



# I КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- По итогам I квартала 2014 г. средняя цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составила 10 248 \$/м<sup>2</sup>. С учетом волатильности курса доллара за рассматриваемый период значение показателя снизилось на 2,9%.
- С начала года открылись продажи в трех элитных объектах, в результате площадь строящегося элитного жилья выросла на 13% – до 430 тыс. м<sup>2</sup>.
- В I квартале 2014 г. объем спроса на элитную жилую недвижимость вырос на 21% и составил 169 квартир. При этом средняя площадь приобретаемой квартиры возросла до 131 м<sup>2</sup>.

# I КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

## РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«I квартал 2014 г. был богат на события и формирование тенденций. Потеря позиций национальной валюты не оставила равнодушными участников рынка элитной недвижимости. Активизировались как инвесторы с целью вложения свободных денег, так и владельцы объектов элитной недвижимости, что в целом позитивно отразилось на активности на рынке. Продавцы, в том числе застройщики, предпочли зафиксировать цены в условных единицах во избежание регулярного пересмотра цен. Предложение верхнего ценового сегмента пополнилось очень интересными объектами клубного формата, отвечающими всем требованиям покупателей с самым высоким уровнем запросов и ожиданий. Очевидно, подобный спрос не был полностью удовлетворен существовавшим ранее предложением. Примером тому стал один из самых привлекательных и дорогих объектов Санкт-Петербурга – Art View House (наб. р. Мойки, д. 102). Хорошими темпами также продаются строящиеся масштабные жилые комплексы в центре города, предложение в которых пополнилось за счет новых очередей строительства».

### Предложение

По итогам I квартала 2014 г. объем строящейся на первичном рынке элитной жилой недвижимости составил около 2 700 квартир (430 тыс. м<sup>2</sup>). Традиционно основной объем предложения (42%) квартир в элитных жилых комплексах сконцентрирован в локации Таврического сада, где ведется строительство 3 масштабных комплексов – «Смольный парк», «Парадный квартал» от компании



### Основные показатели. Динамика

Показатель	Значение	Изменение*
<b>Первичный рынок</b>		
Предложение квартир, шт.	1 321	▲ 22%
Спрос на квартиры, шт.	169	▲ 21%
Средняя цена, \$/м <sup>2</sup> **	10 248	▼ -2,9%
<b>Вторичный рынок</b>		
Предложение квартир, шт.	2 210	▲ 2,3%
Средняя цена, \$/м <sup>2</sup> **	5 522	▼ -3,6%

\* по сравнению с IV кварталом 2013 г.

\*\* по состоянию на март 2014 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

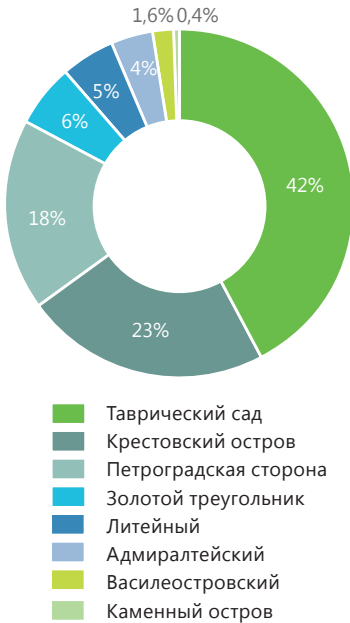
### Объекты, продажи в которых были открыты в I квартале 2014 г.

Объект	Адрес	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Количество квартир, шт.
Art View House	наб. реки Мойки, д. 102	3 809	24
Дель Арте	Санаторная ул., д. 3	1 773	9
Привилегия	Вязовая ул., д. 8	48 408	334

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014



**Распределение предложения элитных квартир по локациям**



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

«Возрождение Санкт-Петербурга» и ЖК «Смольный проспект» («ЮИТ»). Второе место (23%) в общем объеме предложения элитных квартир в I квартале 2014 г. заняла локация Крестовского острова в связи с выходом в продажу ЖК «Привилегия» на Вязовой ул., 8 (девелопер – «Еврострой»). Доля Петроградской стороны, где возводится лишь один крупный



объект (ЖК «Леонтьевский мыс» на Ждановской наб., 45), составляет 18% в общем объеме предложения элитного рынка жилой недвижимости.

