

2016 ГОД
РЫНОК
ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

За 2016 г. на первичном рынке элитного жилья было заключено 533 сделки. Годовая динамика показателя объема продаж составила 7%.

В связи с минимальным выходом на рынок новых проектов (всего 2 за год) предложение сократилось на 11%, составив около 1,2 тыс. юнитов.

В перспективе на 2017 г. ожидается расширение предложения за счет старта новых проектов на Петровском острове – новой перспективной элитной локации.

Средневзвешенная цена предложения за год увеличилась на 5%, составив 348 тыс. руб./м².



Екатерина Немченко

Директор департамента
элитной жилой недвижимости,
Knight Frank St. Petersburg

«Несмотря на текущие кризисные явления, мы наблюдали значительный темп продаж в элитном и бизнес-классе в первых трех кварталах прошедшего года. Дополнительную активность рынку придал спрос со стороны сотрудников структур «Газпрома». Возрос интерес к просторным квартирам с большим количеством спален: по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. количество сделок по таким объектам увеличилось почти в полтора раза. Продолжает набирать обороты популярность жизни в центре или в непосредственной близости от него. Как следствие, мы отмечаем интерес к новым домам с подземным паркингом в центральных районах города, построенным с применением современных материалов и технологий, имеющим хорошую инфраструктуру в окружении. Преимущество имеют объекты с качественным новым ремонтом, готовые к проживанию.

Заметным событием года можно назвать начало строительства элитного комплекса Royal Park – первого проекта премиум-класса на Петровском острове, который становится перспективной элитной локацией. Успешный старт продаж проекта стал хорошей иллюстрацией наличия неудовлетворенного спроса на видовые квартиры и квартиры с террасами».

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели

	Показатель	Динамика*
Первичный рынок		
Предложение квартир, шт.	1 170	-11% ▼
Спрос на квартиры, шт./год	533	7% ▲ **
Средняя цена, тыс. руб./м ²	348	5% ▲
Вторичный рынок		
Предложение квартир, шт.	2 445	-22% ▼
Средняя цена, тыс. руб./м ²	211	11% ▲

* По сравнению с IV кварталом 2015 г.

** По сравнению с 2015 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017



Конногвардейский 6-р, д. 13

Предложение

За 2016 г. предложение элитного жилья и апартаментов на рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга снизилось на 11%, составив по итогам года 1 170 квартир (151 тыс. м²). Сокращение предложения обусловлено низкими объемами выхода на рынок новых проектов на фоне стабильных показателей продаж. Рынок пополнился лишь двумя новыми объектами, вышедшими в продажу в I полугодии, причем основная часть нового предложения появилась в составе комплекса Royal Park в Петроградском районе.

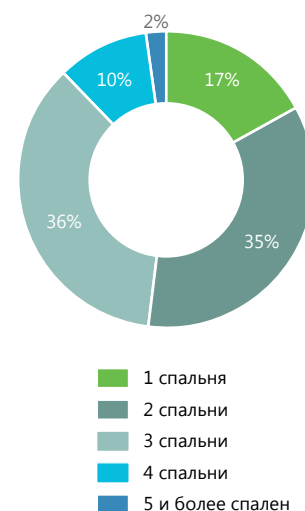
Предложение в сданных объектах пополнилось в минувшем году пятью адресами. Основной объем сданных площадей пришелся на последние очереди жилого комплекса «Смольный парк». В совокупности было введено в эксплуатацию 36 тыс. м² (338 квартир), что на 56% меньше показателя 2015 г. и на 22% – 2014 г.

Структура предложения по локациям стабильна. Большая часть его сконцентрирована на Крестовском и Петровском островах, а также в локации Литейного проспекта: в совокупности 73% от представленных в продаже площадей.

В структуре предложения основной объем – более 70% – представлен квартирами с 2 и 3 спальнями. Доля квартир с 1 спальней составляет 17%, при этом в предыдущие годы на такие квартиры приходилось около 8%. Однако, как показывает практика, значительная часть квартир с 1 спальней приобретает под объединение. По нашим данным, с целью дальнейшего объединения на рынке реализуется около 20–30% квартир. В 2016 г. наиболее часто под объединение приобретали квартиры с 1 и 2 спальнями.

Предложение элитного жилья на вторичном рынке за год сократилось на 22% и практически вернулось на уровень 2014 г. В целом можно сказать, что 2015 г. был пиковым по объемам предложения преимущественно за счет «новой вторички». В минувшем году, когда показатели ввода в эксплуатацию элитных новостроек снизились, предложение на вторичном рынке вернулось на исходные позиции. Всего в конце года экспонировалось около 2,5 тыс. квартир совокупной площадью 278,6 тыс. м².

Структура предложения по типам квартир



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Объекты, продажи в которых были открыты в 2016 г.

Название	Местоположение	Девелопер	Жилая площадь, м ²	Количество квартир, шт.
Royal Park	Петровский пр-т, д. 2	Кортрос	26 196	298
-	Конногвардейский б-р, д. 13	Физ. лицо	1 800	15

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Объекты, введенные в эксплуатацию в 2016 г.

