

2015 ГОД  
РЫНОК  
ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
Санкт-Петербург

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Спрос на рынке элитного жилья стабилизировался на уровне показателей прошлых лет и составил по итогам года 67 тыс. м<sup>2</sup> (497 квартир).

60% квартир было реализовано в объектах, расположенных в локациях Крестовского острова и Литейного проспекта.

В 2015 г. значительно выросло количество запросов на просторные квартиры площадью более 220 м<sup>2</sup>. Основной спрос пришелся на квартиры с 2 спальнями.

Средняя цена по итогам 2015 г. составила 331 тыс. руб./м<sup>2</sup>. Среднее годовое изменение цен в объектах было на уровне 13%.



**Екатерина Немченко**  
Директор департамента  
элитной жилой недвижимости,  
Knight Frank St. Petersburg

*«Подводя итоги 2015 г., можно отметить стабильность спроса на элитное жилье в Санкт-Петербурге, а также активность всех участников рынка. При этом формирующиеся тенденции будут актуальны в долгосрочном периоде.»*

*Покупатели тщательно и взвешенно подходят к выбору жилья для личного использования. Как правило, их запросы четко сформулированы: сказывается накопленный опыт и понимание того, что важно и приоритетно. Заметно повысились роль паркинга, окружения, качественных характеристик, используемых материалов. Возросла доля запросов на готовые объекты с авторским дизайном в отделке и обстановке. При этом в предложении ощущается дефицит жилья высокого класса с видовыми характеристиками.*

*Большинство новых проектов соответствует ожиданиям покупателей, что подтверждает динамика продаж даже на начальных стадиях реализации.*

*В целом предложение на рынке становится более структурированным за счет корректировки цен, происшедшей в течение всего года.*

*География предложения также соответствует запросам целевой аудитории, проявляющей основной интерес к Центральному району, Петроградской стороне и Крестовскому острову. «Изыюминкой» востребованных локаций станет стартовый с продажами в 2016 г. новый элитный объект на Петровском острове с исключительными видовыми характеристиками.»*

## РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

### Основные показатели

	Показатель	Динамика*
<b>Первичный рынок</b>		
Предложение квартир, шт.	1 322	▼ -5%
Спрос на квартиры**, шт.	497	▼ -25%
Средняя цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	331	▲ +13%
<b>Вторичный рынок</b>		
Предложение квартир, шт.	3 118	▲ + 17%
Средняя цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	190,5	▼ -1%

\* По сравнению с IV кварталом 2014 г.

\*\* По сравнению с показателем 2014 г.

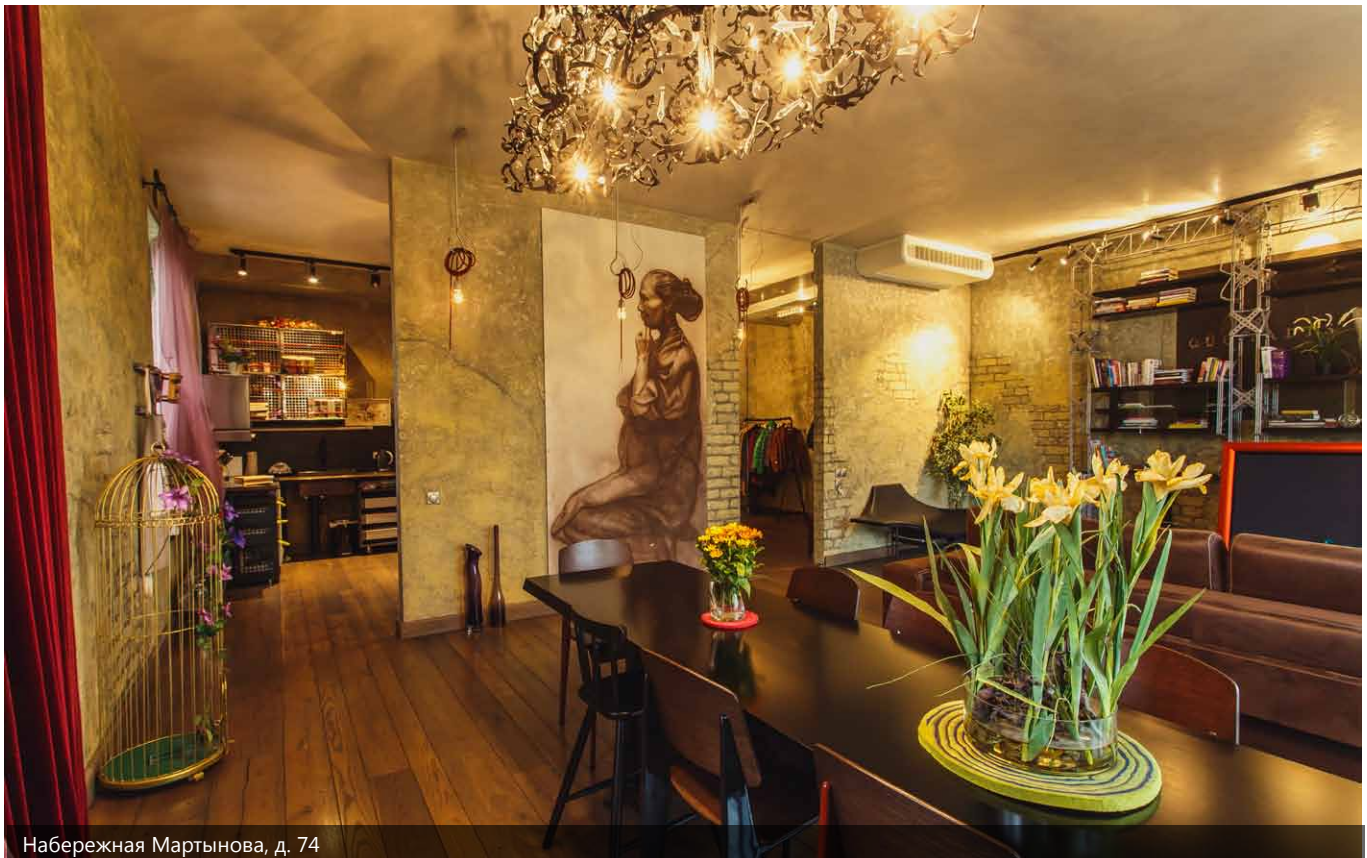
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