Объем предложения на вторичном рынке элитного жилья оценивается в 2 210 квартир (251 тыс. м<sup>2</sup>).

В феврале 2014 г. произошло долгожданное открытие продаж в клубном доме Art View House, расположенном на набережной р. Мойки, 102. Консультантом и эксклюзивным брокером объекта выступает компания Knight Frank. В Art View House запланированы 24 квартиры площадью от 130 до 240 м<sup>2</sup> и двухуровневая подземная парковка на 46 автомобилей. В объекте будут применены самые современные

инженерные решения, соответствующие заявленному уровню позиционирования.

Стоит отметить, что продолжается тенденция активности девелоперов по выводу на рынок новых комплексов с апартаментами. Так, в марте 2014 г. стартовали продажи в клубном доме «Дель Арте» на Каменном острове.

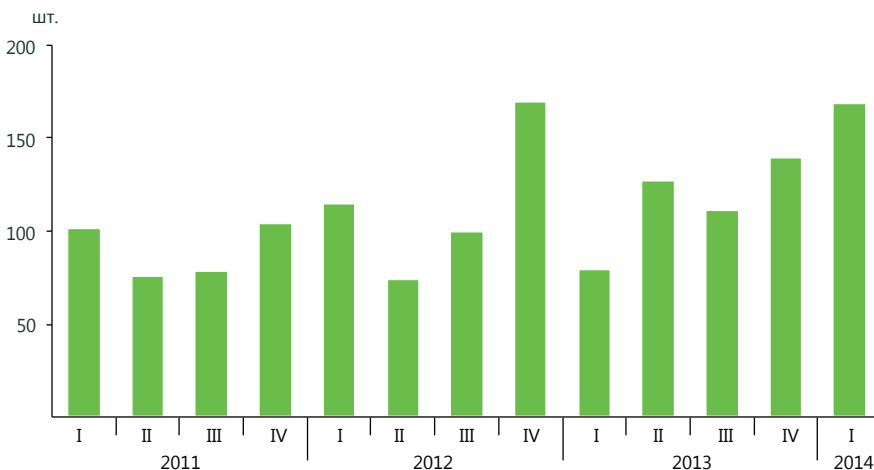
**Спрос**

В I квартале 2014 г. отмечался значительный рост покупательской активности, начавшейся в конце 2012 г. Так, показатель количества приобретенных квартир вырос на 21% по сравнению с предыдущим кварталом – до 169 штук. Объем реализованных площадей составил по итогам квартала 22,1 тыс. м<sup>2</sup>, при этом стоит отметить увеличение средней площади приобретаемой квартиры более чем на 10 м<sup>2</sup> – до 131 м<sup>2</sup>.

Предпочтения покупателей элитных квартир относительно площади и количества спален изменились незначительно. По-прежнему основную долю покупательского спроса составляют квартиры с 3–4 спальнями площадью 100–150 м<sup>2</sup>.

В I квартале 2014 г. зафиксировано изменение приоритетности факторов, влияющих на выбор квартир. Лидирующее положение по-прежнему занимает местоположение дома. Вторым по значимости фактором снова стала стоимость квартиры, сместив важность качества проекта на третью позицию. Это отражает рост инвестиционного интереса к элитному жилью.

**Динамика числа реализованных квартир элитного сегмента**



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

# I КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

В географических предпочтениях сохраняется спрос на объекты, расположенные в Петроградском районе.

