

I КВАРТАЛ 2015 ГОДА
РЫНОК
ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I квартале 2015 г. предложение пополнилось 3 новыми элитными объектами с апартаментами совокупной жилой площадью более 22 тыс. м².

Сокращение предложения в Центральном районе привело к тому, что в настоящий момент основная доля элитных квартир – около 70% – представлена в локациях Крестовского острова и Петроградской стороны.

Традиционно начало года является периодом невысокой покупательской активности. В I квартале 2015 г. было реализовано 94 элитных квартиры (12 тыс. м²).

В результате произведенной рядом девелоперов корректировки средняя цена предложения выросла на 7%. На конец I квартала 2015 г. запрашиваемая цена на первичном рынке элитной недвижимости достигла 289,1 тыс. руб./м².

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



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

После новогодних праздников и традиционного январского затишья, февраль и март были результативными, во многом благодаря активности инвесторов из ближнего зарубежья, а также жителям нашего города, имеющим капитал в иностранной валюте. Сделки, совершенные на пике курса конвертации, безусловно, стали выгодными, и участников этих сделок можно поздравить с ценным приобретением. Несмотря на продолжающуюся тенденцию роста цен, следует отметить, что в новых проектах в первую очередь помимо квартир с минимальной стоимостью и площадью, покупали самые интересные, но при этом и самые дорогие квартиры, выбрали лучшее. Наблюдается тренд оптимизации имеющейся недвижимости, готовность к смене обжитого и привычного пространства. По-прежнему, наиболее частые запросы связаны с недвижимостью на Крестовском острове, либо с объектами, имеющими уникальные видовые характеристики на исторические городские достопримечательности. Один из важнейших параметров при выборе объекта – обеспечение нужным количеством машиномест в паркинге.

Основные показатели

	Показатель	Динамика*
Первичный рынок		
Предложение квартир, шт.	1 292	▼ -7%
Спрос на квартиры, шт.	94	▼ -47%**
Средняя цена***, тыс. руб./м ²	289,1	▲ 7%
Вторичный рынок		
Предложение квартир, шт.	2 618	▼ -2%
Средняя цена***, тыс. руб./м ²	204,9	▲ 9%

* По сравнению с IV кварталом 2014 г.

** По сравнению с I кварталом 2014 г.

*** По состоянию на март 2015 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015



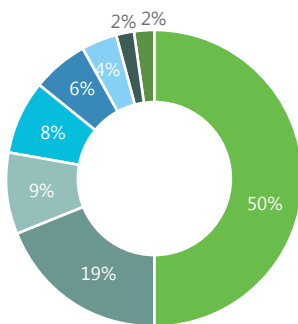
Наб. реки Фонтанки, д. 25

Предложение

Особенностью текущего предложения на рынке элитной жилой недвижимости стало отсутствие традиционного для нескольких предыдущих лет прироста в I квартале. В период ажиотажного спроса, отмечавшегося на протяжении всего 2014 г., девелоперы постарались осуществить планы по выводу новых объектов на рынок до конца прошлого года. В результате большая часть элитных квартир вышла в продажу в конце 2014 г., что на фоне высокой покупательской активности в IV квартале 2014 г. привело к сокращению предложения на 7% в I квартале 2015 г.

Пополнение нового предложения элитного жилья произошло главным образом за счет небольших проектов с апартаментами,

