

ПРЕМИАЛЬНЫЙ РЕКОРД

В 2021 ГОДУ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ОБЩАЯ СУММА СДЕЛОК С ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ОБНОВИЛА 10-ЛЕТНИЙ РЕКОРД И СОСТАВИЛА ОКОЛО 25 МЛРД РУБЛЕЙ.

ДЕНИС КОЖИН

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 пять лет сократилась почти на 5 кв. м. В 2021 году были ведены в эксплуатацию два комплекса в Петроградском районе — Neva Haus (корпуса 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 рублей.

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg, рассуждает: «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 увеличе-

ние 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)».

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, секции 14–19 ЖК «Леонтьевский мыс») и два объекта в формате апартаментов («Крестовский 12» и Royal Park).

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.

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 объем продаж сокращался, а начиная с третьего квартала 2021 года было отмечено увеличение спроса, пик которого пришелся 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 счет увеличения спроса на квартиры большей площади (средняя площадь проданных квартир

выросла со 117 до 124 кв. м) произошло существенное увеличение бюджета сделки. Средняя стоимость проданной элитной квартиры увеличилась с 36 до 53 млн рублей. В результате общая стоимость сделок в 2021 году обновила 10-летний рекорд, составив около 24,6 млрд рублей.

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 (ЛСП).

ЦЕНА По итогам декабря 2021 года средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитного жилья составила около 534 тыс. рублей за «квадрат», 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.

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. рублей за «квадрат», что на 8% превышает среднюю цену первичного рынка элитного жилья.

Существенная волатильность валюты, увеличение процентных ставок по депозитам, ограничение возможностей покупателей недвижимости за пределами страны — все 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 счет 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. ■



ВЫХОД В ПРОДАЖУ КРУПНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «СЕВЕРНАЯ КОРОНА» ЗНАЧИТЕЛЬНО УВЕЛИЧИЛ ДОЛЮ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ В ЛОКАЦИИ ПЕТРОГРАДСКОЙ СТОРОНЫ