### Предложение

По итогам 2015 г. предложение на рынке элитного жилья Санкт-Петербурга составило 1 322 квартиры (179 тыс. м<sup>2</sup>). За год на рынок вышло 5 новых жилых комплексов совокупной жилой площадью 87,5 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 3 – это проекты в формате апартаментов, расположенные на Крестовском и Каменном островах. Самым крупным «стартапом» года на рынке элитной недвижимости города стал жилой комплекс «Русский дом» от компании «Возрождение Санкт-Петербурга», в котором представлено 395 квартир совокупной жилой площадью 48,5 тыс. м<sup>2</sup>. В результате значительную долю по количеству предлагаемого элитного жилья заняла локация Литейного проспекта. Лидерство по предложению премиального жилья сохраняется за Крестовским островом, где в продаже остается 7 жилых комплексов.

Сокращение числа экспонируемых элитных квартир обусловлено не только стабильными показателями спроса, но и приостановкой продаж части квартир в реализуемых объектах, что, вероятно, связано с желанием девелоперов реализовать ликвидные квартиры по более высокой цене, которая достижима после ввода объекта в эксплуатацию.

По количеству введенного в эксплуатацию элитного жилья 2015 г. стал рекордным за последние 5 лет: было сдано 7 жилых комплексов на 576 квартир, что на 61% превышает показатель 2014 г. В то же время на рынке сохраняется достаточный запас предложения в сданных и близких к вводу в эксплуатацию объектах – около 40% свободного предложения. При средних темпах реализации существующего предложения хватит на 2,5–3 года.



Набережная Мартынова, д. 74

## Объекты, введенные в эксплуатацию в 2015 г.

Название	Местоположение	Девелопер	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Количество квартир, шт.
Смольный парк (блок 8, 9, 10)	Смольного ул., д. 4	Возрождение Санкт-Петербурга	22 426	182
–	Радищева ул., д. 39	Возрождение Санкт-Петербурга	19 020	148
Novard Palace	Загородный пр., д. 19	Ховард СПб	16 617	73
Дом на Дворянской	Куйбышева ул., д. 13	Возрождение Санкт-Петербурга	5 633	57
Гранвиль	Лейтенанта Шмидта наб., д. 21–23	SOLO	7 244	54
Смольный проспект (исторические дома)	Смольный пр., д. 11–15	ЮИТ	4 641	33
Особняк Кушелева-Безбородко	Кутузова наб., д. 24	Дар	6 310	29

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

## Объекты, продажи в которых были открыты в 2015 г.

Название	Местоположение	Девелопер	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Количество квартир, шт.
Русский дом	Короленко ул., д. 5	Возрождение Санкт-Петербурга	48 573	395
Императорский Яхт-клуб	Мартынова наб., д. 92	СОК «Императорский Яхт-Клуб»	14 746	52
Смольный парк (блок 4, 7)	Смольного ул., д. 4	Возрождение Санкт-Петербурга	14 468	119
Особняк Кушелева-Безбородко	Кутузова наб., д. 24	Дар	6 310	29
Резиденция на Каменном	1-я Березовая ул., д. 7А	Экоинвест	3 437	18

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

## РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Предложение элитного жилья на вторичном рынке за год увеличилось на 17% преимущественно за счет квартир в объектах «новой вторички». Рост количества предлагаемых на продажу квартир произошел, главным образом, в Центральном и Петроградском районах, где за последние 2 года было введено в эксплуатацию несколько объектов почти на 1,5 тыс. квартир.