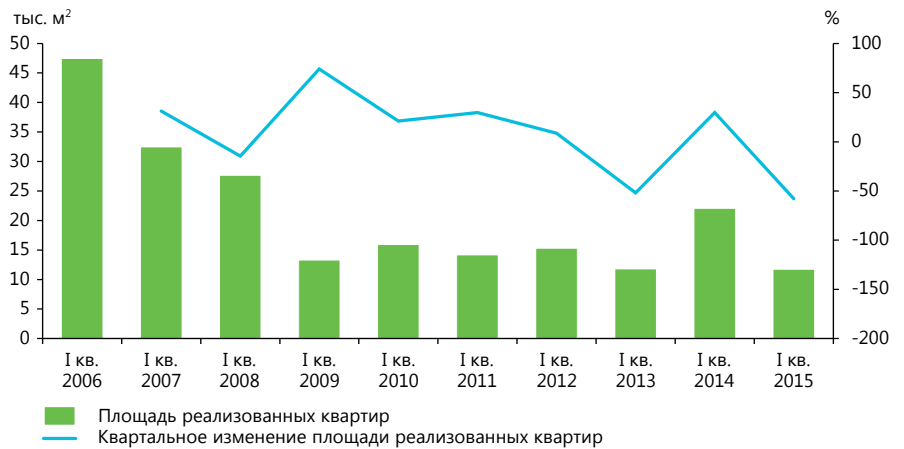
Распределение предложения элитных квартир по локациям



- Крестовский остров
- Петроградская сторона
- Адмиралтейский
- Литейный
- Таврический сад
- Золотой треугольник
- Василеостровский
- Каменный остров

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика показателя совокупной жилой площади реализованных квартир элитного сегмента



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

доля которых в общем предложении премиального жилья за последние 3 года увеличилась с 1% до 12%.

По итогам I квартала 2015 г. на рынке элитной жилой недвижимости свободное предложение в продаже составило 181 тыс. м² (1 292 квартиры).

После завершения продаж в ряде жилых комплексов Центрального района, а также выхода в продажу новых объектов в Петроградском районе продолжилось изменение структуры предложения элитных квартир по локациям. Около 70% предложения в настоящее время представлено на Крестовском острове и Петроградской стороне.

Вторичный рынок элитного жилья в I квартале 2015 г. отчасти повторяет тренд первичного. Отмечается сокращение предложения на 2% относительно аналогичного показателя предыдущего квартала. Однако при детальном рассмотрении оказывается, что динамика по районам имеет разнонаправленные тренды. Примечательным является факт сокращения ликвидного элитного предложения в более доступных по стоимости Адмиралтейском

и Василеостровском районах, в то время как в Петроградском и Центральном районах наблюдается прирост предложения элитных квартир за счет ряда крупных недавно введенных в эксплуатацию жилых комплексов.

Спрос

В I квартале 2015 г. относительно показателей аналогичного периода предыдущего года отмечается замедление темпов продаж и снижение показателя общей площади реализованных квартир. Однако ретроспективный анализ предыдущих лет показывает, что начало года всегда являлось периодом низкой покупательской активности в элитном сегменте. Поэтому можно сказать, что после ажиотажных продаж 2014 г. показатель спроса вернулся к привычному годовому тренду. По итогам квартала было реализовано около 12 тыс. м² элитных квартир.

Отдельно стоит отметить, что снижение площади реализованных квартир связано отчасти с сокращением ликвидного предложения на рынке.

Объекты, продажи в которых были открыты в I квартале 2015 г.

Название	Местоположение	Девелопер	Жилая площадь, м²	Количество квартир, шт.
Императорский Яхт-клуб	Мартынова наб., д. 92	Морской Яхт-Клуб	14 510	51
Особняк Кушелева-Безбородко	Кутузова наб., д. 24	Дар	6 085	29
Резиденция на Каменном	1-я Березовая ул., д. 7А	Экоинвест	1 764	18

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015



В 2015 г. мы наблюдаем изменение портрета потенциального покупателя элитного жилья. Если в конце прошлого года покупки элитных квартир совершали петербуржцы преимущественно в возрасте 30–40 лет, то в начале 2015 г. основной спрос составили покупатели, возраст которых превышает 50 лет. Кроме того, отмечался интерес к покупке элитного жилья в Петербурге со стороны жителей других регионов страны, имеющих недвижимость в Европе или часто совершающих заграничные поездки.

Основной спрос (80% от всех обращений) в I квартале 2015 г. пришелся на квартиры с 2 и 3 спальнями, кроме этого, поступали запросы на поиск квартир с 5 и более спальнями. В результате был зафиксирован рост доли запросов на квартиры большого метража – площадью 150–180 и более 220 м².

