

I ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА
РЫНОК
ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I полугодии 2019 г. свободное предложение на рынке элитной недвижимости составило 163,9 тыс. м², что на 7% больше аналогичного показателя прошлого года.

С начала года было продано 22,5 тыс. м² элитного жилья. Динамика увеличения показателя по сравнению с I полугодием 2018 г. составила 3%. Средний бюджет сделки – 40,2 млн руб.

Средневзвешенная цена предложения снизилась на 1% по сравнению с концом 2018 г. и составила 340,2 тыс. руб./м².



Николай Пашков

Генеральный директор
Knight Frank St Petersburg

«Сегодня стабильность рынка элитной недвижимости не дает предпосылок для значительного повышения цен или резких скачков в предложении и спросе. Инвестиционные быстрые покупки сведены к минимуму, покупатели тщательно выбирают жилье для себя и семьи, как правило, с целью улучшения жилищных условий, переезда. Люди ищут комфортную для жилья среду – безопасную закрытую придомовую территорию, благоприятный с точки зрения экологии район, близость парков, развитую инфраструктуру жилого комплекса. Увеличилось количество запросов на квартиры больших метrajей (от 250 м²) и повышенную высоту потолков (от 3,5 м). Покупатели стали более требовательны и к качеству строительства, и к оформлению мест общего пользования. На принятие решения о покупке влияет также стадия готовности жилья – отдается предпочтение построенным комплексам с полной отделкой.

Не теряют своей актуальности Крестовский остров и Центральный район города, однако для устойчивого спроса одной только локации становится мало: современный покупатель нацелен на выбор действительно качественного продукта, отвечающего всем требованиям по квартирграфии, качеству строительства, отделке мест общего пользования, инфраструктуре».

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели

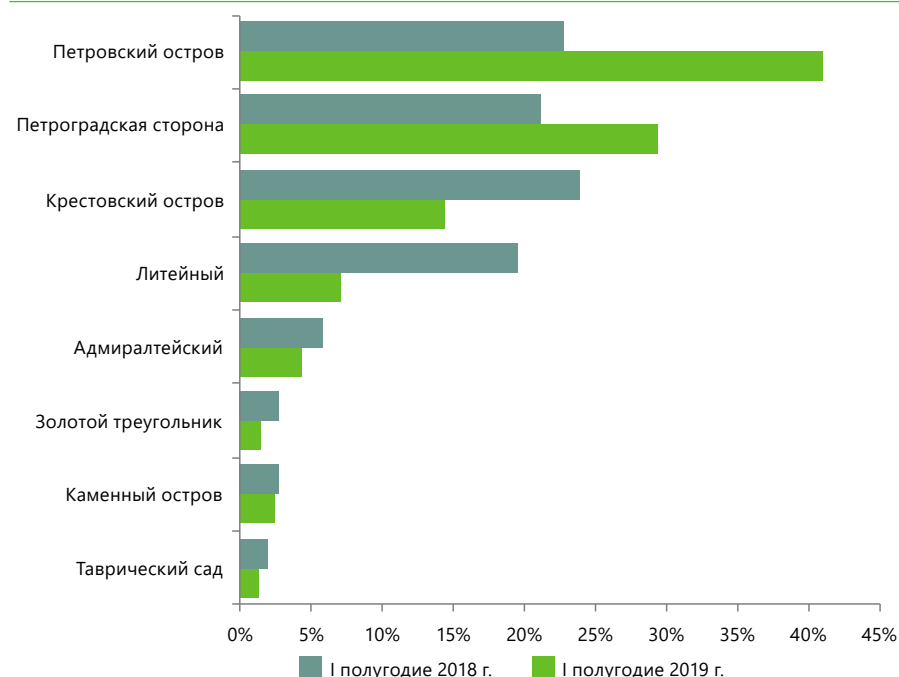
	Показатель	Динамика*
Предложение квартир, тыс. м ²	163,9	+7% ▲
Спрос на квартиры, тыс. м ²	22,5	+3% ▲
Вывод в продажу, тыс. м ²	18,2	+100% ▲
Средняя цена, тыс. руб./м ²	340,2	-1%** ▼

* По сравнению с I полугодием 2018 г.

