

Рынок элитной жилой недвижимости

kf.expert/publish

III квартал 2022

123 тыс. м²

свободное предложение

9,5 тыс. м²

продано за квартал

573 тыс. руб./м²

средневзвешенная цена
предложения

33%

сделок с бюджетом
50–89 млн руб.

По итогам III квартала 2022 г. свободное предложение на рынке элитной жилой недвижимости составило 123 тыс. м² или около 1 тыс. квартир. За прошедший квартал не произошло серьезных изменений в размере свободного предложения, оно сократилось на 9% относительно предыдущего периода в м², и на 8% в количестве квартир. Лидером по объему предложения остался Петроградский район, на который приходилось 88% всех свободных площадей.

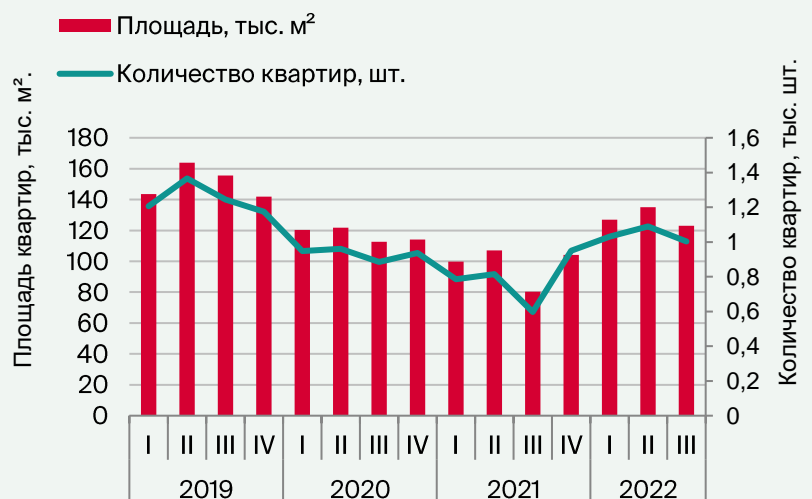
В III квартале 2022 г. спрос наметил тенденцию к восстановлению, однако не смог приблизиться к значениям I квартала 2022 г. С июля по сентябрь была реализована 81 квартира общей площадью 9,5 тыс. м², что на 37% больше показателей предыдущего квартала в количественном эквиваленте и на 30% больше в м². Данное увеличение объясняется снижением цен (до 15%) на определенные объекты.

Если сравнивать совокупные продажи за 9 месяцев текущего и предыдущего годов, то в 2022 г. спрос сократился значительно – на 27% в кв. м. и на 16% в штуках квартир. На подобную

С начала 2022 года рынок показал существенную корректировку как портрета покупателя, так и целевой мотив покупки. Основными драйверами рынка сейчас являются клиенты, рассматривающие покупку недвижимости для собственного проживания с целью смены локации и улучшения качества объекта. Сохраняется спрос региональных клиентов на недвижимость в Северной столице, которым мы можем предложить новый проект в «Золотом треугольнике».

ТАТЬЯНА ЛЮБИМОВА
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
KNIGHT FRANK ST PETERSBURG

Динамика предложения элитного жилья



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

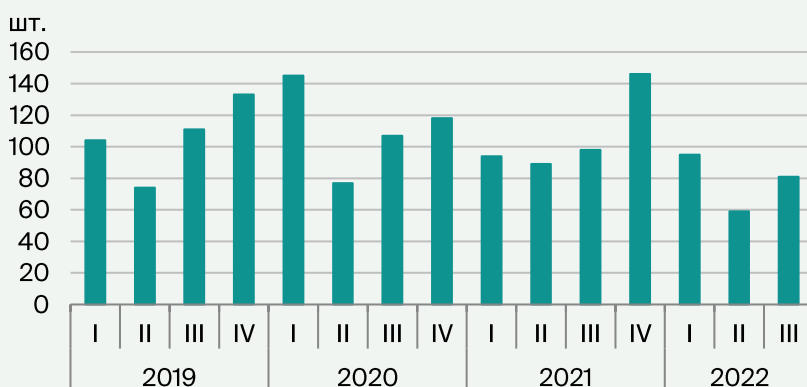
динамику повлияла низкая активность спроса во II квартале 2022 г.

Основной объем сделок (33%) был совершен с бюджетом от 50 до 89 млн руб., еще 20% сделок - 35–49 млн руб. В целом по рынку средневзвешенный бюджет сделки составил около 65 млн руб., что меньше показателя II квартала текущего года на 8%. Подобное снижение обусловлено уменьшением средневзвешенной цены. Наибольшим спросом пользовались юниты с 2 и 3 спальнями. Их совокупная доля в структуре продаж составила 55%, что сопоставимо с показателями III квартала 2021г.

Показатель средневзвешенной цены предложения квадратного метра элитного жилья продолжил тенденцию к снижению, которая началась кварталом ранее, и уменьшился на 3,8% за квартал, составив 573 тыс. руб. по итогам сентября. Подобная динамика произошла за счет снижения цен предложения в некоторых объектах Адмиралтейского и Петроградского районов.

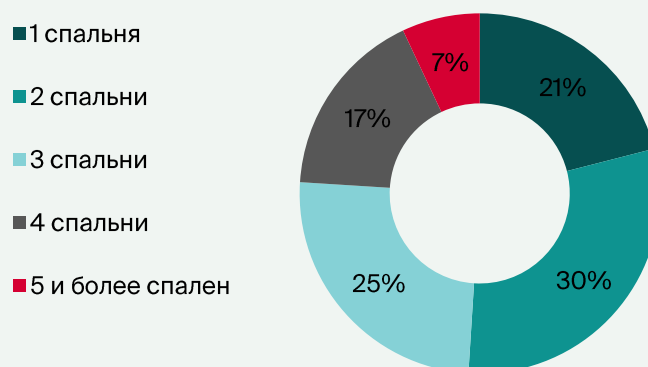
Прошедший квартал продемонстрировал положительную динамику активизации спроса, что произошло на волне временной адаптации бизнеса к внешнеполитической ситуации. Однако стремительно увеличившийся уровень неопределенности способен внести серьезные корректировки в годовые показатели элитного рынка. Для сохранения уровня спроса девелоперы будут вынуждены вести сдержанную политику ценообразования, а новые проекты все больше будут подвержены продуктовому расслоению: объекты клубного формата и крупные объекты с упрощенным продуктом в хороших локациях.

Динамика количества проданных элитных квартир



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Структура сделок в зависимости от типа 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
tlyubimova@kf.expert



Светлана Московченко
Руководитель отдела исследований
smoskovchenko@kf.expert



+7 812 363 2222

Knight Frank LLP 2022 –Этот отчет является публикацией обобщённого 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 отчет. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.