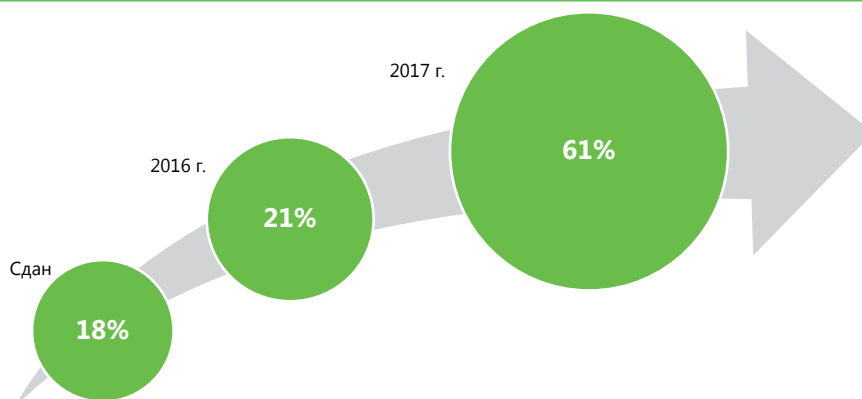
### Спрос

Было вполне ожидаемо, что в 2015 г. произойдет стабилизация динамики продаж по сравнению с рекордными объемами 2014 г. Однако в целом уровень спроса в элитном сегменте соответствует средне-годовым темпам роста предыдущих лет.

Логичной и сопоставимой со структурой предложения выглядит структура спроса элитного жилья в зависимости от локации. По итогам 2015 г. основной спрос пришелся на объекты в локациях Крестовского острова и Литейного проспекта, где было продано 60% всех элитных квартир.

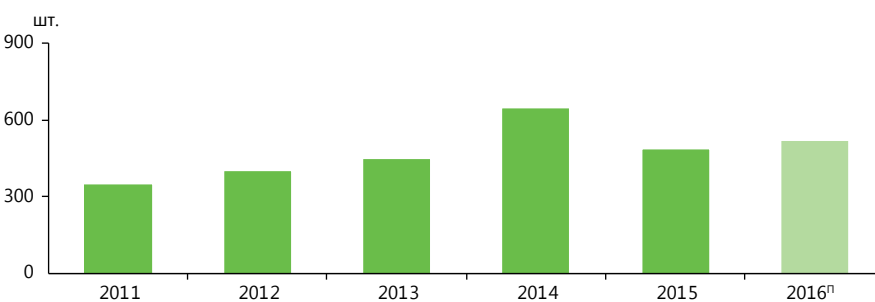
В структуре спроса по типам квартир в 2015 г. произошли существенные изменения. На 11% возросла средняя площадь реализованной квартиры, составившая по итогам года 143,26 м<sup>2</sup>. Значительно