Название	Местоположение	Девелопер	Жилая площадь, м ²	Количество квартир, шт.
Смольный парк (блоки 3, 4, 7)	Смольного ул., д. 4	Группа ЛСР	17 437	149
Голландия	Галерная ул., д. 40; Набережная Адмиралтейского канала, д. 15	РГС-Недвижимость	7 376	102
Дом на Песочной (II очередь)	Грота ул., д. 1–3, лит. Г	York	5 891	59
Резиденция на Каменном	1-я Березовая ул., д. 7А	Экоинвест	3 494	19
Дель Арте	Санаторная аллея, д. 3, лит. А	ООО «УНИВЕР Менеджмент» Д. У. ЗПИФ недвижимости Элита	1 875	9

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Спрос

Несмотря на то, что конец года для рынка элитной жилой недвижимости оказался не очень успешным (поквартальная динамика продаж была отрицательной), в целом за 2016 г. объем продаж вырос на 7%. Были куплены 533 элитных квартиры совокупной жилой площадью около 63 тыс. м².

Отличительной особенностью спроса в минувшем году стало нарастание доли апартаментов в общем объеме продаж. По сравнению с 2015 г. данный показатель увеличился на 5 п. п.

На фоне этого произошло изменение портрета покупателя. Увеличился средний возраст: если в 2015 г. элитное жилье наиболее активно приобретали покупатели в возрасте от 30 до 40 лет, то в 2016 г. возраст ключевой возрастной группы составлял от 40 до 50 лет. Помимо этого, на 15 п. п. возросла доля покупателей, проживающих в других регионах страны или за границей. В связи с этим доля инвестиционных покупок в минувшем году была высокой – на уровне 2014 г.

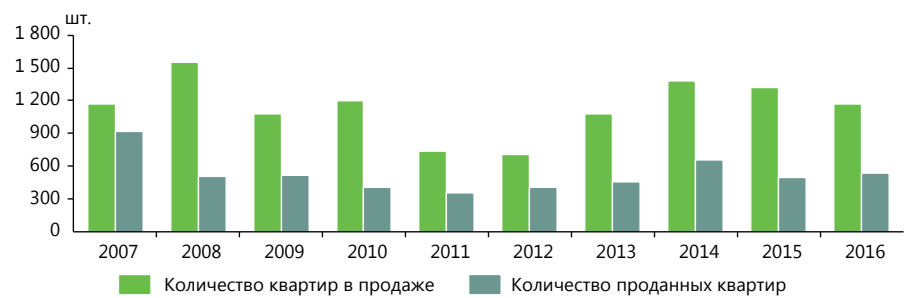
Коммерческие условия

Средняя цена элитного жилья в Санкт-Петербурге по итогам 2016 г. составила 348 тыс. руб./м². За год показатель вырос на 5%. В течение года отмечалось 2 периода повышения цен – в I и III кварталах, когда девелоперы увеличили цены по своим проектам в среднем на 2%. Цены в последнем квартале года практически не менялись.

Средняя цена приобретенной в 2016 г. квартиры составила 38,5 млн руб., что на 9% меньше аналогичного показателя 2015 г., но на 43% выше показателя 2014 г. Данная ситуация объясняется изменением структуры предложения, появлением на рынке объекта, находящегося на начальном этапе строительства с ценами ниже среднерыночных, а также смещением спроса в сторону квартир с 1 и 2 спальнями. Детальное изучение структуры сделок показало, что сократилось число операций с квартирами стоимостью 30–90 млн руб., в то время как количество сделок с квартирами стоимостью менее 20 млн руб. возросло. При этом доля сделок в самом высоком сегменте сохранилась на уровне 2015 г.

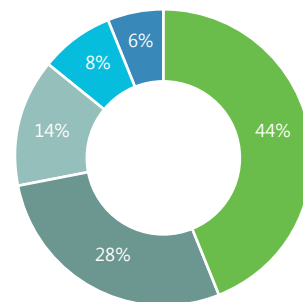
Ценовая динамика вторичного рынка элитного жилья была разнонаправленной. В первой половине года цены значительно выросли, а во II полугодии, наоборот,

Динамика спроса и предложения на рынке элитного жилья



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Основные мотивы покупки элитного жилья



