

Рынок элитной жилой недвижимости

I квартал 2020

120 тыс. м²
предложение жилья

18,8 тыс. м²
объём спроса

357 тыс. руб./м²
средняя цена
предложения

38%
сделок с бюджетом
20-34 млн руб.

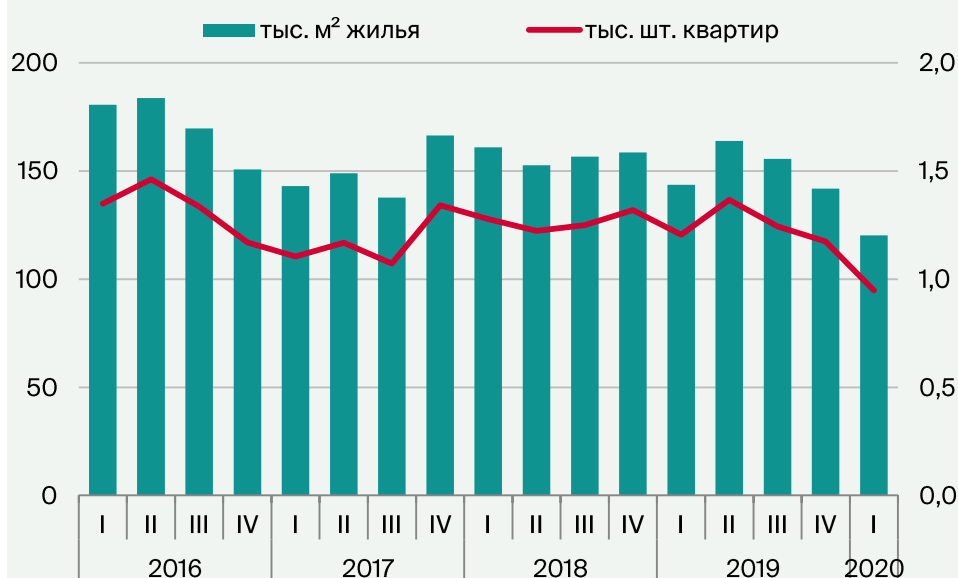
По итогам I квартала 2020 г. объём свободного предложения на рынке элитной недвижимости находился на рекордно низком уровне. За первые 3 месяца 2020 г. данный показатель сократился на 15% и составил 120 тыс. м² жилья или 948 квартир. Основной причиной такого резкого уменьшения предложения стало снижение темпов вывода на рынок новых объектов и активизация спроса в период с января по март 2020 г.

На фоне ослабления рубля спрос на элитные объекты в I квартале 2020 г. увеличился на 10% по сравнению с IV кварталом 2019 г. и на 38% - относительно аналогичного периода 2019 г. С начала года было продано около 19 тыс. м² элитного жилья, что соответствует объёму нового предложения за весь предыдущий год. Квартал ознаменован завершением реализации таких объектов как «Смольный парк», «Монферан», «Крестовский de luxe».

◆ ◆
В следующем квартале 2020 г. рынок серьезно потеряет в спросе, III квартал традиционно не слишком оживленный, поэтому раньше конца года заметную активизацию на рынке жилья не стоит ожидать.