** По сравнению с итогом 2018 г.

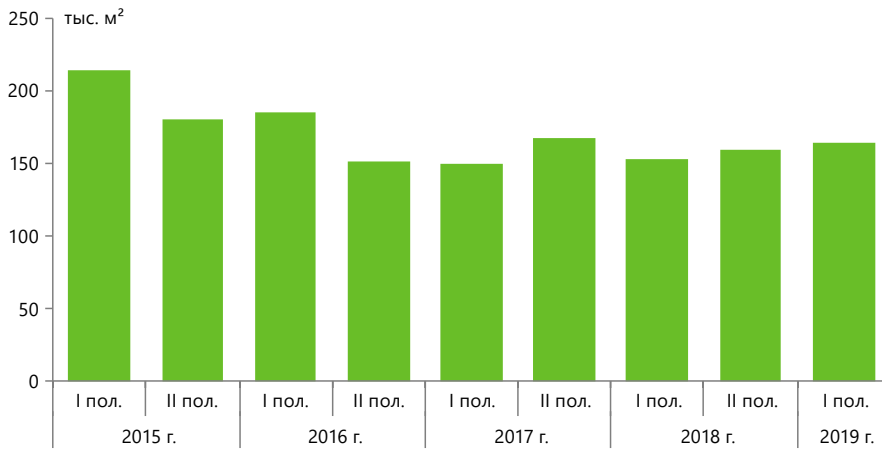
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Динамика распределения предложения по локациям



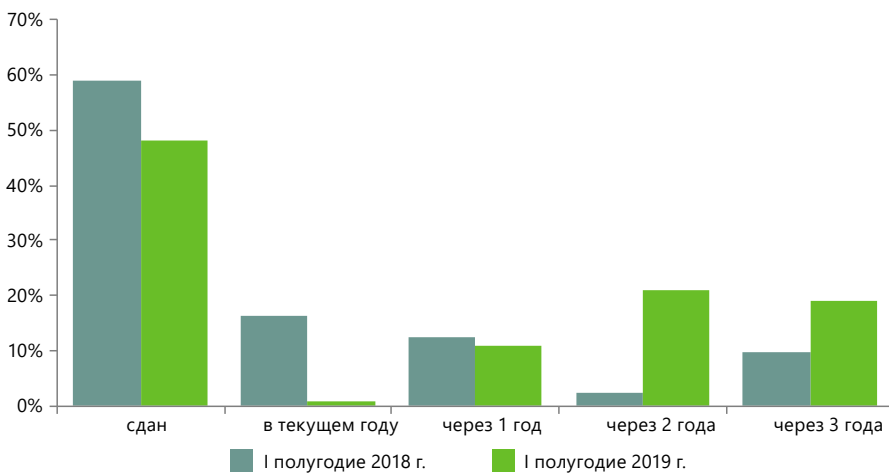
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Динамика предложения элитных квартир



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Динамика распределения предложения в зависимости от сроков ввода в эксплуатацию