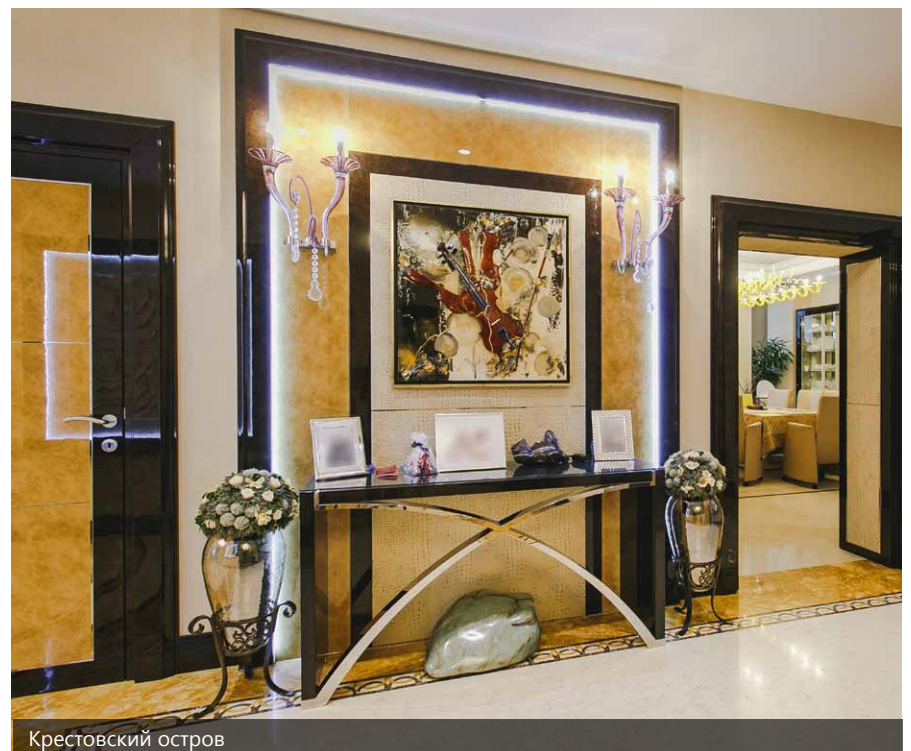
- Переезд с целью улучшения жилищных условий
- Переезд в более подходящий район
- Инвестиции
- Покупка для детей/родителей
- Представительские цели

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Структура продаж элитного жилья в зависимости от юридического статуса

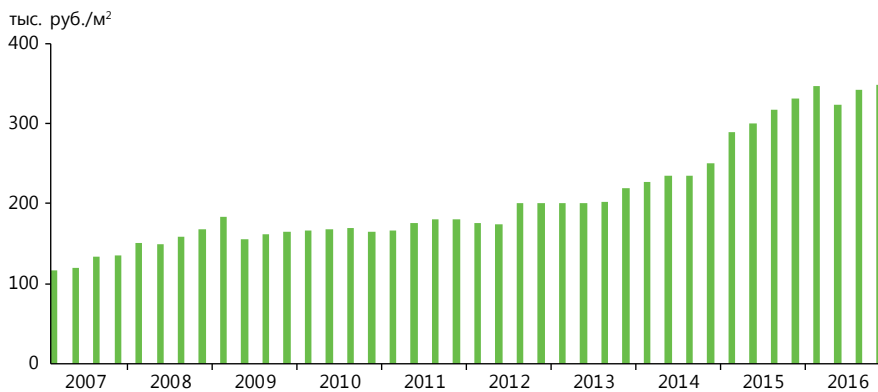


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017



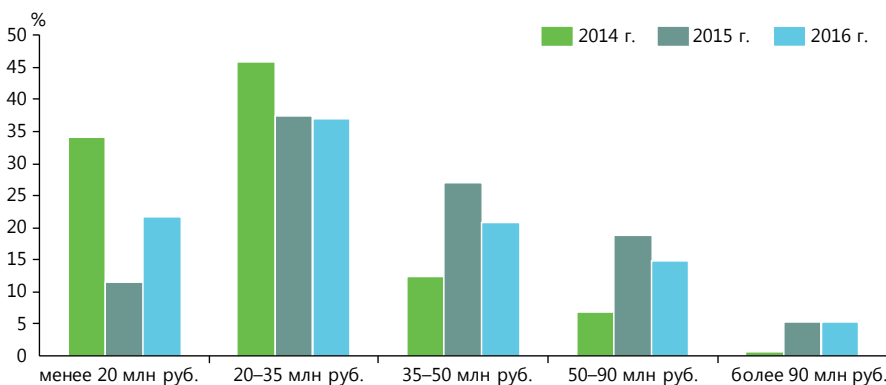
Крестовский остров

Динамика показателя средневзвешенной рублевой цены элитного жилья на первичном рынке



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Распределение структуры сделок по стоимости квартир



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

снизились. В целом показатель средней цены продемонстрировал рост за год в 11%, составив 211 тыс. руб./м². Вероятно, положительная динамика рублевого показателя обусловлена желанием продавцов привести уровень цен в соответствие с курсами валют. Большинство собственников квартир при ценообразовании ориентируются на валютные цены, по которым приобретались квартиры. Кроме того, учитывается стоимость отделочных материалов и мебели.

Прогноз

Перспективы развития элитного сегмента жилой недвижимости на 2017 г. могут быть связаны с несколькими факторами. К одному из них относится развитие новой элитной локации – Петровского острова. Планируется открытие продаж в проектах двух крупных девелоперских компаний, что остановит процесс сокращения предложения. Выход новых проектов создаст дополнительный толчок для развития всего острова и как новой престижной локации, и как нового жилого района города – его транспортной, инженерной инфраструктуры, общественных зон и много другого.

Еще один фактор связан с перспективами строительства небольших клубных проектов преимущественно в формате апартаментов, которые создадут новое предложение в сегменте эксклюзивного жилья для узкого круга потенциальных покупателей.



Миллионная ул., д. 12

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 2017 – 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.