

Рынок элитной жилой недвижимости

knightfrank.com/research

I квартал 2021

130 тыс. м²
предложение жилья

12,8 тыс. м²
объём спроса

417 тыс. руб./м²
средневзвешенная цена
предложения

93 м²
средняя площадь квартир
в предложении

По итогам I квартала 2021 г. свободное предложение на рынке элитной недвижимости составило 130 тыс. м² или 1,4 тыс. квартир. С декабря 2020 г. данный показатель увеличился на 14%, подобной положительной динамики не наблюдалось на рынке с 2019 г.

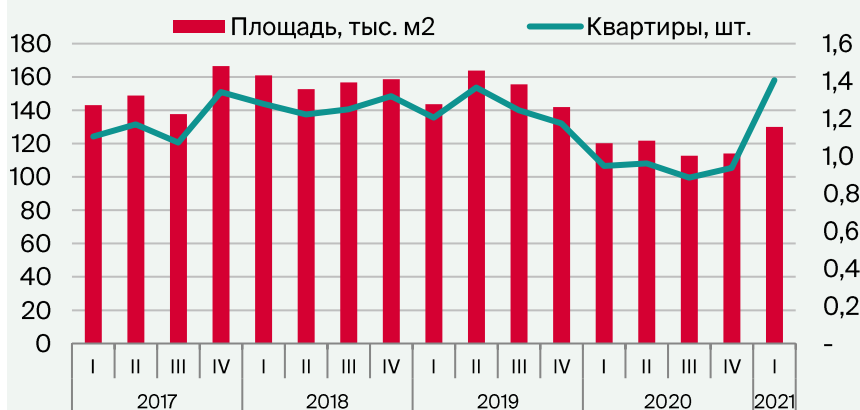
Основной причиной стал выход в продажу нового проекта – ЖК Neva Residence от «Группы ЛСР». Поступление на рынок нового предложения привело к снижению средней площади квартир в продаже – за первые 3 месяца 2021 г. она снизилась со 120 до 93 м².

Стоит отметить, что структура свободного предложения на рынке сместилась в сторону более компактного жилья. По сравнению с итогами 2020 г. доли студий и квартир с 1 спальней увеличились на 15 и 7% соответственно. В то же время количество предлагаемых на рынке квартир с 2 и более спальнями второй год продолжает сокращаться.

В период с января по март 2021 г. был введён в эксплуатацию ЖК One Trinity Пласе жилой площадью 16,3 тыс. м². До конца года к вводу запланировано еще 33 тыс. м² элитного жилья.

В течение I квартала 2021 г. на рынке было реализовано около 115 квартир общей площадью 12,8 тыс. м², что на

Динамика предложения в продаже



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Сегодня на рынке элитной недвижимости ощущается дефицит ликвидного предложения. За последний год покупатели наиболее активно интересовались квартирами в готовых домах Центрального и Петроградского районов. В результате многие жилые комплексы в этих локациях были частично или полностью реализованы. Логичным и ожидаемым становится обновление рынка, 2021 г. должен быть ознаменован появлением ряда новых проектов, которые могут стать по-настоящему уникальными и знаковыми для нашего города.

НИКОЛАЙ ПАШКОВ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
KNIGHT FRANK ST PETERSBURG

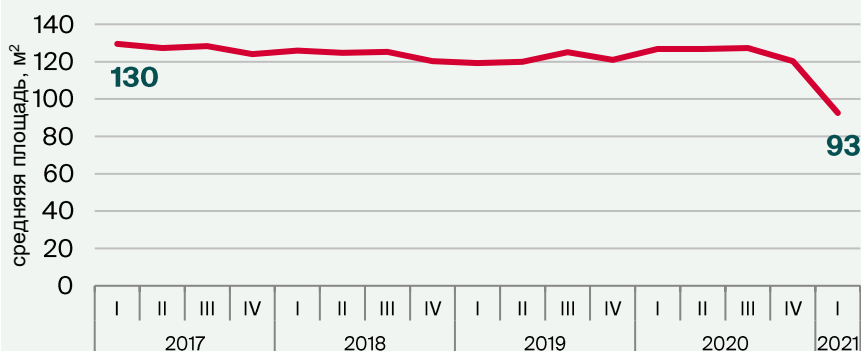
3% ниже уровня продаж в IV квартале 2020 г. Полученные результаты достигнуты во многом благодаря старту продаж нового проекта, по остальным жилым комплексам динамика спроса была преимущественно отрицательной.

