

Пресс-релиз

00 апреля 2022 г.

В 2021 году в Санкт-Петербурге сумма сделок с элитной недвижимостью обновила 10-летний рекорд и составила около 25 млрд руб.

Москва, Россия – Аналитики консалтинговой компании Knight Frank St Petersburg проанализировали ситуацию на рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2021 года. Согласно исследованию, средняя площадь элитного жилья за последние 5 лет сократилась почти на 5 кв. м. В 2021 году были ведены в эксплуатацию два комплекса в Петроградском районе – Neva Haus (к. 1, 2) и One Trinity Place. Завершена реализация пяти объектов: «Особняк Кушелева-Безбородко», «Леонтьевский мыс», Esper Club, Royal Park и «Крестовский 12». Во всех центральных районах, кроме Василеостровского, в продаже появились новые элитные объекты. Общая стоимость сделок в 2021 году обновила 10-летний рекорд и составила около 25 млрд руб. Условия по программе льготной ипотеки были изменены: лимиты кредита сократились с 12 до 3 млн руб.

- **Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg:** *«В минувший год мы наблюдали самые разнообразные по содержанию и влиянию на рынок события. В первой половине года и девелоперы, и покупатели готовились к предстоящему завершению программы льготного ипотечного кредитования, активно поддерживавшей рынок в период пандемии. Тем не менее, данные изменения в меньшей степени затронули рынок элитного жилья Санкт-Петербурга, поскольку доля ипотечных сделок здесь невелика. Во второй половине года мы отмечали увеличение активности покупателей, ключевым драйвером которой стала уверенная положительная ценовая динамика. Возросло количество инвесторов, желающих как “сыграть” на росте цен и волатильности валюты, так и приобрести недвижимость впрок, на перспективу (например, для детей)».*

Основные показатели, 2021 г.

Knight Frank

1-й Красногвардейский проезд, д.15
Mercury Tower, Moscow City

kf.expert

	Показатель	Динамика*
Предложение		
Объём рынка, тыс. м ²	284,8	▲ 5%
Свободное предложение, тыс. м ²	104,1	▼ -9%
Общая площадь выведенных в продажу объектов, тыс. м ²	68,3	▲ в 2 раза
Спрос		
Общая площадь проданных квартир, тыс. м ²	53,0	▲ 1%
Средняя площадь проданных квартир, м ²	124	▲ 6%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² **		
Первичный рынок	534	▲ 28%
Вторичный рынок**	579	▲ 6%
* По сравнению с 2020 г.		
**Квартиры в новых домах, введённых после 20 10 г.		
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022		

Предложение

- В 2021 году первичный рынок элитной жилой недвижимости пополнился сразу четырьмя новыми объектами, совокупная площадь которых в два раза превысила аналогичный показатель 2020 года. Новое предложение было представлено как клубными малоквартирными домами высочайшего класса («Дом Балле», «Три Грации»), так и крупными комплексами с уникальными видовыми характеристиками – водные объекты («Северная корона», «Петровская коса, 1»).
- Площадь представленных в продаже элитных квартир к концу года составила 104,1 тыс. кв. м (950 квартир), на фоне стабильного спроса за год данный показатель сократился на 9%.
- В 2021 году были завершены продажи в пяти жилых комплексах совокупной жилой площадью около 67 тыс. кв. м (570 квартир). Среди них – три жилых объекта («Особняк Кушелева-Безбородко», Esper Club, секц. 14–19 ЖК «Леонтьевский мыс») и два объекта в формате апартаментов («Крестовский 12» и Royal Park).

Новые элитные объекты в продаже

Название	Адрес	Девелопер	Площадь квартир, кв. м ²	Количество квартир, шт.	Срок сдачи
Северная Корона	наб. р. Карповки, д. 31А	ПСК	33 906	361	IV кв. 2023 г.
Петровская коса,1	Петровская коса, д. 1/2	Газпромбанк-Инвест	21 100	158	III кв. 2023 г.
Три Грации	Захарьевская ул., д. 41	Еврострой	6 063	24	IV кв. 2023 г.

Knight Frank

1-й Красногвардейский проезд, д.15
Mercury Tower, Moscow City

kf.expert

Дом Балле ул. Глинки, д. 4 МегаХаус 6 033 26 I кв. 2022 г.

