

I КВАРТАЛ 2016 ГОДА
РЫНОК
ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Площадь проданных в течение I квартала 2016 г. квартир составила 9,1 тыс. м² (72 квартиры).

Свободное предложение сохранилось на уровне предыдущего квартала (181 тыс. м²).

Средневзвешенная цена предложения составила 347,3 тыс. руб./м². Средняя динамика цен в объектах была на уровне 1,7%.

Во II квартале 2016 г. открываются продажи в элитном комплексе Royal Park (Петровский пр., д. 2) и в клубном доме на Конногвардейском бульваре, д. 13.



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

«В нестабильные времена покупатели всегда предпочитают минимизировать риски, связанные со стройкой, и в первую очередь рассматривают объекты, находящиеся на высокой стадии готовности. Исключением становятся проекты с уникальной локацией от надежных застройщиков. В I квартале 2016 г. мы, как и ранее, наблюдали смещение спроса в сторону объектов со сроками ввода в эксплуатацию в ближайшей перспективе, а также объектов вторичного рынка. Покупателей интересуют в первую очередь квартиры с оформленными правами собственности в новых комплексах и квартиры с качественным ремонтом, полностью готовые к проживанию. В связи с этим на вторичном рынке мы отмечаем существенное сокращение качественного предложения квартир стоимостью в диапазоне 15–25 млн руб. Также стоит отметить увеличение количества запросов на лоты с бюджетом 100–150 млн руб. Одна из причин этого явления – ослабление национальной валюты: те, кто имел валютные сбережения, могут приобрести дорогие объекты, которые раньше казались недоступными по цене».

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели

	Показатель	Динамика*
Предложение квартир, тыс. м ²	180,6	1% ▲
Спрос на квартиры, тыс. м ²	9,1	-23% ▼ **
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./м ²	347,3	1,7% ▲

* По сравнению с IV кварталом 2015 г.

** По сравнению с I кварталом 2015 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016



Конногвардейский бул., д. 13

Предложение

По итогам квартала свободное предложение составило 181 тыс. м² (1 349 квартир), сохранившись практически на уровне конца 2015 г. Долгожданным событием I квартала 2016 г. стало возобновление продаж квартир в клубном доме Art View House на Набережной реки Мойки, д. 102 (девелопер «Охта Групп»).

За рассматриваемый период был введен в эксплуатацию один элитный объект – клубный дом Del Arte на Каменном острове, в котором все квартиры уже полностью реализованы.

Структура предложения элитных квартир по локациям сохраняется. Основное количество свободных квартир сконцентрировано на Крестовском острове и в локации Литейного проспекта. Предложение на Петроградской стороне за квартал сократилось на 4 п. п.

К концу I квартала 2016 г. завершилась подготовка к началу продаж двух новых объектов – элитного комплекса с яхт-клубом Royal Park на Петровском острове с уникальными видами на исторические доминанты и реку Малую Неву, а также уютного клубного дома на 15 квартир на Конногвардейском бульваре (д. 13). Эксклюзивным брокером объектов выступает Knight Frank.