Большинство сделок (61%) приходится на жилые объекты Петровского острова, что продиктовано существенным объёмом предложения – здесь сосредоточено почти 64% всех квартир на рынке.

Основным спросом традиционно пользовались квартиры в сданных домах – на них пришлось 42% всех проданных лотов. Особенно популярны у покупателей объекты, введенные в эксплуатацию в течение последних трёх лет, однако такое предложение на рынке крайне ограничено. В то же время жилые комплексы, сданные до 2018 г., постепенно теряют свою актуальность на рынке – средняя доля нерализованных квартир в таких проектах составляет около 35%.

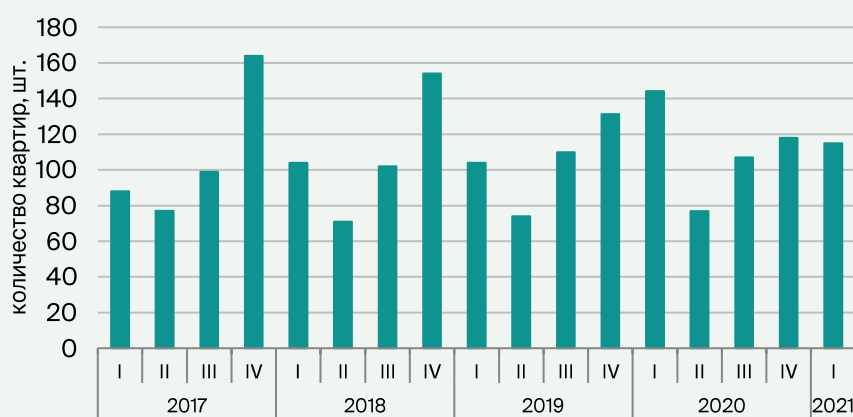
Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитного жилья по итогам марта 2021 г. составила 417 тыс. руб./м². Квартальная динамика была незначительной. Наиболее заметное повышение средних цен наблюдалось в локации «Золотой треугольник» (+22% по сравнению с итогом 2020 г.), что обусловлено оставшимся более дорогим ассортиментом в продаже. На Петроградской стороне также зафиксировано увеличение среднего уровня цен – за квартал квартиры в данной локации стали дороже на 9%.

Динамика средней площади элитных квартир в предложении



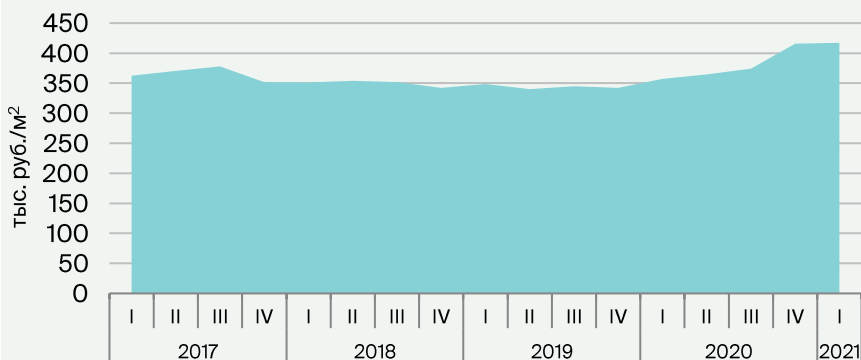
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Динамика спроса на элитные квартиры



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Динамика средневзвешенной цены предложения



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021



Николай Пашков

Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



Светлана Московченко

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



+7 812 363 2222

Knight Frank LLP 2021 – 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 отчетов. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.