Улучшение жилищных условий и переезд в более подходящий район на сегодняшний день являются основными мотивами покупки. Однако доля спроса в данных категориях сократилась. При этом, согласно результатам анализа спроса среди клиентов компании Knight Frank, более чем в 2 раза возросла доля инвестиционных покупок элитной недвижимости.

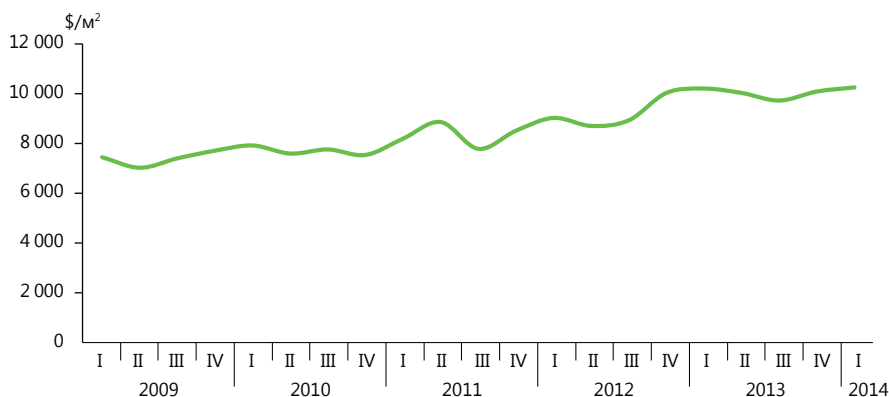
## Коммерческие условия

Цена предложения на рынке строящегося элитного жилья в I квартале 2014 г. с учетом волатильности курса доллара составила 10 248 \$/м<sup>2</sup>.

За рассматриваемый период значение показателя снизилось на 2,9%. Отрицательная динамика обусловлена главным образом повышением курса доллара, который с начала года вырос по отношению к рублю более чем на 9%. Рост цены на элитное жилье в рублевом эквиваленте составил порядка 6%.

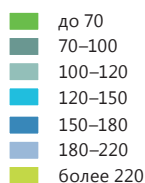
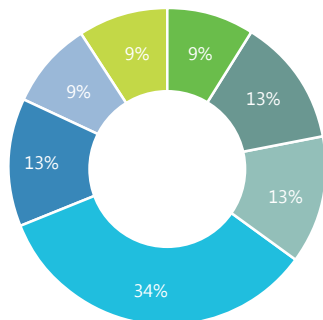
На вторичном рынке ценовая ситуация аналогична таковой на рынке строящегося жилья. Средняя цена с учетом волатильности курса доллара уменьшилась на 3,6% – до 5 522 \$/м<sup>2</sup>. В целом сохраняется превышение ценовых показателей нового предложения над показателями вторичного рынка. Подобная картина неизбежно сопутствует периодам высокой активности на рынке жилой недвижимости и, как показывает опыт предыдущих рыночных циклов, впоследствии корректируется сближением ценовых индексов

## Динамика цены предлагаемых к продаже элитных квартир на первичном рынке Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

## Распределение предпочтений покупателей по площади квартир

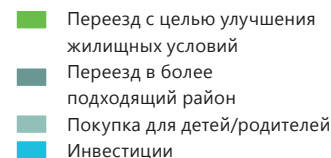
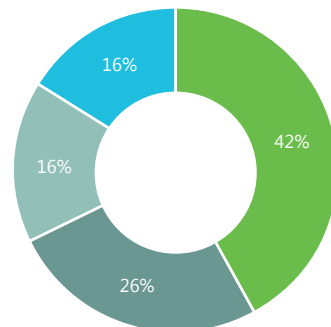


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

первичного и вторичного жилья. Для элитного рынка характерно также стремление покупателей приобрести жилье в объектах с более высоким качеством инженерно-технических систем.

Наиболее высокий уровень цен наблюдается в Адмиралтейском и Центральном районах. При этом 55% от всех сделок за прошедший квартал было совершено именно в Центральном районе, что объясняется структурой предложения и высокой популярностью района среди покупателей элитных квартир.

