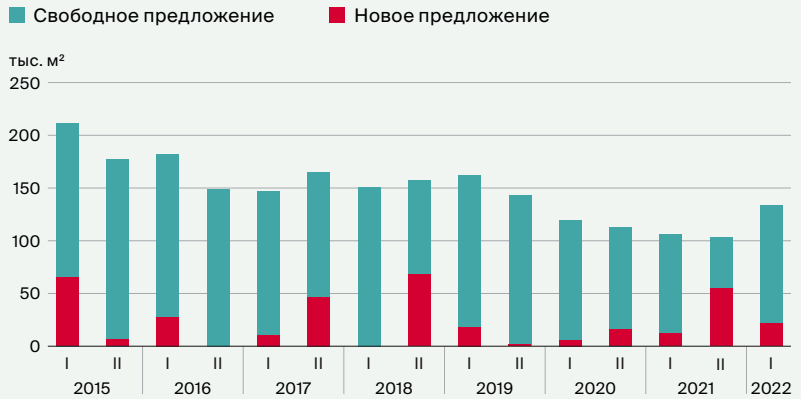
Из экспозиции первичного предложения в 2022 г. выбыл только один объект в связи с завершением продаж квартир – «Фонтанка, 76» (девелопер «Ховард СПб»).

Структура предложения в зависимости от строительной готовности объектов такова, что основную долю площадей в продаже составляли сданные или близкие к вводу в эксплуатацию комплексы: 61% от общей площади представленных в продаже квартир и апартаментов, что в текущей ситуации является наиболее привлекательным для потенциальных покупателей.

Согласно анкетированию, которое постоянно проводит компания Knight Frank среди своих клиентов, наибольшей популярностью пользуются именно объекты с высокой степенью готовности либо сданные: на них приходится около 80–90% запросов.

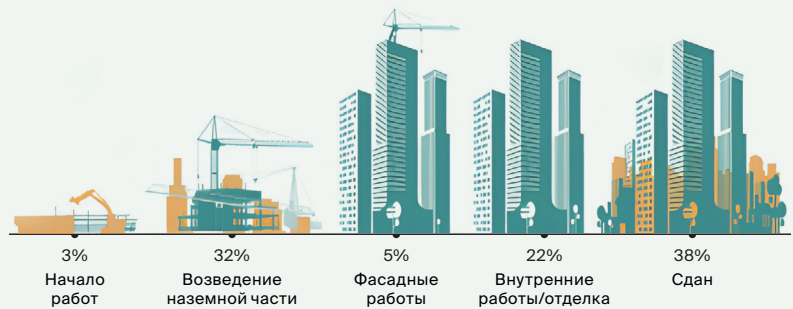
Основное предложение элитного жилья по-прежнему сконцентрировано на Петровском острове и Петроградской стороне – суммарно 82%, однако средняя площадь квартир в продаже в данных локациях наименьшая по рынку элиты – 114 м² в среднем по обоим районам. В то же время самые просторные по площади квартиры реализуются в локации Таврического сада в клубном доме «Три грации», средняя площадь которых составляет 269 м².

Динамика предложения и вывода в продажу элитного жилья (по полугодиям)



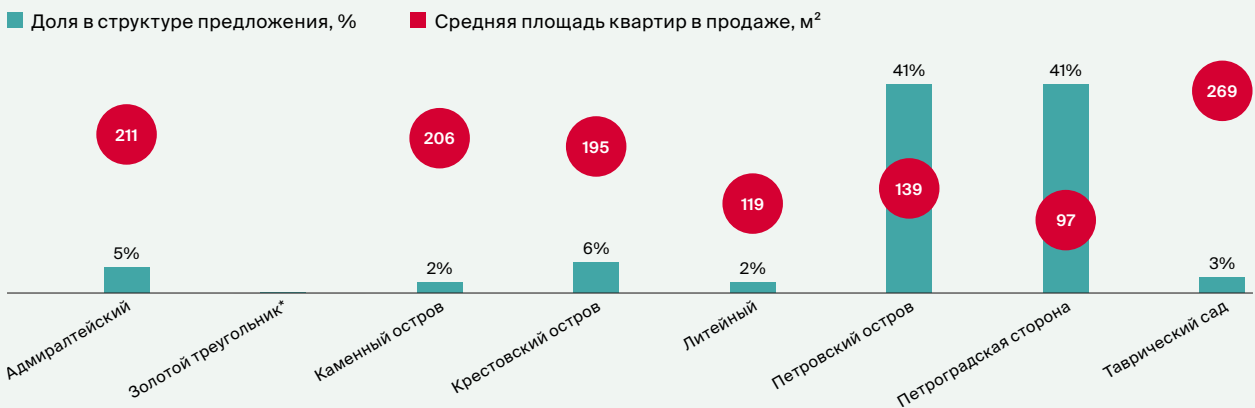
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Структура предложения на первичном рынке в зависимости от стадии строительной готовности



