

ОБЗОР



# III КВАРТАЛ 2015 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург



## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Сохраняющиеся объемы спроса привели к сокращению ликвидного предложения элитных квартир, которое по итогам III квартала составило 191 тыс. м<sup>2</sup>.

За III квартал 2015 г. было реализовано 140 квартир совокупной жилой площадью 18,4 тыс. м<sup>2</sup>. Одной из причин стабильного уровня спроса стала активизация новой волны «валютных» покупателей.

Корректировка цен была разнонаправленной в зависимости от ликвидности объекта. По итогам квартала средняя динамика цен по элитным объектам составила 5,3%.

Более половины сделок было заключено с квартирами стоимостью 20–50 млн руб.

# РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



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

«Уровень продаж III квартала показывает, что в этом году покупатели элитной недвижимости, ориентированные на новые объекты, не стали откладывать принятие решения на осень, а воспользовались благоприятной ситуацией для сделок – очередным скачком стоимости валюты, выгодными предложениями по ипотечным условиям и привлекательными предложениями от застройщиков.

География строящихся элитных комплексов соответствует ожиданиям и запросам целевой аудитории, проявляющей основной интерес к Центральному району, Петроградской стороне и Крестовскому острову.

На вторичном рынке следует отметить появление в продаже квартир, ранее сдававшихся в аренду. В связи с серьезными изменениями стоимости национальной валюты арендная ставка, установленная в рублях, перестала удовлетворять собственников этих квартир, проживающих за границей либо выплачивающих валютные кредиты. Таким образом, предложение стало пополняться ликвидными объектами в популярных местах, интересными как для проживания, так и для инвестиций с целью сохранения вложений».

## Основные показатели

	Показатель	Динамика*
<b>Первичный рынок</b>		
Предложение квартир, шт.	1 412	▼ -10%
Спрос на квартиры, шт.	140	▼ -0,7%
Средняя цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	317	▲ 5,3%
<b>Вторичный рынок</b>		
Предложение квартир, шт.	2 895	▲ 7%
Средняя цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	193,2	▼ -2%

\* По сравнению со II кварталом 2015 г.  
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

## Предложение

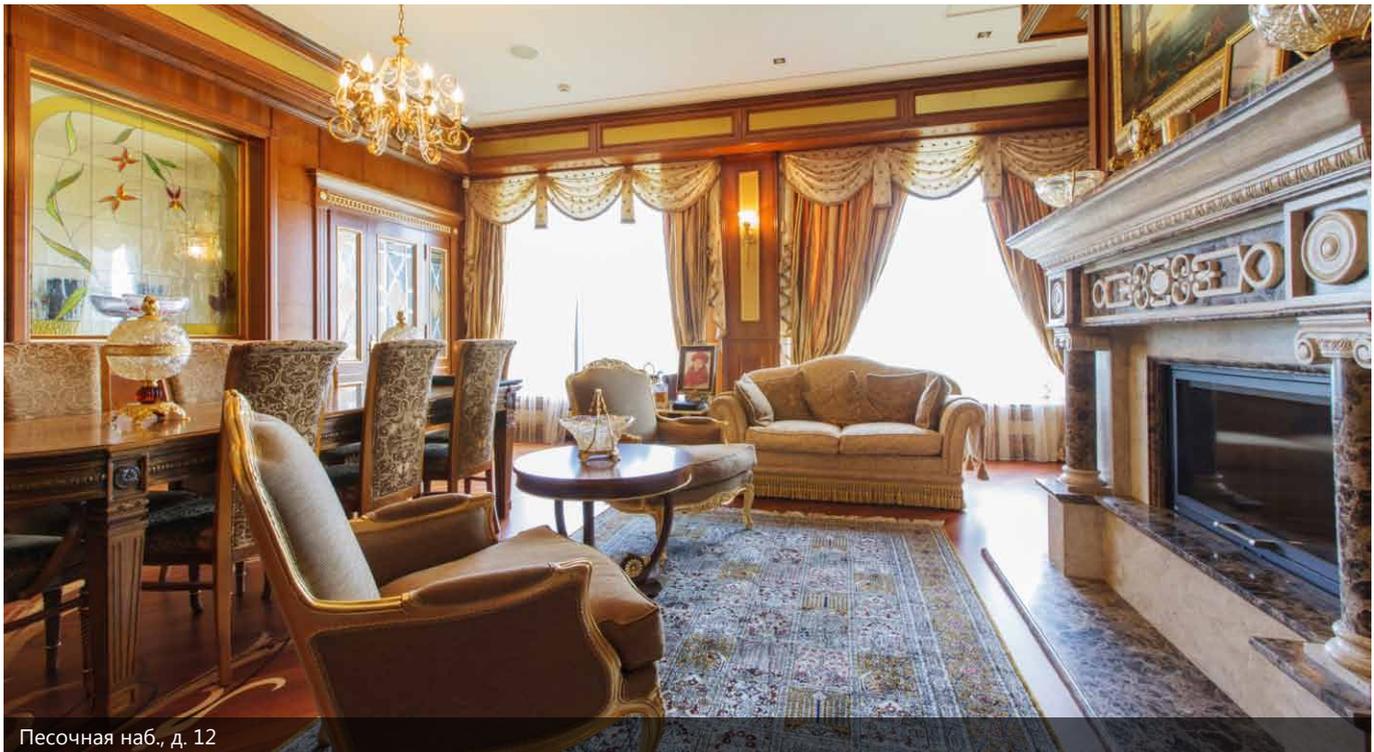
В III квартале 2015 г. на рынок элитной жилой недвижимости не вышло ни одного нового объекта. Сохраняющиеся объемы спроса привели к сокращению ликвидного предложения в сегменте. По итогам квартала свободная площадь представленных в продаже жилых комплексов составила 191 тыс. м<sup>2</sup> (1,4 тыс. квартир). Большая часть элитного предложения по-прежнему представлена на Крестовском острове и в локации Литейного проспекта.