◆ ◆
НИКОЛАЙ ПАШКОВ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
KNIGHT FRANK ST PETERSBURG

Динамика свободного предложения



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

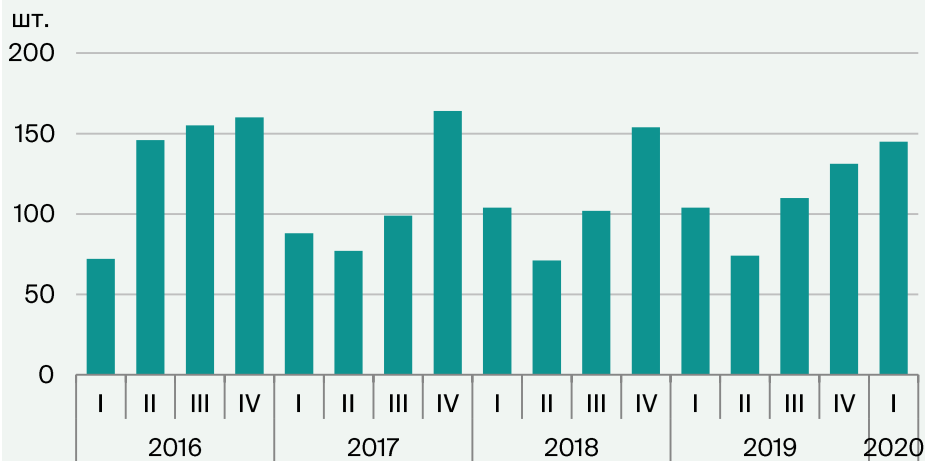
Квартиры в данных жилых комплексах находились в продаже с 2013-2014 гг. Помимо увеличения количества сделок в I квартале 2020 г. также наблюдалось увеличение бюджета сделок. Доля сделок с бюджетом более 90 млн руб. достигла 6%, в предыдущий год этот показатель находился в пределах 4-5%. На рынке было зафиксировано также несколько крупных сделок с бюджетом покупки более 200 млн руб.

Средняя цена предложения в I квартале 2020 г. составила 357 тыс. руб./м², что на 4,3% превышает показатель IV квартала 2019 г. Предпосылками для дальнейшего увеличения стоимости жилья становятся растущий курс иностранной валюты и, как следствие, рост издержек девелоперов элитных объектов.

На фоне пандемии и сложной экономической ситуации в стране в ближайшие полгода ожидается снижение активности как со стороны покупателей, так и со стороны застройщиков, игроки заняли выжидательные позиции. Не исключен перенос сроков ввода в эксплуатацию проектов, запланированных к сдаче в текущем году.

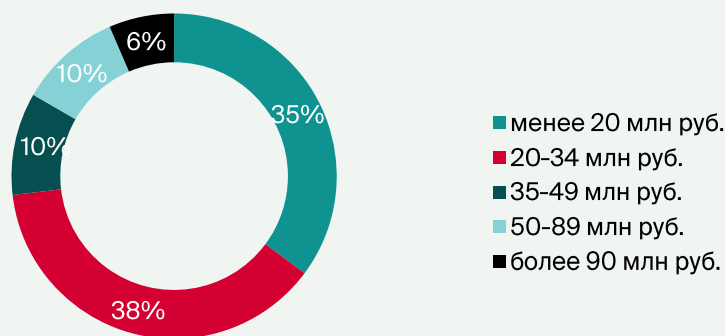
До конца 2020 г. намечен выход в продажу нескольких знаковых для рынка элитной недвижимости проектов.

Динамика спроса на элитные квартиры



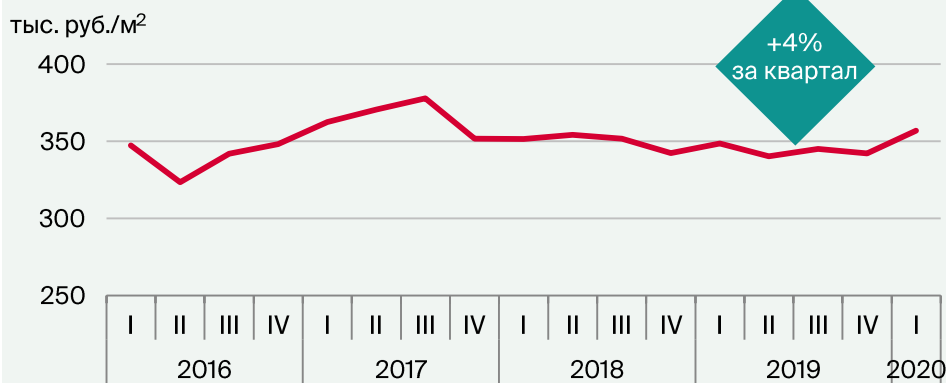
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Распределение сделок по бюджету покупки



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Динамика средней цены предложения



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020



Светлана Московченко
Руководитель отдела исследований
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com



Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

+7 812 363 2222



Knight Frank LLP 2020 – 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 отчета. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.