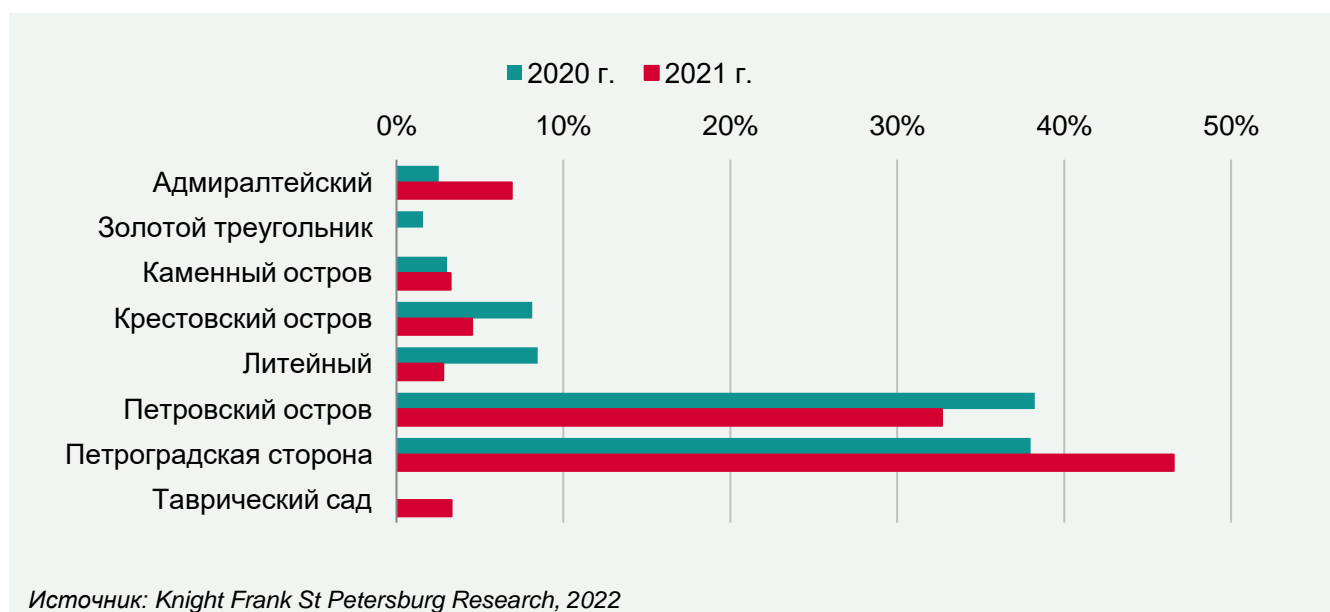
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Динамика предложения и вывода в продажу элитного жилья



- Выход в продажу крупного жилого комплекса «Северная Корона» значительно увеличил долю предложения элитного жилья в локации Петроградской стороны – на 9 п. п. за год. В свою очередь, стабильные продажи в реализуемых объектах, а также «уход» с рынка комплекса Royal Park сократили за год долю элитного предложения на Петровском острове на 6 п. п. В локациях Центрального района произошла «замена»: вместо квартир в «Золотом треугольнике» появились интересные варианты в локации Таврического сада.

Динамика структуры предложения элитного жилья по локациям



Спрос

- На первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга в 2021 году было совершено около 430 сделок общей площадью 53 тыс. кв. м, что сопоставимо с показателем 2020 года. Стоит отметить, что в течение года поквартальная динамика продаж имела разнонаправленный вектор. В первом полугодии объём продаж сокращался, а начиная с III квартала 2021 года было отмечено увеличение спроса, пик которого пришёлся на конец года. Драйверами продаж стали активно меняющиеся цены предложения, постепенное увеличение ключевой ставки и волатильность валюты.
- На фоне положительной динамики цен в 2021 году, а также за счёт увеличения спроса на квартиры большей площади (средняя площадь проданных квартир изменилась со 117 до 124 кв. м) произошло существенное увеличение бюджета сделки. Средняя стоимость проданной элитной квартиры увеличилась с 36 до 53 млн руб. В результате общая стоимость сделок в 2021 году обновила 10-летний рекорд, составив около 24,6 млрд руб.