За III квартал 2015 г. были введены в эксплуатацию 4 жилых комплекса на 304 квартиры, причем в одном из объектов продажи завершились еще в прошлом квартале. В результате около 30% свободных квартир представлено в объектах, находящихся в высокой стадии готовности либо уже введенных в эксплуатацию. Дефицита ликвидно-

Распределение предложения элитных квартир по локациям



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015



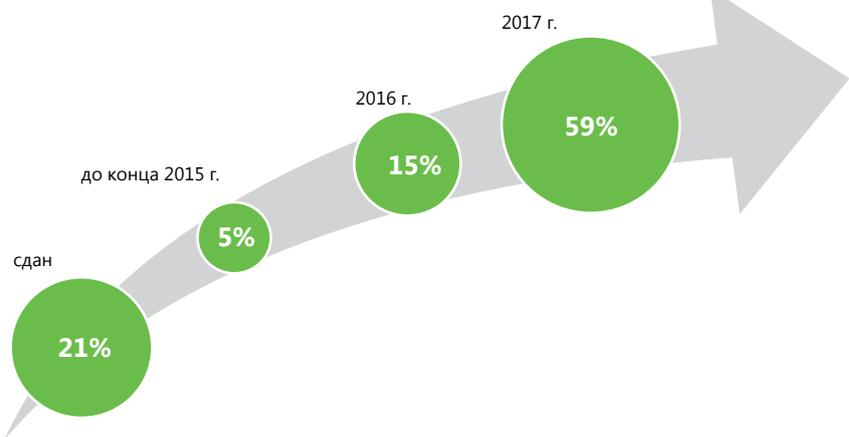
Песочная наб., д. 12

го предложения в ближайшее время не ожидается. Около 40% представленных в продаже квартир в сданных и близких к вводу объектах приходится на востребованные типы площадей квартир с 2 и 3 спальнями.

На вторичном рынке элитного жилья продолжился рост предложения как за счет объектов «новой вторички», так и за счет ранее сдаваемых в аренду квартир. Новые квартиры появились во всех центральных районах, за исключением локации «Василеостровский», что обусловлено крайне низкими объемами строительства элитного жилья на Васильевском острове в последние годы.

Совокупная площадь представленных в продаже квартир вторичного рынка составила 330,6 тыс. м<sup>2</sup>.

