

# Пресс-релиз

15 января, 2021 г.

## Итоги 2020 года на рынке элитной жилой недвижимости Петербурга

Основные показатели Итоги 2020 г.		
	Показатель	Динамика*
Предложение квартир, тыс. м <sup>2</sup>	114,4	-21%
Спрос на квартиры, тыс. м <sup>2</sup>	52,2	-2%
Общая площадь выведенных в продажу объектов, тыс. м <sup>2</sup>	22,2	12%
Общая площадь введённых в эксплуатацию объектов, тыс. м <sup>2</sup>	5,8	57%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	415	21%

\* По сравнению с 2019 г.  
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

### КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ

1. Программа льготной ипотеки со ставкой 6,5%.
2. Субсидирование ставки по кредитам застройщиков.
3. Снижение ключевой ставки до 4,25%.
4. Объём инвестиционных сделок с участками под жильё увеличился в 2,7 раз относительно 2019 г.
5. Проведение сделок онлайн.
6. Внесение законопроекта о признании собственников машиномест в паркинге участниками долевой собственности многоквартирного дома.
7. Планы утверждения жилого статуса уже возведенных апартаментов.

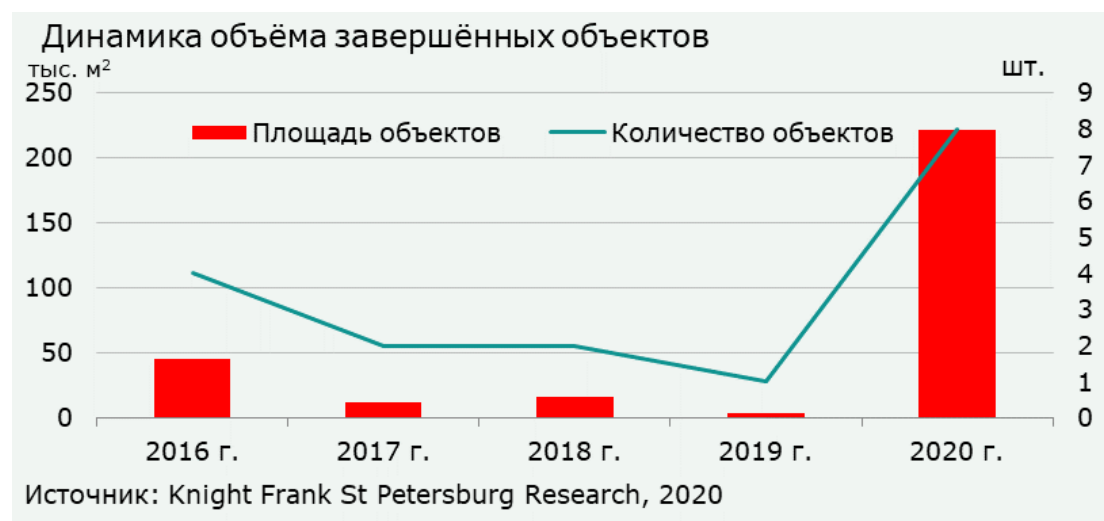
### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2020 г. на рынке элитной недвижимости в свободной продаже находилось 114 тыс. м<sup>2</sup> жилья, или 937 квартир, расположенных в 18 жилых комплексах. Основное сокращение предложения произошло в первом квартале 2020 г.: за год оно составило 21% – рекордный показатель с 2011 г. Причинами такого резкого уменьшения количества элитных квартир в продаже стали высокий спрос и ограниченный вывод на рынок новых объектов.

# Пресс-релиз



За год были завершены продажи (осталось менее 5% квартир) сразу в 8 комплексах – ЖК «Смольный парк», «Крестовский de luxe», «Монферран», «Привилегия», «Русский дом», «Леонтьевский мыс» (к. 1.1, 1.2), Verona, Art View House. На рынке наблюдается дефицит ликвидного предложения. Однако такая ситуация будет непродолжительной, мы ожидаем постепенного обновления рынка и увеличения объёмов предложения в продаже уже в ближайший год.