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Предложение

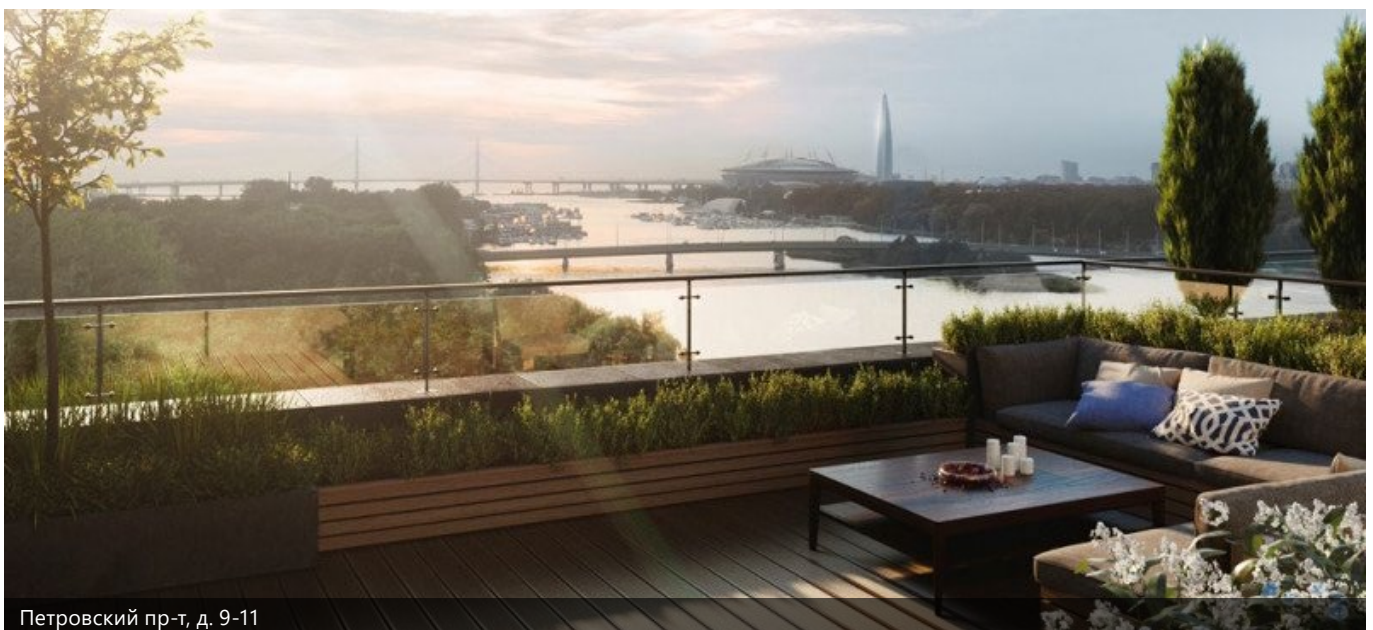
По итогам I полугодия 2019 г. предложение на рынке представлено 1,3 тыс. квартирами общей площадью 163,9 тыс. м². Увеличение показателя по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составило 7%, что связано с выходом в продажу видового корпуса жилого комплекса Neva Haus.

Наметилась тенденция к увеличению объема предложения элитного жилья в строящихся комплексах со сроками сдачи в 2020–2022 гг. Год назад основной объем предложения (75%) был сконцентрирован в сданных или планируемых к сдаче в ближайшие полгода домах, в настоящий момент более 50% квартир на рынке предлагаются в строящихся комплексах со сроками сдачи через 1–3 года.

Наибольший выбор предложений наблюдается в локациях Петровского острова и Петроградской стороны, где доля площадей в продаже составляет 41% и 29% соответственно. За последний год предложение на Петровском острове существенно увеличилось (доля предлагаемых в продажу площадей повысилась на 18 п. п.), на рынок выведены 2 крупных элитных комплекса – «Петровская доминанта» и Neva Haus.

Спрос

По итогам I полугодия 2019 г. было реализовано 22,5 тыс. м² элитного жилья,



Петровский пр-т, д. 9-11

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

что на 3% выше аналогичного показателя прошлого года. Стабильность показателя спроса в первой половине 2019 г. указывает на отсутствие ажиотажа и опасений по поводу повышения цен на элитное жильё в связи с изменениями на рынке.

В структуре спроса по типам квартир произошли изменения в сторону увеличения количества комнат приобретаемого жилья. За год доля спроса на квартиры с 3 спальнями увеличилась на 6 п. п. одновременно со снижением доли продаж квартир с 1 спальней (-10 п. п.). За последний год увеличилась доля покупателей (на 9 п. п. по сравнению с I полугодием 2018 г.), готовых приобрести квартиры средней площадью 120–150 м² (как правило, квартиры с 3 спальнями).

Наибольшее количество сделок отмечено в локациях «Литейный» (41%) и «Крестовский остров» (21%).