#### Структура предложения элитных квартир в зависимости от стадии готовности объекта



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

#### Объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2015 г.

Название	Местоположение	Девелопер	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Количество квартир, шт.
–	Радищева ул., д. 39	Возрождение Санкт-Петербурга	19 020	148
Novard Palace	Загородный пр., д. 19	Ховард СПб	16 617	73
Гранвиль	Лейтенанта Шмидта наб., д. 21–23	SOLO	7 244	54
Особняк Кушелева-Безбородко	Кутузова наб., д. 24	Дар	6 310	29

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

## Спрос

В III квартале 2015 г. высокая курсовая волатильность активизировала «валютных» покупателей, что привело к сохранению спроса в элитном сегменте на прежнем уровне. По итогам квартала было реализовано 140 квартир совокупной жилой площадью 18,4 тыс. м<sup>2</sup>. Доля объектов в формате апартаментов в структуре сделок составила 18%.

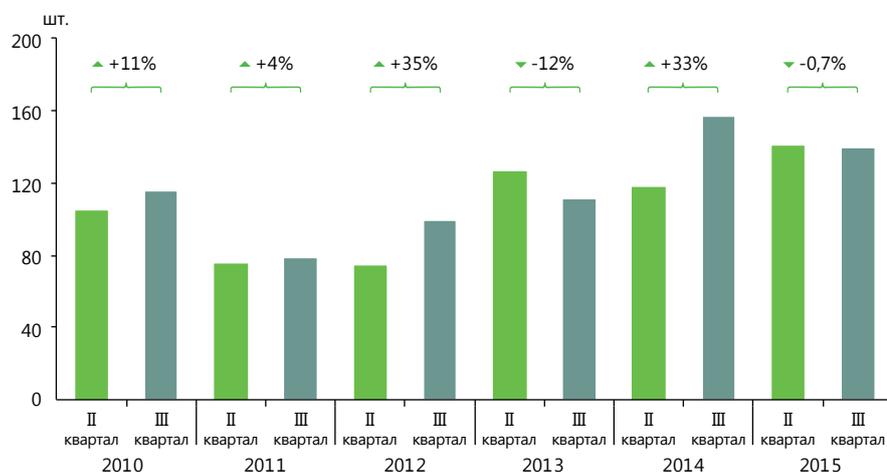
Ожидаемым стало увеличение почти в 2 раза доли инвестиционных покупок.

Причем основное число запросов на инвестиционные квартиры поступило на поиск вариантов стоимостью до 15 млн рублей.

В целом соотношение спроса в зависимости от бюджета покупки скорректировалось в сторону более доступного предложения. Доля запросов на квартиры стоимостью выше 50 млн рублей сократилась за последний квартал на 11%.

Сокращение бюджетов покупки сопровождается смещением интереса покупателей к квартирам меньших метражей. По итогам квартала средняя площадь реализованной квартиры составила 131,5 м<sup>2</sup>. При этом по-прежнему спросом пользовались квартиры с 2 и 3 спальнями. Наиболее востребованными районами в прошедшем квартале стали Крестовский остров и локация Литейного проспекта.