Структура предложения элитных квартир в зависимости от стадии готовности объекта

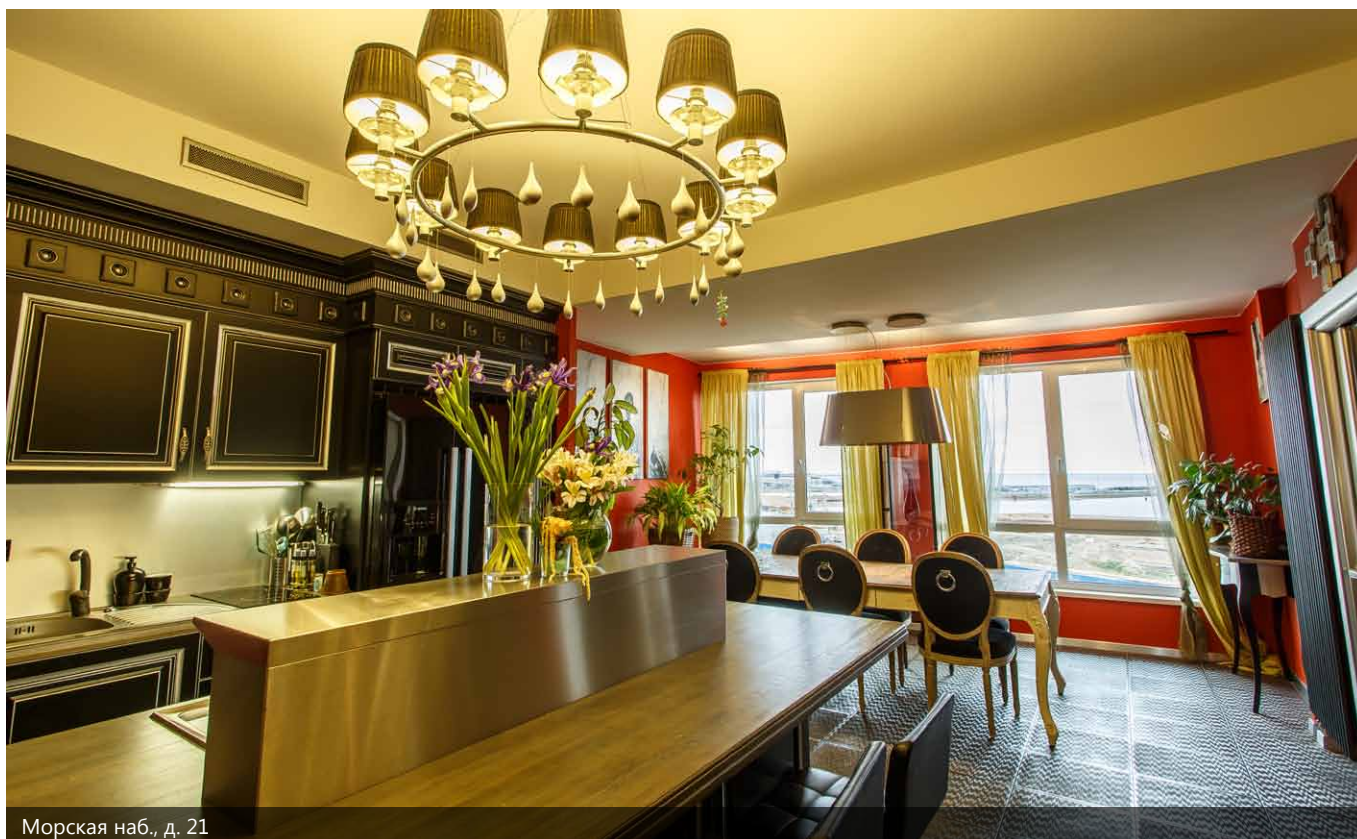


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

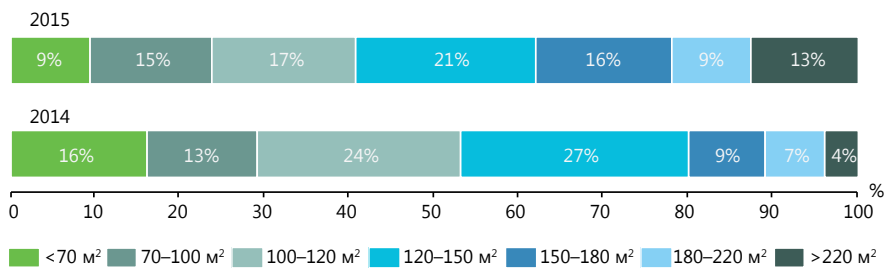
Динамика количества реализованных квартир элитного сегмента



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

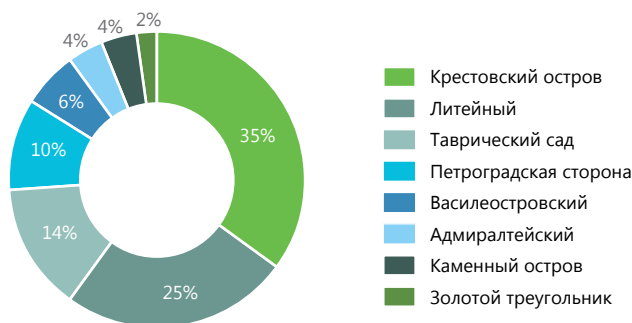


### Распределение предпочтений покупателей по площади квартир



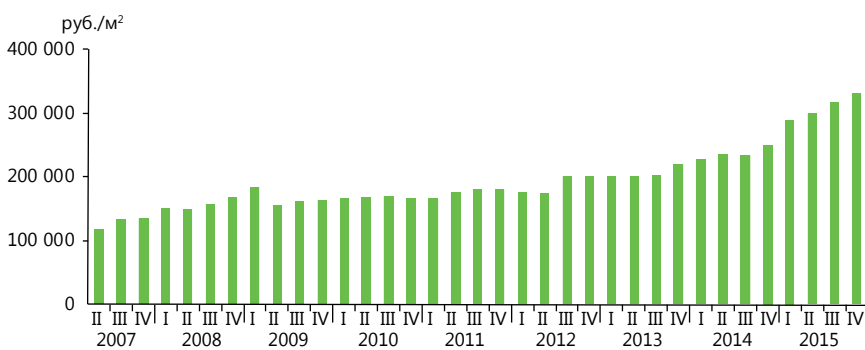
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