В 2020 г. рынок пополнился 2 новыми жилыми комплексами – «Приоритет» и Meltzer Hall, в составе проекта «Крестовский IV» вышли в продажу таунхаусы. Все перечисленные объекты расположены в наиболее актуальных и традиционных для элитной недвижимости локациях.

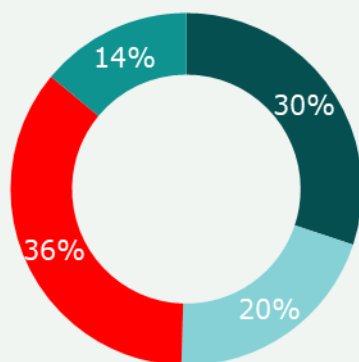
# Пресс-релиз

Застройщики предлагают элитное жильё преимущественно в Петроградском районе: здесь находятся 87% всех квартир в экспозиции. Благодаря редевелопменту промышленных территорий Петроградская сторона и Петровский остров стали ключевыми локациями, где сегодня строится и реализуется основная часть предложения на рынке. К концу 2020 г. эти локации стали идентичны по количеству предложения в продаже, их доли в структуре рынка составили 38% каждая. За год доля проектов на Петроградской стороне увеличилась на 9 п. п. Крестовский остров по-прежнему остаётся востребованным у покупателей, однако в связи с отсутствием свободных участков под застройку предложение жилья в данной локации крайне ограничено, его доля составила 8% (-5 п. п. за год).

За счёт завершения продаж в сданных объектах изменилась структура предложения по стадиям готовности. 36% элитного жилья предлагается в комплексах, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2022 г. Готовые дома обеспечивают 30% предложения в продаже, этот показатель уменьшился за последние 12 месяцев на 14 п. п.

## Распределение свободного предложения по срокам сдачи

■ сдан    ■ 2021 г.    ■ 2022 г.    ■ 2023 г. и позднее



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

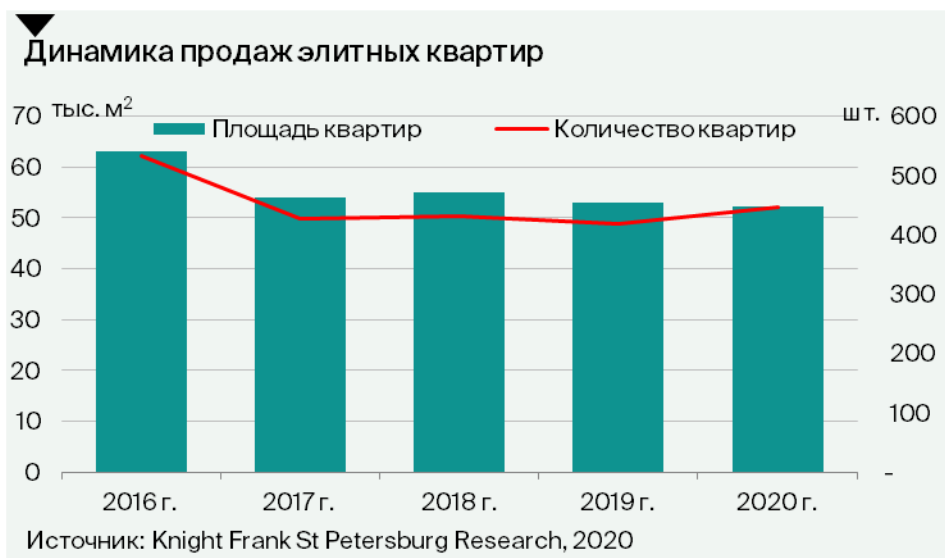
В течение 2020 г. в эксплуатацию был введен только 1 объект – ЖК Esper Club от компании «Еврострой». Относительно 2019 г. показатель по вводу был превышен на 57%.

## СПРОС

Объём продаж в 2020 г. был сопоставим с показателем 2019 г. и составил 52,2 тыс. м<sup>2</sup> элитного жилья (446 квартиры). Продажи в квадратных метрах снизились на 2%, однако по количеству проданных квартир было реализовано на 6% больше, чем в предыдущий год. Наибольшую активность покупатели проявили в первом и последнем кварталах: за эти периоды было реализовано 60% всего проданного жилья в 2020 г.