Коммерческие условия

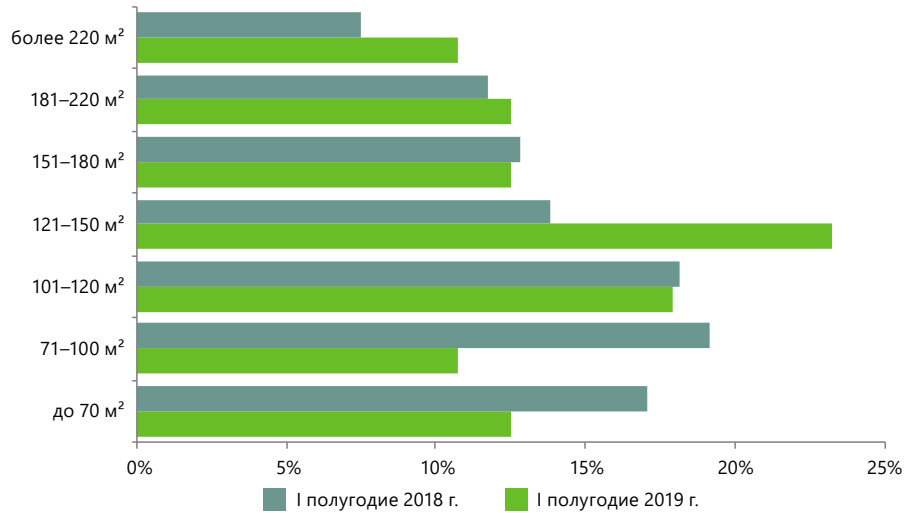
В I полугодии 2019 г. средневзвешенная цена квадратного метра элитного жилья на первичном рынке составила 340,2 тыс. руб./м², показатель сократился на 1% по сравнению с итогами 2018 г. Это обусловлено, с одной стороны, выводом в продажу жилья по более низкой цене, с другой – сокращением объема предложения дорогостоящих квартир.

Максимальная средневзвешенная цена квадратного метра по-прежнему представлена в локации «Каменный остров» (989 тыс./м²), самая низкая средневзвешенная цена наблюдается в локации «Петровский остров» (279 тыс. руб./м²).

Средний бюджет сделки в I полугодии 2019 г. составил 40,2 млн руб. (-2,4% по сравнению аналогичным периодом 2018 г.). Снижение связано с уменьшением средней площади приобретаемой квартиры на рынке в апреле – июне 2019 г.

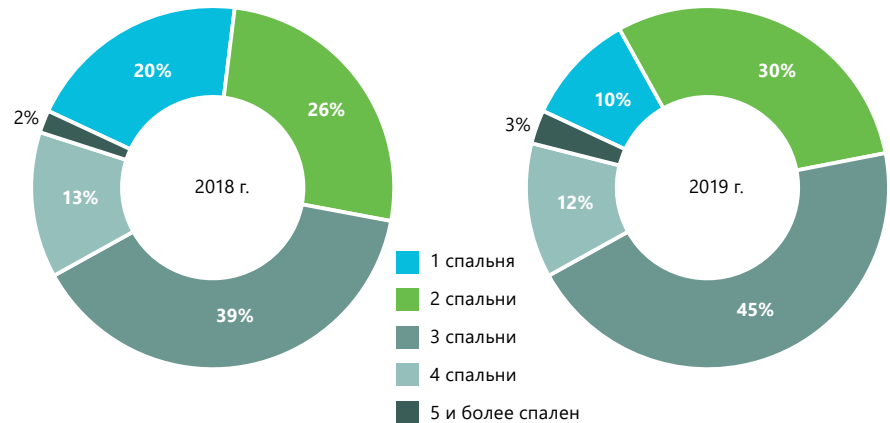
В первой половине 2019 г. сократилось количество реализованных квартир в диапазоне 15–24 млн руб. (-9 п. п. от показателя I полугодия 2018 г.) за счет переориентации спроса на более высокобюджетные сделки в диапазоне 25–34 млн руб. (+10 п. п.).