### Динамика количества реализованных квартир элитного сегмента

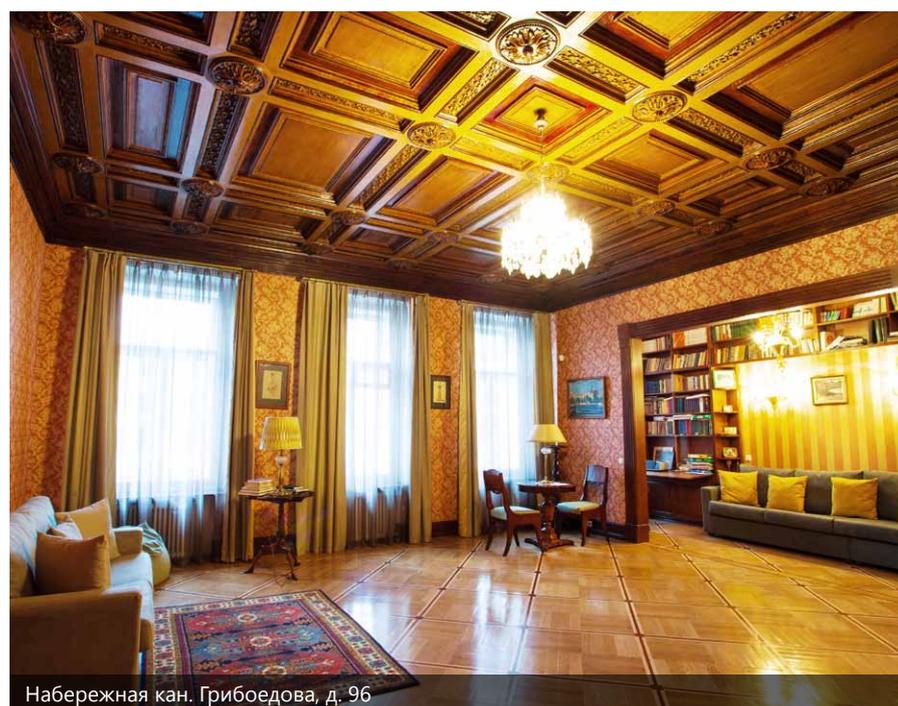


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

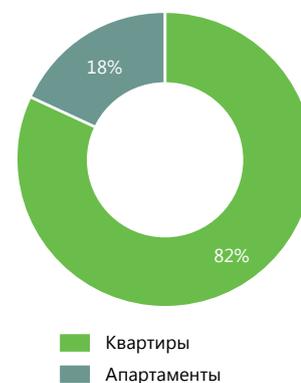
### Основные неценовые факторы при покупке квартир



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015



### Структура сделок по юридическому статусу жилья



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

## Коммерческие условия

В III квартале 2015 г. ряд девелоперов произвел корректировку цен на квартиры. В более ликвидных объектах было зафиксировано повышение стоимости предложений, и, наоборот, в менее востребованных комплексах, где продажи за последние два квартала отсутствовали, цена скорректировалась в сторону понижения. В целом средняя динамика цен по элитным объектам за квартал составила 5,3%.

Более половины сделок было совершено в ценовом диапазоне 20–50 млн руб. (268 тыс. руб./м<sup>2</sup>).

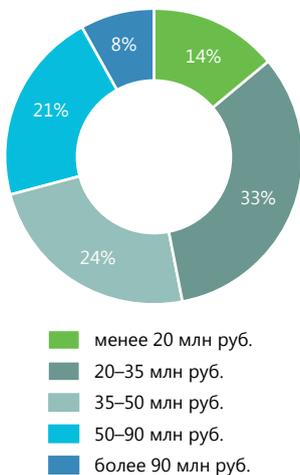
Отсутствие господдержки ипотечных программ для квартир на вторичном рынке привело к заморозке многих потенциальных сделок. В условиях сокращения спроса продавцы продолжили снижать стоимости квартир. В результате средняя цена предложения на вторичном рынке снизилась на 2% и составила 193,2 тыс. руб./м<sup>2</sup>.

## Прогноз

Конец года традиционно является периодом высокой активности покупателей в сегменте элитной жилой недвижимости. При этом вымывание ликвидного предложения может подтолкнуть часть покупателей к поиску объектов на вторичном рынке.

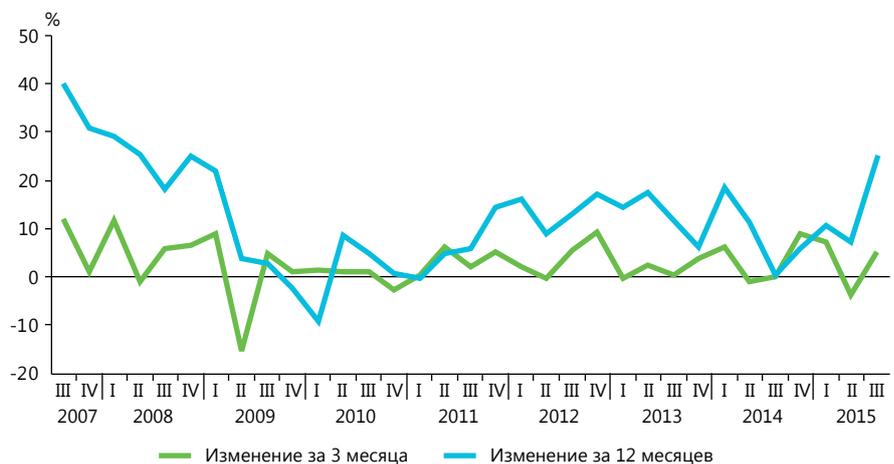
До конца 2015 г. запланировано к вводу в эксплуатацию несколько жилых комплексов совокупной жилой площадью 12,4 тыс. м<sup>2</sup>.

Структура сделок по стоимости квартир



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](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



© 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.