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Структура предложения элитного жилья по локациям



* Предложение элитного жилья на первичном рынке в данной локации отсутствует.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Новые элитные объекты в продаже

Название	Адрес	Девелопер	Площадь квартир, м ²	Количество квартир, шт.	Срок сдачи
Neva Haus (к. 4, 5)	Петровский пр-т, д. 9-11	ЛСР	20 872	182	IV кв. 2022 г.
Villa Marina	Динамо пр-т, д. 2а	Ростехсистема	3 380	20	II кв. 2024 г.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Спрос

На первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга за I полугодие 2022 г. было реализовано около 155 квартир и апартаментов совокупной площадью около 17 тыс. м², что на 28% меньше объёма продаж I полугодия 2021 г. и на 44% – II полугодия 2021 г. При этом суммарная стоимость сделок за I полугодие 2022 г. была сопоставима с отдельными показателями I и II полугодия 2020 г. и всего на 3% ниже объёма сделок в денежном эквиваленте за I полугодие 2021 г.

Лидерами по количеству совершённых сделок стали квартиры стоимостью от 20 до 34 млн руб. и от 50 до 89 млн руб. – 37% и 32% от общего числа реализованных лотов за 2022 г. соответственно. В первом ценовом диапазоне основной объём продаж составили квартиры площадью менее 100 м², во втором ценовом диапазоне продавались квартиры в достаточно широком спектре площадей – от 70 до 220 м².

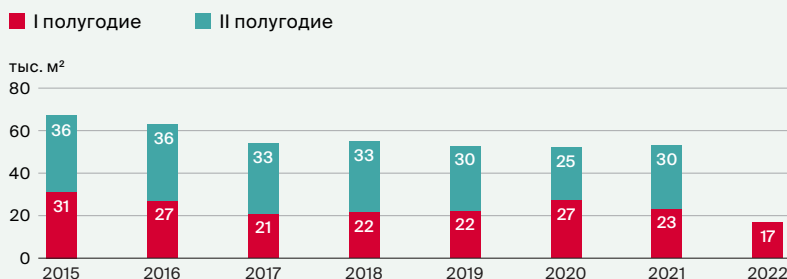
Самыми продаваемыми объектами I полугодия 2022 г. стали Neva Haus («ЛСР»), One Trinity Place (GHP Group) и «Северная корона» («ПСК»). Также высокий спрос отмечался на жилые комплексы «Петровская доминанта» («Группа Эталон») и «Петровская коса 1» («Газпромбанк-Инвест»).

В результате элитные локации «Петроградская сторона» и «Петровский остров», где размещены все вышеперечисленные объекты, стали лидерами по числу сделок за I полугодие 2022 г. – 84% доля продаж локаций на рынке.

Традиционно в элитном сегменте существовал высокий спрос на квартиры с 3 спальнями, который в период пандемии скорректировался в пользу



Динамика спроса на первичном рынке элитной жилой недвижимости



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Структура спроса по стоимости и типам площадей

	Менее 20 млн руб.	20-34 млн руб.	34-49 млн руб.	50-89 млн руб.	Более 90 млн руб.
До 70 м ²	4%	17%	1%		
70-100 м ²		15%	10%	9%	
100-120 м ²		4%	4%	6%	
120-150 м ²		1%	3%	10%	1%
150-180 м ²			1%	4%	1%
180-220 м ²				3%	4%
Более 220 м ²					2%

