

I ПОЛУГОДИЕ 2015 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

За I полугодие 2015 г. предложение элитных квартир увеличилось на 13% (преимущественно за счет открытия продаж в крупном жилом комплексе в локации Литейного проспекта) и составило 214 тыс. м².

Более половины экспонируемых на рынке квартир заявлено к вводу в эксплуатацию в 2017 г. Доля готового жилья составляет 13%.

В I полугодии 2015 г. было реализовано 235 элитных квартир совокупной жилой площадью 31,1 тыс. м², что превышает средние показатели докризисного 2013 г.

Существенных корректировок цен со стороны девелоперов зафиксировано не было. На конец июня 2015 г. запрашиваемая цена на первичном рынке элитной недвижимости составила 300,2 тыс. руб./м².

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



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

«Активность инвесторов, выгодно помещавших валютные сбережения в ликвидные объекты элитной недвижимости в I квартале этого года, сменилась более спокойным и тщательным подходом покупателей, выбирающих жилье для личного использования. Как правило, запросы от покупателей четко сформулированы. Сказывается накопленный опыт и понимание того, что важно и приоритетно, какие опции обеспечат комфортную жизнь всей семье. Как во все нестабильные времена, наибольшим спросом пользуются готовые объекты, либо объекты в высокой степени готовности. Наиболее востребованными были готовые квартиры площадью 120–150 м² в объектах с отлаженной системой эксплуатации, например «Парадный квартал» и «Дом у моря». При этом встречались запросы на большие квартиры площадью 200–300 м², удовлетворить которые достаточно сложно в силу небольшого предложения. Покупку понравившейся квартиры не откладывают, ожидая корректировки цен на рынке. В результате даже в новых объектах на ранних стадиях реализации заключаются договоры на самые удачные по видовым характеристикам и планировочным решениям квартиры».

Основные показатели

	Показатель	Динамика*
Первичный рынок		
Предложение квартир, шт.	1 567	▲ 13%
Спрос на квартиры, шт.	235	▼ -18%
Средняя цена, тыс. руб./м ²	300,2	▲ 3%
Вторичный рынок		
Предложение квартир, шт.	2 709	▲ 3%
Средняя цена, тыс. руб./м ²	197,7	▼ -4%

* По сравнению с I полугодием 2014 г.
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015



Большая Морская ул., д. 46

Предложение

В элитном сегменте продолжается активное наращивание предложения. За I полугодие открылись продажи в пяти новых элитных комплексах совокупной жилой площадью 75 тыс. м², что на 33% выше аналогичного показателя II полугодия 2014 г. Пополнение произошло главным образом за счет небольших объектов с апартаментами, доля которых в общем предложении премиального жилья за последние 3 года увеличилась с 1% до 12%.

Значительное количество новых квартир появилось в локации Литейного проспекта благодаря старту продаж в ЖК «Русский дом» (девелопер – «Возрождение Санкт-Петербурга»). Лидерство по количеству представленных в продаже элитных квартир сохраняется за локацией Крестовского острова, где в настоящее время строится 7 жилых комплексов.

Завершились продажи в нескольких объектах, среди которых «Особняк на Манежной», а также дома на улице Профессора Попова, д. 26 и улице Радищева, д. 39.

По итогам I полугодия 2015 г. на рынке элитной жилой недвижимости в продаже представлено 1 567 квартир (214 тыс. м²). Более половины предложения заявлено со сроком ввода в эксплуатацию в 2017 г.

На вторичном рынке элитного жилья с конца 2014 г. отмечается наращивание предложения преимущественно за счет «новой вторички» (квартир, выставленных на продажу физическими лицами в домах, введенных в эксплуатацию в последние 2–3 года). В совокупности за полугодие количество экспонируемых на рынке квартир увеличилось на 3%.

Большая часть нового предложения появилась в Центральном районе, в то же время в Адмиралтейском районе количество экспонируемых квартир сохранилось на уровне прошлого периода.