Структура предложения элитных квартир по локациям



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

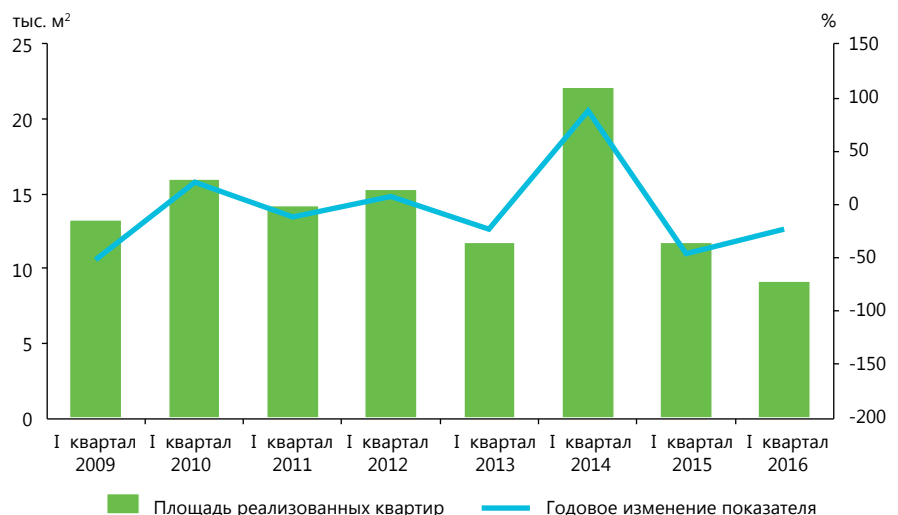
Спрос

Начало года на рынке элитной жилой недвижимости традиционно является периодом спада покупательской активности. В течение I квартала 2016 г. были проданы 72 элитные квартиры (9,1 тыс. м²). Относительно аналогичного периода прошлого года уровень спроса сократился на 23%. Одной из причин снижения покупательской активности стало сокращение ликвидного предложения на рынке: квартиры с наиболее интересными планировочными решениями, имеющие уникальные видовые характеристики, представленные в сданных объектах либо в объектах, находящихся на

финальной стадии строительства, предлагаемые по приемлемой для покупателей стоимости, уже реализованы.

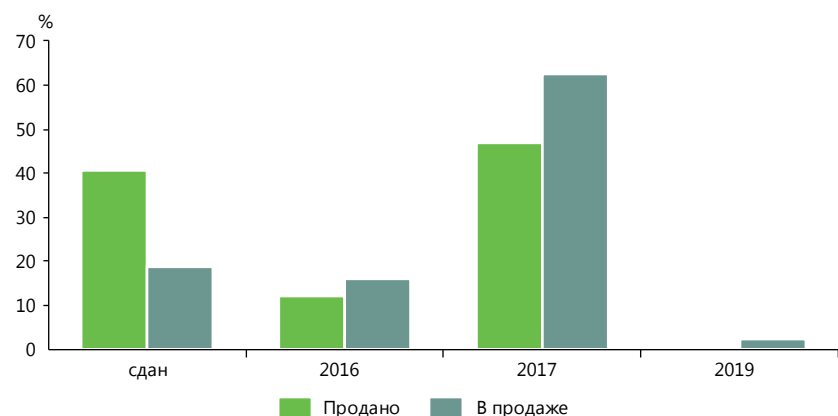
Как правило, на рынке элитной жилой недвижимости основной спрос приходится на квартиры, находящиеся на финальных стадиях строительства, либо в уже построенных объектах. Однако в условиях сокращения на рынке доступного ликвидного предложения в таких объектах в I квартале 2016 г. 47% квартир было продано в комплексах, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2017 г.

Динамика совокупной площади реализованных квартир на рынке элитной жилой недвижимости



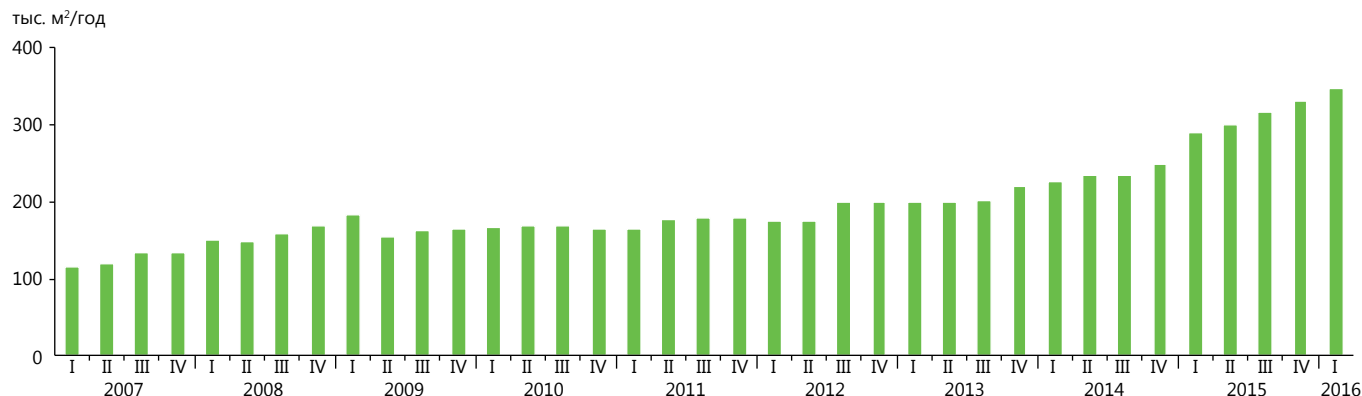
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Структура спроса и предложения элитных квартир в зависимости от стадии готовности объекта