## Основные мотивы приобретения квартир



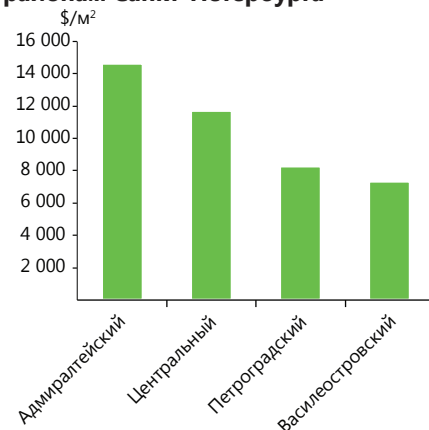
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

## Прогноз

До конца года ожидается пополнение предложения на рынке элитной недвижимости новыми интересными проектами в центральных районах Санкт-Петербурга. Среди анонсированных проектов жилые комплексы на Шпалерной 51, Антоненко 2, Карповки 27, Морском 29 и другие.

С высокой степенью вероятности можно предположить, что в ближайшем квартале на рынке элитного жилья сохранится повышенная покупательская активность.

## Средняя цена элитных квартир в строящихся жилых комплексах по районам Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

**Европа**

Австрия  
Бельгия  
Великобритания  
Германия  
Ирландия  
Испания  
Италия  
Монако  
Нидерланды  
Польша  
Португалия  
Россия  
Румыния  
Украина  
Франция  
Чешская республика  
Швейцария

**Африка**

Ботсвана  
Замбия  
Зимбабве  
Кения  
Малави  
Нигерия  
Танзания  
Уганда  
Южная Африка

**Ближний Восток**

Бахрейн  
ОАЭ

**Азия и Тихоокеанский регион**

Австралия  
Вьетнам  
Индия  
Индонезия  
Камбоджа  
Китай  
Малайзия  
Новая Зеландия  
Сингапур  
Тайланд  
Южная Корея

**Америка и Канада**

Бермудские острова  
Канада  
Карибские острова  
США

**Инвестиции и продажи**

**Николай Пашков**  
Генеральный директор  
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

**Международные инвестиции**

**Хайко Давидс**  
Партнер  
heiko.davids@ru.knightfrank.com

**Управление недвижимостью**

**Дмитрий Атопшев**  
Партнер, Директор  
dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

**Управление проектами**

**Андрей Закревский**  
Партнер  
andrew.zakrewsky@ru.knightfrank.com

**Офисная недвижимость**

**Марина Пузанова**  
Руководитель отдела  
marina.puzanova@ru.knightfrank.com

**Складская недвижимость**

**Михаил Тюнин**  
Руководитель отдела  
mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com

**Торговая недвижимость**

**Сергей Гипш**  
Партнер, Директор, Россия и СНГ  
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

**Жилая недвижимость**

**Екатерина Немченко**  
Директор департамента  
ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

**Стратегический консалтинг**

**Игорь Кокорев**  
Руководитель отдела  
igor.kokorev@ru.knightfrank.com

**Оценка недвижимости**

**Ольга Кочетова**  
Директор, Россия и СНГ  
olga.kochetova@ru.knightfrank.com

**Маркетинг и PR**

**Галина Черкашина**  
Директор по маркетингу  
galina.cherkashina@ru.knightfrank.com

**Исследования рынка**

**Тамара Попова**  
Руководитель отдела  
tamara.popova@ru.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, Knight Frank располагает сетью из более чем 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

191025,  
ул. Маяковского, д. 3Б  
БЦ Alia Tempora  
Тел.: +7 (812) 363 2222  
Факс: +7 (812) 363 2223

**МОСКВА**

115054,  
ул. Валовая, д. 26  
БЦ Lighthouse  
Тел.: +7 (495) 981 0000  
Факс: +7 (495) 981 0011

© Knight Frank 2013

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.