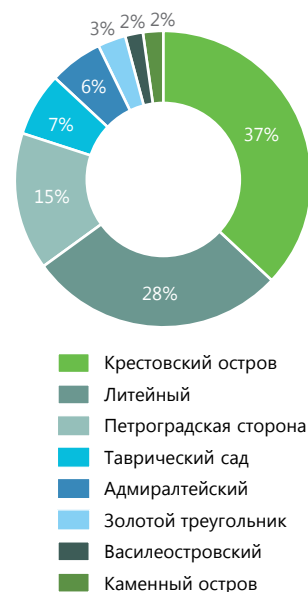
Спрос

Несмотря на сокращение числа реализованных квартир в I полугодии 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в целом количество проданных квартир превышает уровень докризисного 2013 г. почти на 13% и составляет 235 квартир (31,1 тыс. м²).

Незначительные показатели спроса относительно масштабов предложения объясняются структурой предложенных в продаже объектов в зависимости от срока сдачи в эксплуатацию. В элитном сегменте в настоящее время преобладает спрос на готовое либо близкое к стадии ввода в эксплуатацию жилье. В то же время количество такого предложения на рынке ограничено и составляет лишь треть от всех реализуемых квартир.

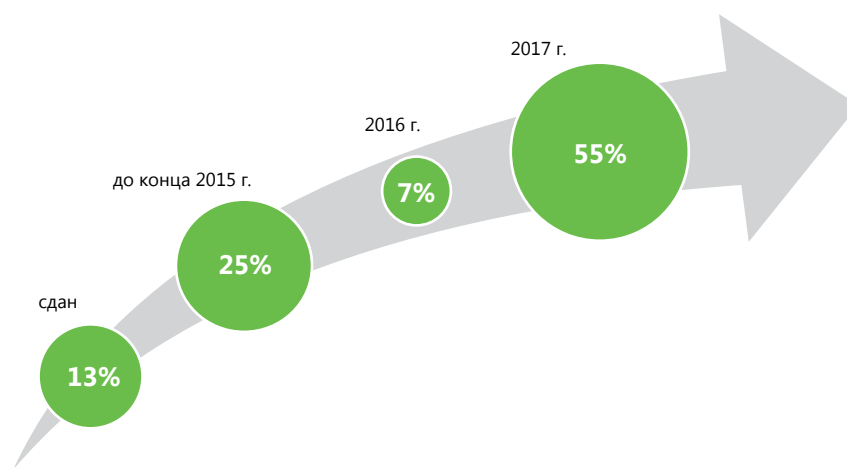
Одним из примечательных событий прошедшего полугодия стало заключение

Распределение предложения элитных квартир по локациям



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Структура предложения элитных квартир в зависимости от срока ввода объекта в эксплуатацию



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

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

Название	Местоположение	Девелопер	Жилая площадь, тыс. м ²	Количество квартир, шт.
Русский дом	Короленко ул., д. 5	Возрождение Санкт-Петербурга	46	395
Императорский Яхт-клуб	Мартынова наб., д. 92	СОК «Императорский Яхт-клуб»	14,5	51
Смольный парк (корп. 4)	Смольного ул., д. 4	Возрождение Санкт-Петербурга	7	63
Особняк Кушелева-Безбородко	Кутузова наб., д. 24	Дар	6	29
Резиденция на Каменном	1-я Березовая ул., д. 7А	Экоинвест	1,8	18

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

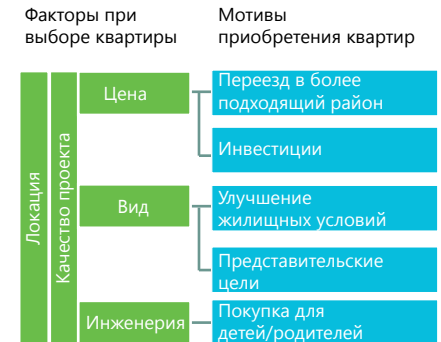
РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

нескольких сделок с премиальными объектами, стоимость которых превышает 600 тыс. руб./м².

В структуре спроса произошел ряд изменений. В два раза увеличилась доля запросов покупателей на приобретение квартир площадью более 220 м² с 4 спальнями. В то же время имело место сокращение среднего бюджета покупки. Если еще в начале года превалировал спрос на элитное жилье стоимостью более 35 млн руб., то уже ближе к концу I полугодия появились запросы на квартиры стоимостью 15–25 млн руб.