Динамика структуры спроса по площади элитного жилья

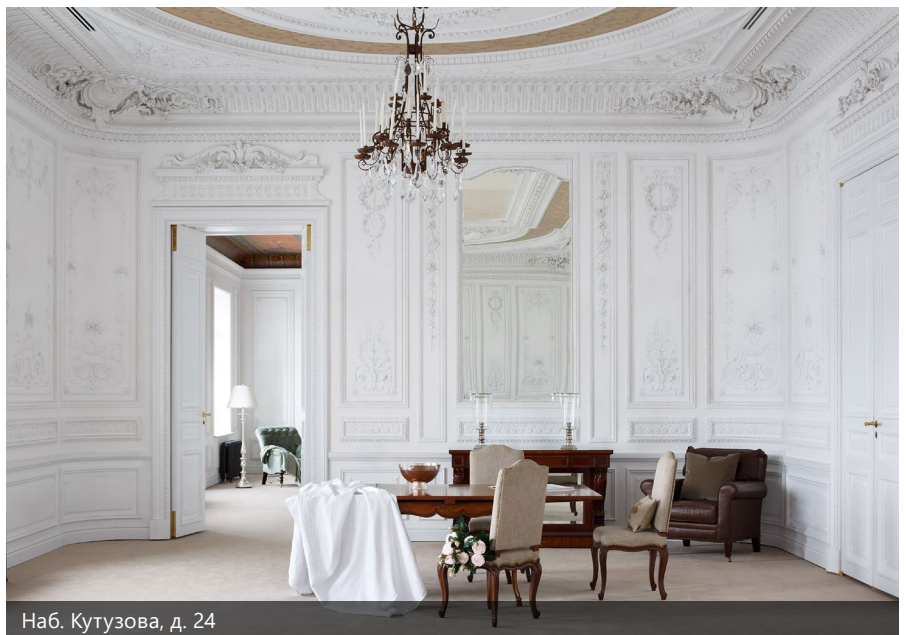


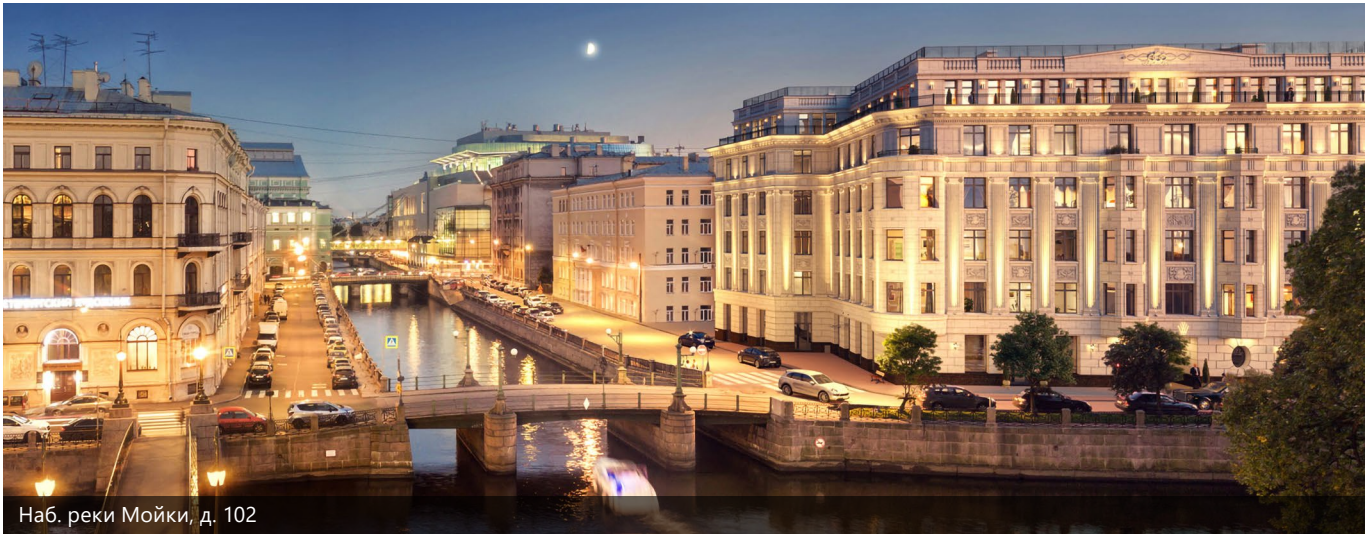
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Динамика структуры сделок в зависимости от типа квартиры