### Распределение спроса элитных квартир по локациям



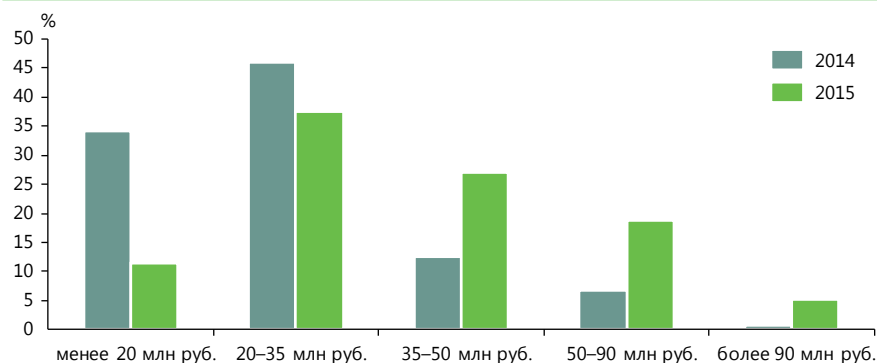
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

### Динамика средней рублевой цены элитных квартир на первичном рынке



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

### Распределение структуры сделок по стоимости квартир



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

возросло число запросов на просторные квартиры площадью более 220 м². В 2014 г. около 16% спроса приходилось на квартиры с 1 спальней, что было обусловлено инвестиционными мотивами при покупке недвижимости. В 2015 г. доля данного типа квартир в структуре спроса составила лишь 5%. В то же время увеличился спрос на квартиры площадью 70–100 м² с 2 спальнями.

В минувшем году принципиальным отличием в покупательских предпочтениях стало изменение ключевого мотива приобретения квартиры. Если в 2014 г. элитное жилье приобретали преимущественно с целью переезда в более подходящий район, то в 2015 г. 45% покупателей искали квартиры с целью улучшения жилищных условий.

## Коммерческие условия

По итогам 2015 г. средняя цена на элитные квартиры составила 331 тыс. руб./м². В течение года практически все девелоперы провели корректировки ценообразования своих объектов. Повышение цен происходило преимущественно на фоне роста волатильности валюты и удорожания себестоимости строительства. В ряде объектов произошло незначительное снижение показателя средней цены, связанное с вымыванием более ликвидных и дорогих квартир. В результате средняя пообъектная годовая динамика составила около 13%.

Несмотря на рост цен в течение 2015 г., значительно возросла средняя сумма сделки по элитным квартирам. Так, в 2014 г. основной спрос (80%) пришелся на квартиры стоимостью до 35 млн рублей, а в 2015 г. 65% сделок составили квартиры стоимостью от 20 до 50 млн рублей.

На вторичном рынке в начале 2015 г. было зафиксировано резкое увеличение цен по сравнению с показателями предыдущего квартала, что было связано с желаниями продавцов привести уровень цен в соответствии с динамикой курсов валют. Однако дальнейшее развитие рынка показало неэффективность данного шага, и стоимость квартир начала плавно снижаться. В результате за год показатель средней цены на вторичном рынке элитного жилья снизился на 1%, составив 190,5 тыс. руб./м².



## Прогноз

В 2016 г. ожидается выход в продажу нескольких интересных проектов, в числе которых клубный дом на набережной реки Мойки, 102 и элитный жилой комплекс на Петровском острове.

С точки зрения коммерческих условий вероятно сохранение корректировки ценообразования с учетом курсовой волатильности. В то же время девелоперы будут стараться привлечь покупателей дополнительными маркетинговыми мероприятиями: различными вариантами оплаты в рассрочку, скидками и акциями.



© Knight Frank LLP 2016 – 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 отчета.

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

### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Тамара Попова**

Руководитель отдела

[tamara.popova@ru.knightfrank.com](mailto:tamara.popova@ru.knightfrank.com)

### ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Екатерина Немченко**

Директор департамента

[ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com](mailto:ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com)

+7 (812) 363 2222