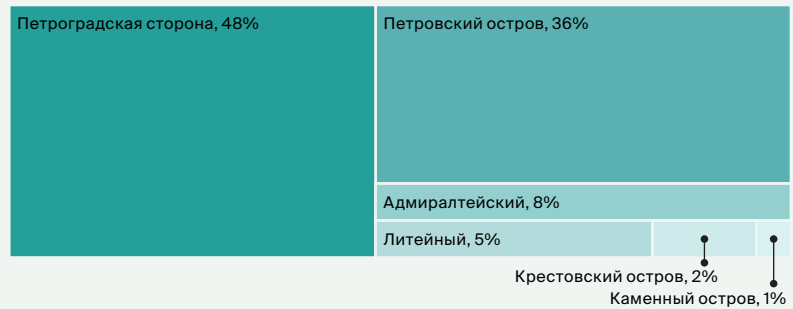
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

квартир с меньшим количеством спален. Однако по итогам I полугодия 2022 г. можно говорить о восстановлении интереса к квартирам с 3 спальнями. Основной спрос на подобное жильё был отмечен со стороны семейных покупателей с 2 детьми, которые рассматривали переезд в более подходящий район (например, рядом со школой) либо улучшение жилищных условий, увеличение площади квартиры.

Активный инвестиционный спрос второй половины I квартала 2022 г. отразился на повышенной доле в структуре продаж квартир с 1 спальней – 30% за полугодие. С точки зрения покупательских предпочтений подобный тип квартир рассматривали не только как инвестиционную покупку, но и как сохранение средств или вложение «на будущее» – приобретение для детей или ближайших родственников. Доля таких запросов в I полугодии 2022 г. составила 18%, что является самым высоким значением за последние 10 лет.

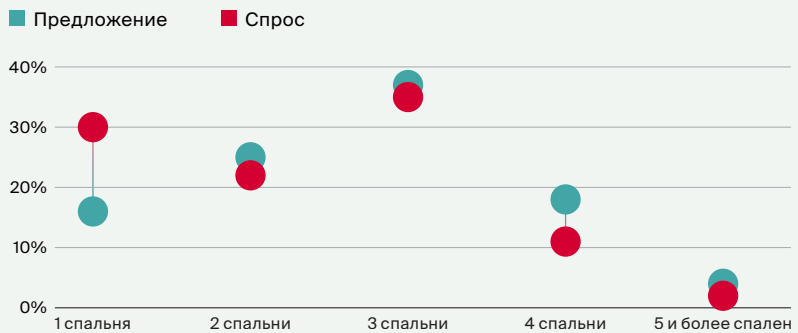
Отдельно стоит отметить, что интерес к просторным квартирам с количеством спален более 4 в минувшем полугодии был самым низким с 2012 г. Общая доля проданных квартир данного типа составила около 13%.

Распределение сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга по локациям



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

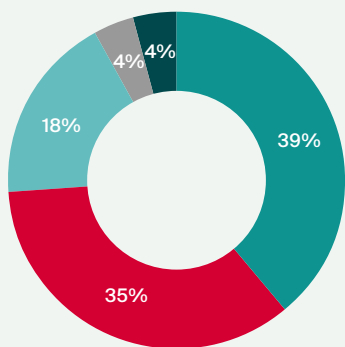
Структура спроса и предложения в зависимости от типа квартир элитного жилья



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Основные мотивы покупки элитного жилья

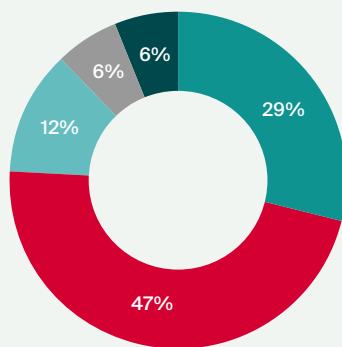
- Переезд в более подходящий район
- Улучшение жилищных условий
- Для детей/родителей
- Представительские цели
- Инвестиции



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

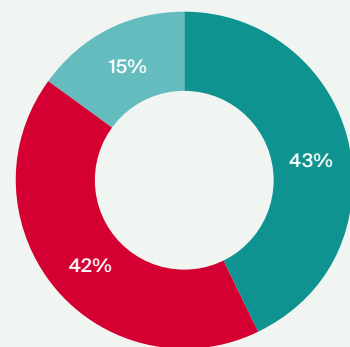
Распределение покупателей элитного жилья по количеству детей, проживающих в семье