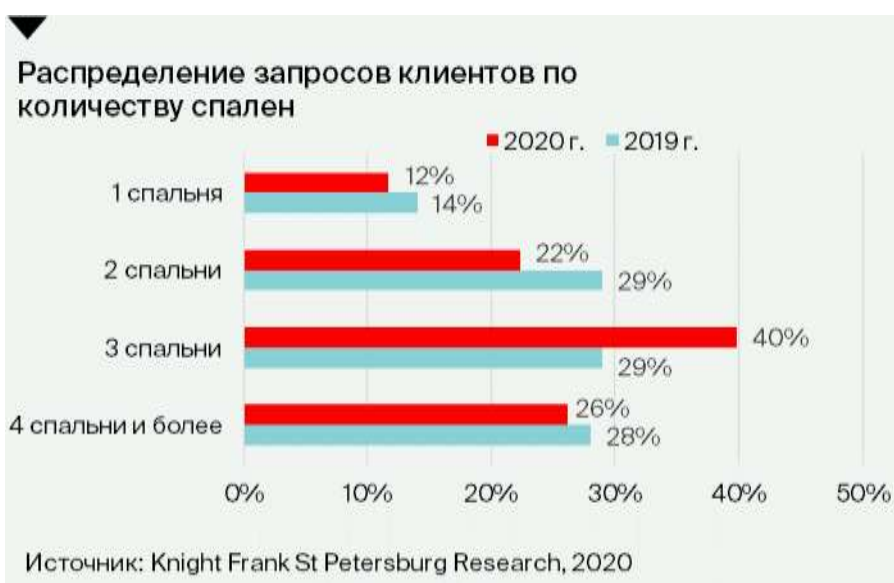
В 2020 г. лидерами по продажам стали такие объекты, как Futurist (RBI), «Петровская Доминанта» («Группа Эталон») и Royal Park («Кортрос»).

# Пресс-релиз



Новые условия жизни во время пандемии меняют предпочтения потенциальных покупателей, что становится стимулом к переосмыслению и совершенствованию продукта. Согласно опросу девелоперов элитного жилья, проведенному компанией Knight Frank в декабре 2020 г., основными направлениями в развитии продукта стали продуманная инфраструктура, благоустройство и озеленение придомовой территории, создание внутренних дворов, прямого доступа в квартиру, минуя лобби. Изменения коснулись также квартирографии: как никогда ценится функциональность планировочных решений, предпочтения находятся на стороне квартир с большим количеством комнат, с широкими балконами, террасами. Кроме того, девелоперами отмечено повышение интереса покупателей к полной отделке квартир и появление элитных объектов в новых локациях.

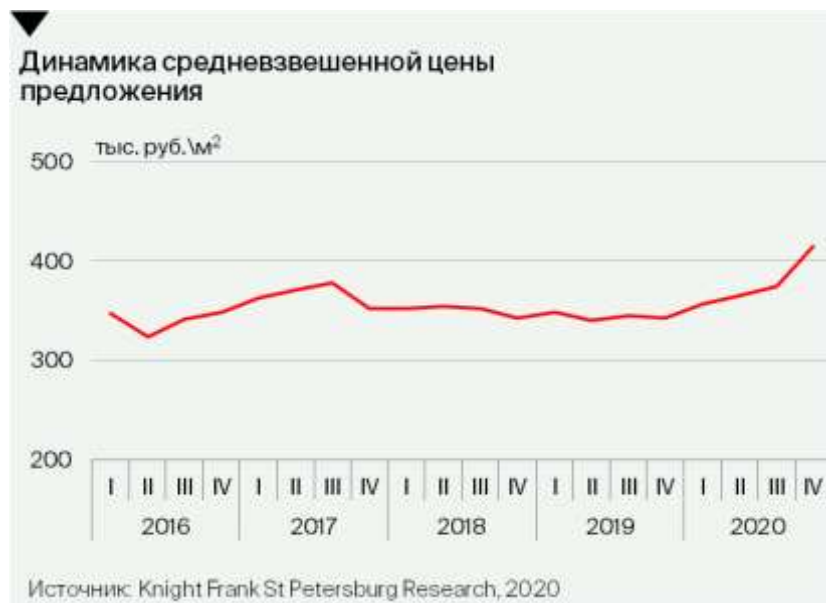
Анализ результатов анкетирования потенциальных клиентов компании Knight Frank показал повышение интереса к квартирам с 3 спальнями: +11 п. п. по сравнению с 2019 г.