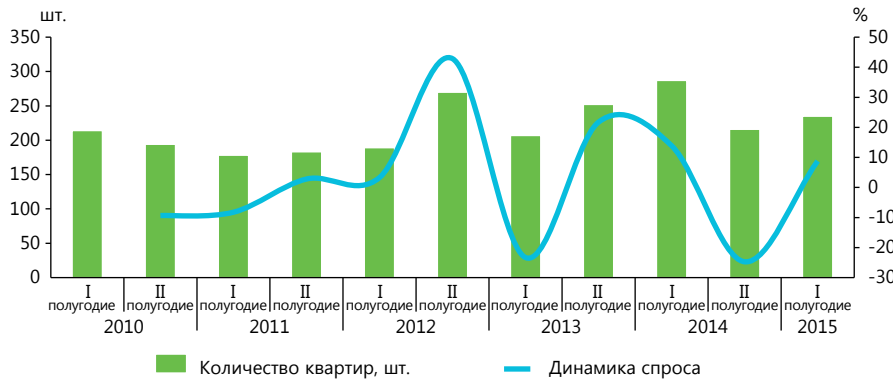
С точки зрения приоритетных факторов при выборе элитного жилья выявлена следующая закономерность. Вне зависимости от целей покупки основными мотивами при выборе квартиры являются локация и качество проекта. Но дальнейшие факторы варьируются в зависимости от мотивации. Для переезда в подходящий район либо приобретения квартиры с инвестиционной целью важным фактором является цена, а при приобретении квартир для ближайших родственников особое внимание уделяется качеству технических решений в рассматриваемом доме.

Приоритетные факторы при выборе квартиры в зависимости от мотивов приобретения



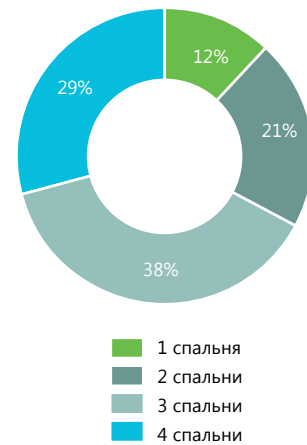
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика показателя количества реализованных квартир элитного сегмента



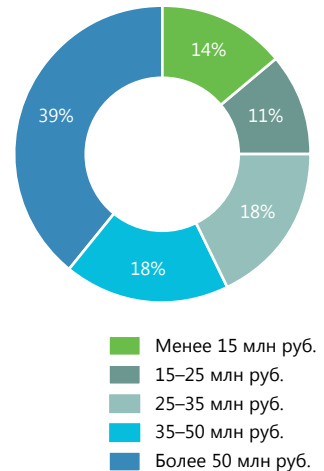
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Распределение предпочтений покупателей по типам квартир