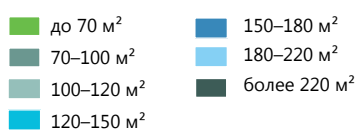
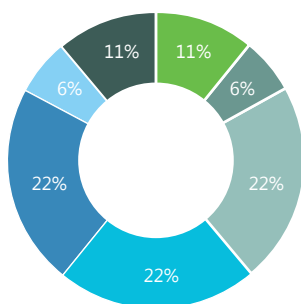
Коммерческие условия

В I квартале 2015 г. в продажу поступило несколько элитных объектов верхнего ценового сегмента. Однако поскольку при расчете показателя средней рыночной цены элитного сегмента учитываются только объекты, в которых были совершены сделки, появление дорогих объек-

тов не оказало влияния на динамику цен. По состоянию на конец квартала средняя цена в элитном сегменте составила 289,1 тыс. руб./м². На фоне сохранения высокой волатильности валюты на протяжении I квартала, а также роста стоимости строительных материалов большинство девелоперов скорректировали цены в сторону повышения, вследствие чего показатель вырос за квартал на 7%.

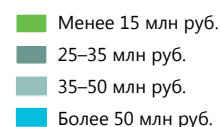
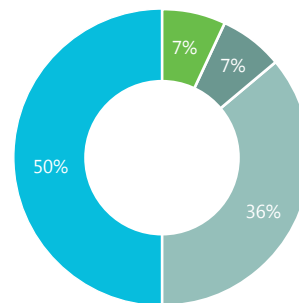
Изменение условий ипотечного кредитования, понижение ключевой ставки и появление ипотеки с господдержкой по практически докризисным показателям не оказало существенного влияния на рынок элитного жилья, поскольку подавляющая доля сделок в премиальном сегменте происходит с использованием собственных средств.

Распределение предпочтений покупателей по площади квартир



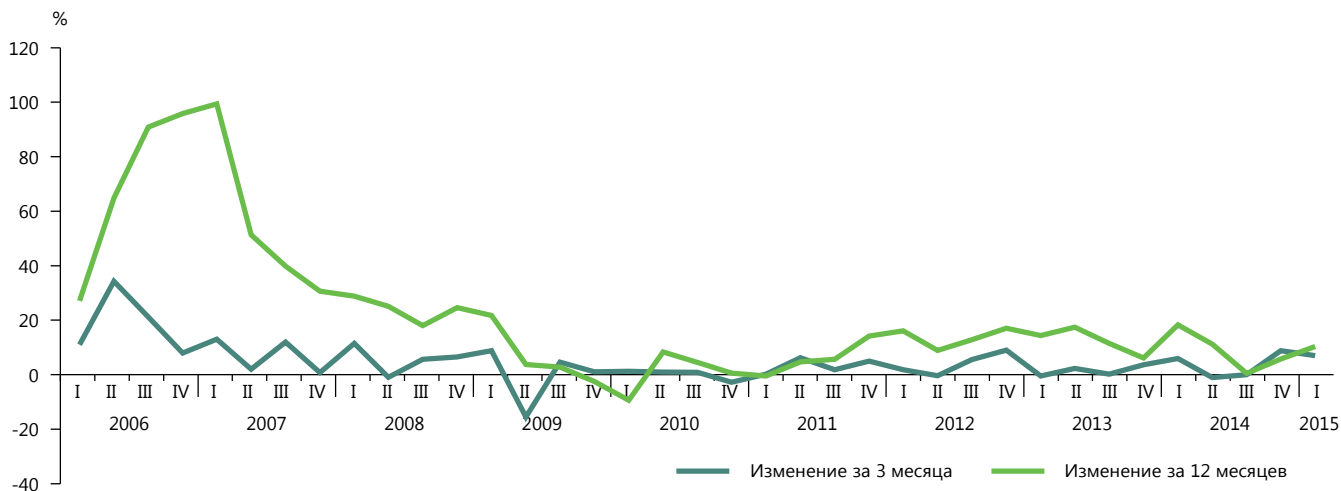
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Ценовые ожидания покупателей элитных квартир



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Поквартальная динамика средней рублевой цены элитных квартир на первичном рынке Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

В начале 2015 г. за счет покупателей, которые заработали на росте валюты, доля запросов на покупку квартиры с бюджетом более 50 млн руб. выросла на 19 п. п.