- 1 ребенок
- 2 детей
- 3 детей
- 4 детей
- 5 детей



Распределение покупателей элитного жилья по возрасту

- 30–40 лет
- 40–50 лет
- Более 50 лет



Коммерческие условия

По итогам июня 2022 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитного жилья составила около 566 тыс. руб./м², что на 22% превышает аналогичный показатель июня 2021 г. и на 6% выше показателя декабря 2021 г. Несмотря на отрицательную динамику средней цены во II квартале 2022 г. (-7% по сравнению с мартом 2022 г.), средний бюджет сделок продолжил положительную динамику за счёт увеличения средней площади проданных квартир, которая за квартал увеличилась на 25% – до 125 м².

Стоит также отметить, что во II квартале 2022 г. динамика по объектам носила разнонаправленный характер. Отрицательный показатель был отмечен лишь в нескольких объектах, по которым ранее произошло существенное удорожание либо в которых не было продаж. Поскольку подобные объекты представлены в свободном предложении широким ассортиментом квартир, это нашло отражение в показателе средневзвешенной цены. По большинству объектов динамика была положительная.

Средняя цена на вторичном рынке элитной недвижимости в жилых комплексах, построенных после 2010 г. и расположенных в 4 центральных районах города по итогам I полугодия 2022 г. составила 551 тыс. руб./м², что на 4% ниже показателя I полугодия 2021 г. Стоит отметить, что за последнее полугодие изменилось ценовое соотношение между стоимостью элитного жилья на первичном и вторичном рынках. Если в конце 2021 г. вторичное жильё превышало по цене первичное, то по итогам июня 2022 г.

средняя цена на вторичном рынке оказалась на 3% ниже средней цены первичного рынка элитного жилья. Данное обстоятельство обусловлено главным образом корректировкой предложения: наиболее привлекательные для покупателей квартиры, представленные в продаже в верхнем ценовом сегменте в конце 2021 – начале 2022 гг., были реализованы; часть дорогих лотов была снята с реализации, поскольку инвестиционная привлекательность их продажи в связи с укреплением курса рубля заметно сократилась.



Динамика средневзвешенной цены предложения и среднего бюджета покупки



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Прогноз

Несмотря на постоянно возникающие сложности экономического и геополитического характера, рынок элитной недвижимости является одним из самых стабильных сегментов рынка. В то же время волатильность валюты оказывает существенное влияние на ценообразование многих элитных объектов – в периоды колебаний валютных курсов ценообразование объектов первичного рынка также корректируется (как в большую, так и в меньшую сторону). Отчасти это связано с изменением себестоимости строительства, использованием иностранных материалов, приобретаемых по

курсу валюты, отчасти обусловлено платежеспособным покупательским спросом, который формируется на основе валютных активов, используемых для приобретения жилья. На фоне укрепления национального курса для потенциальных покупателей сокращается площадь доступного к приобретению жилья и его потенциальная доходность. Поэтому в краткосрочной перспективе можно ожидать от девелоперов корректировки коммерческих условий в пользу покупателей, которая будет носить временный характер – до момента восстановления положительной валютной динамики.

Ожидается сохранение умеренной девелоперской активности по выводу на рынок новых проектов. Однако на фоне импортозамещения и поиска альтернативных производителей и поставщиков материалов и оборудования высока вероятность корректировки первоначальных проектов и адаптация их под новые возможности рынка.

До конца 2022 г. запланирован ввод в эксплуатацию четырёх объектов жилой площадью около 74 тыс. м², в результате чего годовой показатель ввода элитного жилья может стать максимальным за последние 5 лет.



© 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 отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

**КОНСАЛТИНГ
И АНАЛИТИКА**

АНАЛИТИКА

**ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

Ольга Широкова

Региональный директор, Россия и СНГ
oshirokova@kf.expert

Светлана Московченко

Руководитель отдела, Санкт-Петербург
smoskovchenko@kf.expert

Татьяна Любимова

Директор департамента, Санкт-Петербург
tlyubimova@kf.expert