# Пресс-релиз

## КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Средневзвешенная цена предложения по итогам 2020 г. составила 415 тыс. руб./м<sup>2</sup>, что на 21% выше показателя конца 2019 г. Данное увеличение обусловлено несколькими параметрами. Во-первых, общим удорожанием элитного жилья на фоне повышенного спроса и вслед за резким повышением цен на жильё в более низких классах. Во-вторых, изменением ассортимента, находящегося в продаже, выбором покупателями наиболее бюджетного предложения и появлением в продаже эксклюзивных вариантов.



Наиболее высокая стоимость квадратного метра зафиксирована в локациях Каменного, Крестовского островов и Петроградской стороны. Верхняя граница ценового диапазона в некоторых объектах указанных локаций достигает 1,2–1,5 млн руб./м<sup>2</sup>.



# Пресс-релиз

Средняя стоимость элитной квартиры по итогам 2020 г. составила 54,7 млн руб., что на 18% превышает аналогичный показатель в 2019 г.

## **ПРОГНОЗ**

Несмотря на сложности, 2020 г. стал годом развития, подготовки базы для перспективных проектов. Многие девелоперы были нацелены на расширение своих земельных банков, было приобретено существенное количество участков и зданий в центральных локациях Санкт-Петербурга. Таким образом, при условии вывода новых объектов в продажу в ближайшие несколько лет дефицита элитной жилой недвижимости не ожидается. В 2021 г. на рынок планируется вывести несколько проектов общей площадью около 60 тыс. м<sup>2</sup>. Увеличение цен на элитное жильё продолжится, однако, скорее всего, стремительный рост замедлится, динамика будет слабо положительной.

## **НИКОЛАЙ ПАШКОВ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР KNIGHT FRANK ST PETERSBURG:**

«2020 год был насыщен событиями, оказывающими разнонаправленные действия на рынок элитной недвижимости. С одной стороны, ослабление рубля, снижающаяся доходность по вкладам и субсидирование ипотечной ставки стали катализатором повышенного спроса на элитное жильё. С другой – на фоне пандемии и введенных ограничений покупатели заняли выжидательную позицию на некоторый период. Однако инвестиционные настроения в неопределенной ситуации были настолько сильны, что привели к ажиотажному спросу и, как следствие, существенному увеличению средних цен на квартиры. Несмотря на все трудности, год стал успешным для рынка элитного жилья: заявленные жилые комплексы введены в эксплуатацию, открыты продажи в крупных проектах, достигнуты высокие показатели по продажам».

###

## **KNIGHT FRANK**

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне в 1896 году и является одним из лидеров мирового рынка коммерческой и жилой недвижимости. На сегодняшний день Knight Frank, совместно со своим стратегическим североамериканским партнером, компанией Newmark Grubb Knight Frank, насчитывает 523 офиса в 60 странах мира. Более 18 000 сотрудников компании сопровождают сделки с объектами недвижимости, оказывая агентские и консалтинговые услуги частным и корпоративным инвесторам, арендаторам, девелоперам и другим игрокам рынка. С 1996 года компания предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг на рынке недвижимости России. Дополнительную информацию о компании можно получить на сайте <http://kf-elita.ru/>.

## **Дополнительную информацию можно получить**

Филатова Ольга, PR Менеджер Knight Frank St Petersburg +7 921-773-83-48, тел. +7 (812) 363 22 22

[Olga.Filatova@ru.knightfrank.com](mailto:Olga.Filatova@ru.knightfrank.com)