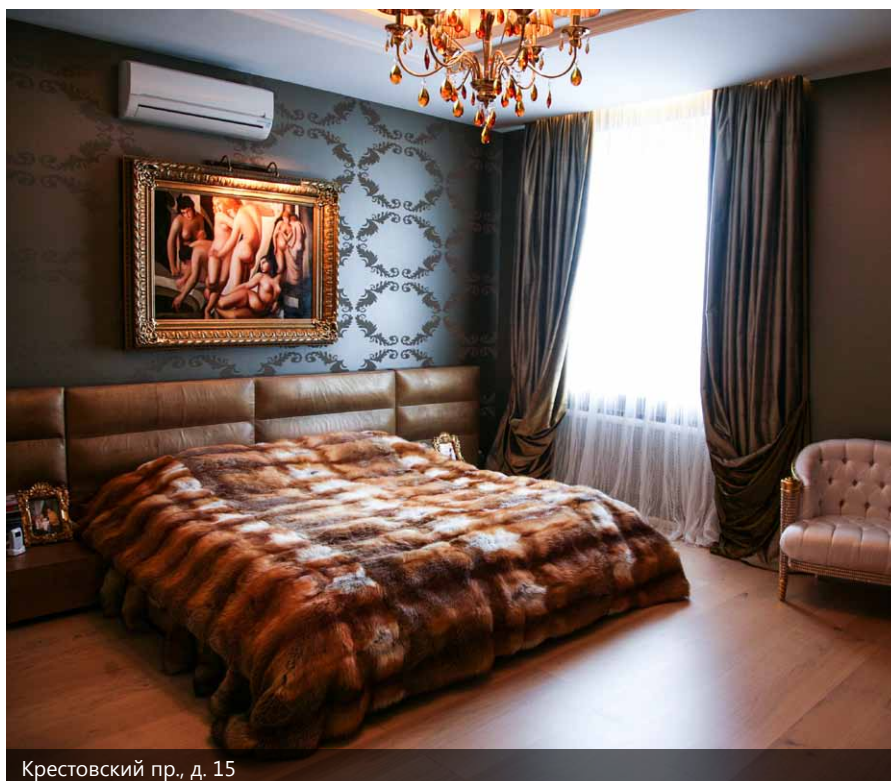
На вторичном рынке ценовая ситуация аналогична таковой на рынке строящегося жилья. Средняя цена увеличилась на 9% – до 204,9 тыс. руб./м². В целом сохраняется превышение ценовых показателей нового предложения над показателями вторичного рынка.

Прогноз

На фоне корректировок девелоперских планов по выводу в продажу новых жилых комплексов в ближайшем квартале ожидается пополнение предложения новым интересным долгожданным проектом в локации Литейного проспекта от компании «Возрождение Санкт-Петербурга». В связи с этим вероятно сохранение показателя числа сделок на текущем уровне.

Кроме того, ожидается пополнение предложения готовыми объектами: в ближайшем квартале заявлено к вводу в эксплуатацию несколько объектов совокупной жилой площадью более 25 тыс. м².

При этом в случае укрепления национальной валюты на рынке первичной элитной жилой недвижимости вероятно стабилизация цен.



Крестовский пр., д. 15

ИССЛЕДОВАНИЯ

Тамара Попова

Руководитель отдела

tamara.popova@ru.knightfrank.com

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Екатерина Немченко

Директор департамента

ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222



© Knight Frank LLP 2015 - 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.