Динамика спроса на элитном рынке жилья



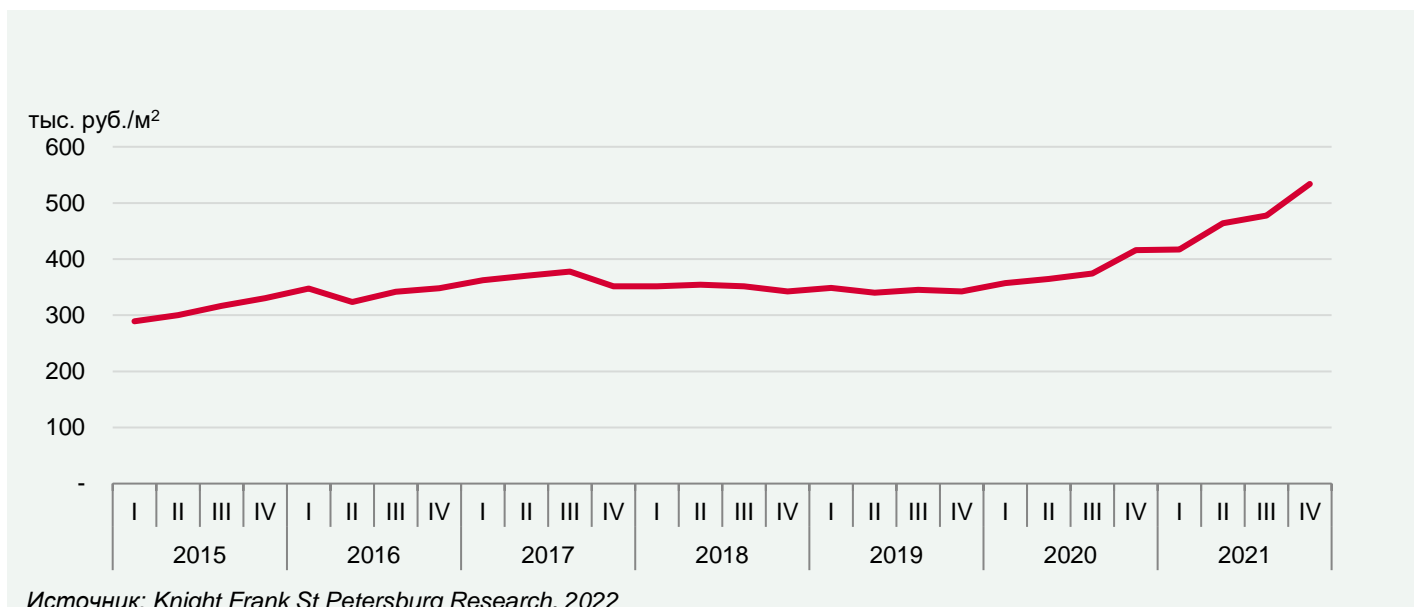
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

- Лидерами по продажам элитного жилья стали объекты, расположенные в локациях Петровского острова и Петроградской стороны. Всего за 2021 год в Петроградском районе Санкт-Петербурга было реализовано около 86% от общего объема продаж элитного жилья. Лидерами по числу проданных лотов стали: Royal Park («Кортрос»), Петровская Доминанта («Группа Эталон») и Neva Haus (ЛСР).

Коммерческие условия

- По итогам декабря 2021 года средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитного жилья составила около 534 тыс. руб./кв. м, что на 28% превышает аналогичный показатель 2020 года. Существенная динамика цен связана с рядом факторов. Во-первых, сказалось сокращение предложения на фоне повышенного уровня покупательской активности (особенно во второй половине года). Во-вторых, была отмечена корректировка цен девелоперами в реализуемых новостройках, основанная на увеличении себестоимости строительства. В-третьих, повлиял выход в продажу премиальных объектов, реализуемых в верхнем ценовом сегменте.

Динамика средневзвешенной цены предложения



- Петроградский район – один из самых разнообразных по стоимости и широте ассортимента районов города. Здесь представлены как самые доступные по бюджету покупки локации элитного жилья (Петровский остров и Петроградская сторона, что частично подтверждают успешные продажи в расположенных здесь объектах), так и самые высокобюджетные локации Крестовского и Каменного островов.
- Средняя цена на вторичном рынке элитной недвижимости в жилых комплексах, построенных после 2010 года и расположенных в четырех центральных районах города, по итогам 2021 года составила 579 тыс. руб./кв. м, что на 8% превышает среднюю цену первичного рынка элитного жилья.

Прогноз

- Существенная волатильность валюты, увеличение процентных ставок по депозитам, ограничение возможностей покупателей недвижимости за пределами страны – всё это будет способствовать привлечению внимания к элитным жилым комплексам Санкт-Петербурга, росту их инвестиционной привлекательности. В то же время действие драйвера может быть ограничено краткосрочным периодом времени. В связи с этим, а также за счёт увеличения себестоимости строительства ожидается сохранение высокой ценовой динамики.
- С точки зрения расширения предложения, девелоперы «запаслись» участками в привлекательных локациях для перспективных элитных проектов, общая площадь которых составляет около 180 тыс. кв. м.



- В 2022 году запланирован ввод в эксплуатацию пяти объектов площадью 97,4 тыс. кв. м.

#####

KNIGHT FRANK

Международная независимая консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне в 1896 году и является одним из лидеров мирового рынка коммерческой и жилой недвижимости на протяжении 125 лет в мире и 25 лет в России. Более 16 000 сотрудников работают в 384 офисах компании на территории 51 страны. Knight Frank сопровождает 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. В 2021 году компания Knight Frank Russia стала победителем премии CRE Moscow Awards и CRE Federal Awards в номинации «Консультант года», а подразделение Knight Frank PM признано «Управляющей компанией года (PM)» по версии CRE Federal Awards. Подробная информация о компании представлена на сайте www.kf.expert.

За дополнительной информацией, пожалуйста, обращайтесь:

**Алиса Ильина, руководитель
по связям с общественностью**
Alisa.Ilyina@ru.knightfrank.com,
8 (925) 905 18 50

**Мариам Скаржевская,
PR-менеджер**
Mariam.Skarzhevskaya@ru.knightfrank.com,
8 (915) 466 51 92