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Динамика средневзвешенной рублевой цены элитных квартир на первичном рынке



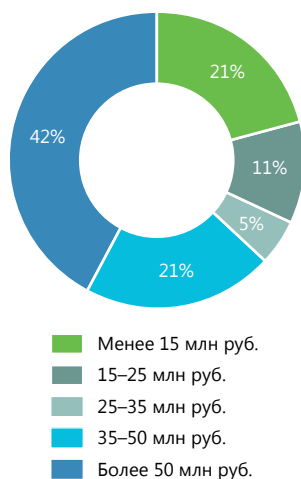
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Коммерческие условия

По итогам марта 2016 г. средневзвешенная цена на элитные квартиры составила 347,3 тыс. руб./м². По большинству объектов произошла корректировка цен, в результате которой средний рост за квартал составил 1,7%. В некоторых объектах, ценообразование которых зависит от курсовых колебаний, динамика цен была выше среднерыночного показателя.

В прошедшем квартале произошли изменения в структуре покупательских предпочтений по стоимости квартир. На фоне резкого скачка курса доллара в январе основной спрос пришелся на квартиры дороже 50 млн руб., в то время как кварталом ранее основная часть покупателей рассматривала квартиры стоимостью от 35 до 50 млн руб. Наряду с этим увеличилось число запросов на недорогие квартиры (преимущественно с 1 спальней) стоимостью менее 15 млн руб.

Распределение покупательских предпочтений по стоимости квартир



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

ИССЛЕДОВАНИЯ

Тамара Попова

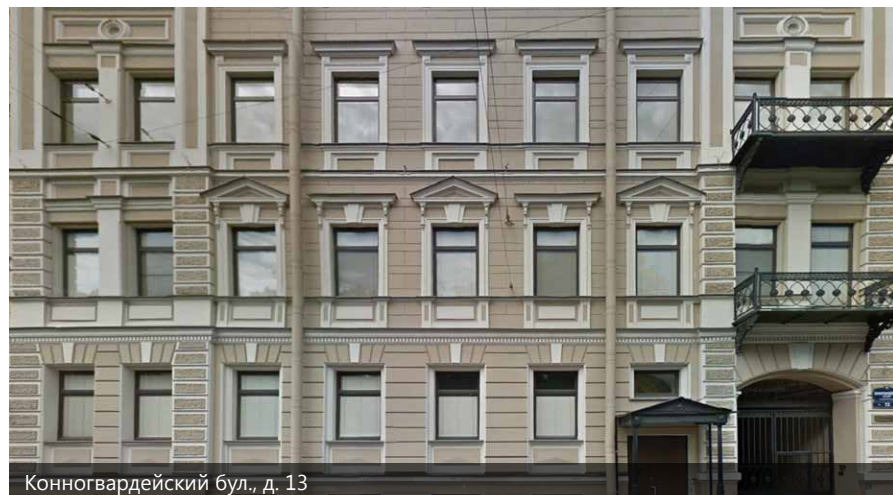
Руководитель отдела
tamara.popova@ru.knightfrank.com

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Екатерина Немченко

Директор департамента
ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222



Конногвардейский бул., д. 13



© 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.