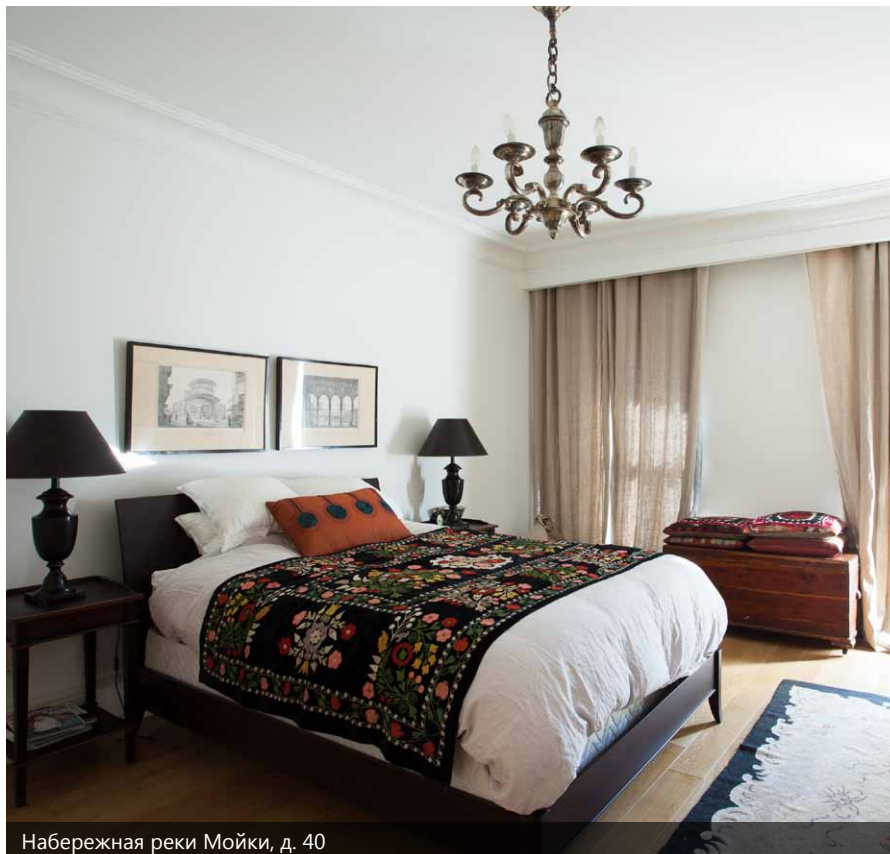


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Ценовые ожидания покупателей элитных квартир



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015



Набережная реки Мойки, д. 40

Коммерческие условия

По итогам I полугодия средняя цена в элитном сегменте составила 300,2 тыс. руб./м².

Существенных корректировок цен со стороны девелоперов зафиксировано не было. Динамика показателей средних цен в некоторых объектах связана преимущественно с изменением структуры предложения, сокращением числа ликвидных квартир. Снижение цен за прошедшее полугодие было зафиксировано либо в объектах, экспонируемых на рынке достаточно продолжительный период времени, в течение которого состоялось мало сделок, либо в объектах, чье ценообразование сформировано в иностранной валюте.

Самое дорогое предложение элитного жилья представлено в локации Каменного острова. Здесь строится в формате апартаментов два объекта, стоимость которых почти в 3 раза превышает уровень средних цен в остальных локациях элитного жилья.

На фоне роста предложения уровень средних цен на вторичном рынке элитной жилой недвижимости снизился на 4% и составил 197,7 тыс. руб./м². Наибольшее снижение средней цены зафиксировано в Адмиралтейском районе, что связано, вероятно, с длительным периодом экспозиции ряда объектов и желанием собственников ускорить продажу квартир.

Прогноз

Поступления на рынок новых объектов в ближайшей перспективе не ожидается. Девелоперы активно пересматривают свои планы по развитию. Пополнение предложения будет происходить главным образом за счет новых очередей в реализуемых комплексах.

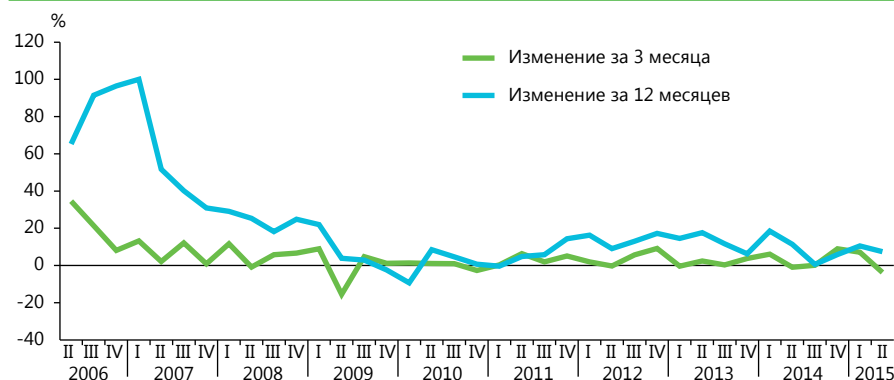
На фоне сохранения высокой волатильности валюты ближе к концу года вероятно активизация новой волны «валютных» покупателей недвижимости, которые позволят сохранить положительные темпы роста спроса на элитные квартиры.

Распределение средних цен по локациям элитного жилья, тыс. руб./м²



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика средней рублевой цены элитных квартир на первичном рынке Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

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.