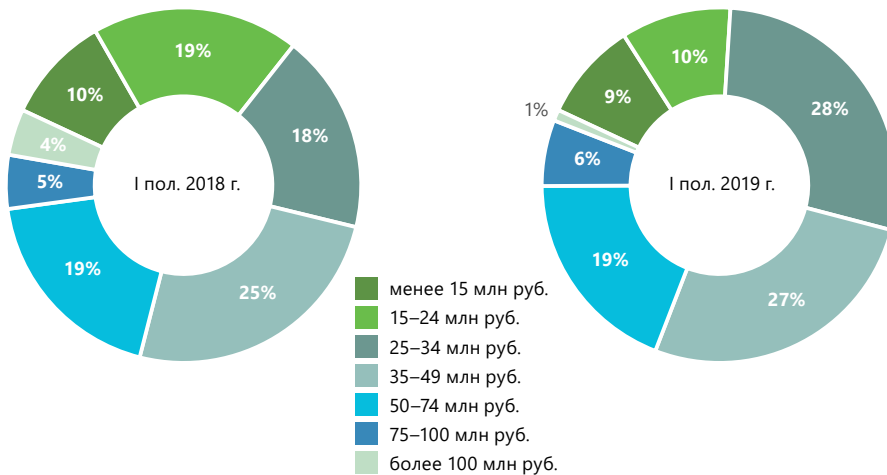
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019





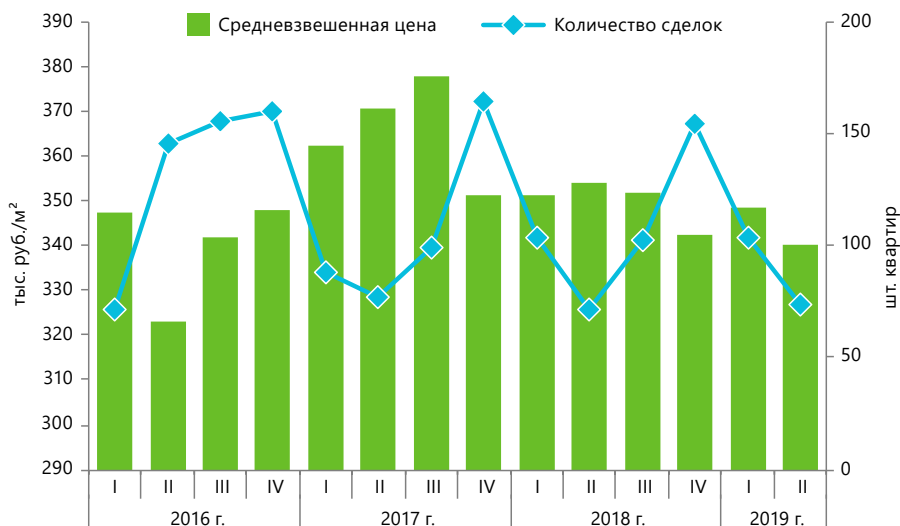
Наб. реки Мойки, д. 102

Динамика структуры сделок в зависимости от бюджета покупки



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Динамика средневзвешенной цены предложения и количества сделок на первичном рынке



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Прогноз

Значительного повышения цен на элитную недвижимость на первичном рынке до конца 2019 г. не прогнозируется, новые правила реализации квартир не смогут ощутимо повлиять на уровень средних цен на рынке в связи с высокой стадией готовности большинства элитных объектов.

До конца года ожидается старт продаж нескольких новых элитных проектов общей площадью около 22 тыс. м². К вводу в эксплуатацию запланирован 1 жилой объект (3,7 тыс. м²).

ИССЛЕДОВАНИЯ

Светлана Московченко

Руководитель отдела
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

Николай Пашков

Генеральный директор
Knight Frank St Petersburg
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com
+7 (812) 363 2222



© Knight Frank LLP 2019 – 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.