



# I ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I полугодии 2018 г. было продано 21,8 тыс. м<sup>2</sup> элитного жилья, что на 4% выше показателя I полугодия 2017 г. Средний бюджет сделки составил 41,2 млн руб.

Предложение по итогам полугодия составило 152,6 тыс. м<sup>2</sup>. Основное количество квартир сконцентрировано в построенных домах.

Средневзвешенная цена предложения сохранилась на уровне I квартала 2018 г., составив 351,1 тыс. руб./м<sup>2</sup>.



## Екатерина Немченко

Директор департамента элитной жилой недвижимости, Knight Frank St Petersburg

«Большую часть профессионального сообщества беспокоит вопрос о том, как повлияют изменения, происходящие в законодательстве о долевом строительстве. Что будет с предложением, с ценами, как в целом отреагируют рынок и его участники на новые правила.

Стабильность в ценах и спрос без резких скачков демонстрируют готовность рынка к переменам. Сформированное предложение в готовых домах и обширное предложение в строящихся объектах обеспечивают спрос и не создают предпосылку для существенного роста цен. В настоящий момент сложилась благоприятная ситуация для покупки как с точки зрения выбора, так и с точки зрения условий приобретения, что подтверждается активностью покупателей и инвесторов этим летом».

# РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## Основные показатели

	Показатель	Динамика*
Предложение квартир, тыс. м <sup>2</sup>	152,6	+2% ▲
Спрос на квартиры, тыс. м <sup>2</sup>	21,8	+4% ▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	48,6	-54% ▼
Средняя цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	351,1	0%** =

\* По сравнению с I полугодием 2017 г.

\*\* По сравнению с I кварталом 2018 г.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

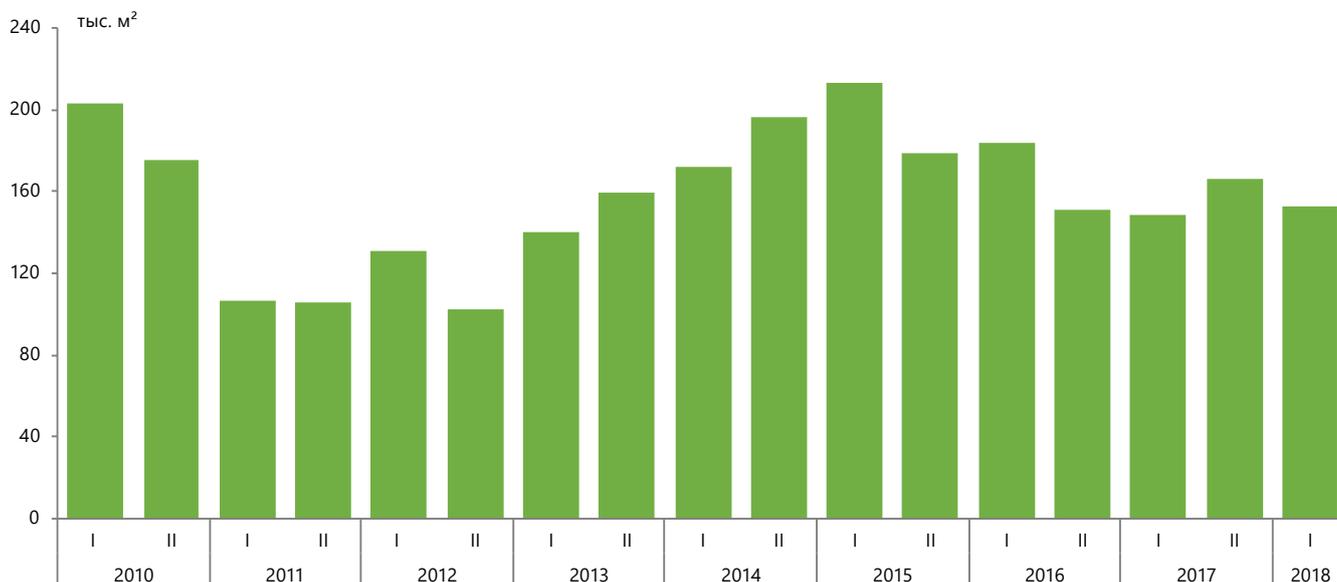
## Предложение

По итогам I полугодия 2018 г. общая площадь представленных в продаже квартир составила 152,6 тыс. м<sup>2</sup> (1,2 тыс. квартир).

Незначительный рост предложения (+2%) по сравнению с I полугодием 2017 г. обусловлен выходом в продажу в конце 2017 г. проекта на Петровском острове – Neva Haus.

В 2018 г. новых проектов в продажу не поступало, это подтверждает тенденцию сокращения темпов вывода нового предложения, что, в свою очередь, обусловлено накопленным количеством свободных лотов на рынке.

## Динамика предложения элитных квартир по полугодиям



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

В то же время уже получено несколько разрешений на строительство элитных объектов совокупной жилой площадью около 215 тыс. м<sup>2</sup>.

Заметными событиями элитного рынка стали завершение продаж квартир в д. 13 на Конногвардейском б-ре, а также ввод в эксплуатацию комплекса «Русский дом» в Басковом пер., д. 2.

Сокращение темпов вывода на рынок новых элитных проектов, а также планомерное повышение строительной готовности экспонируемых объектов привело к тому, что более 70% оставшегося в продаже предложения сконцентрировано в готовых объектах, причем наибольшее количество площадей представлено в локациях Крестовского, Петровского островов и Литейного проспекта.

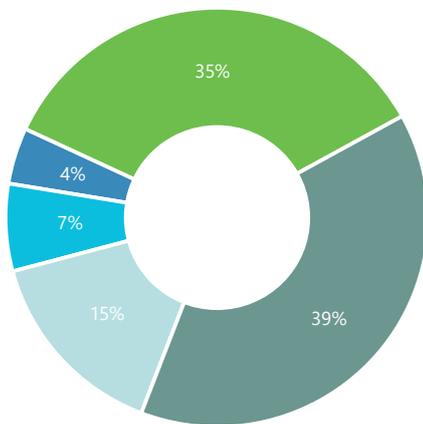
Основное количество квартир (около 40%) представлено в диапазоне площадей 100–149 м<sup>2</sup>, ещё 35% – квартиры площадью менее 100 м<sup>2</sup>. По типам квартир это преимущественно предложение с 2 и 3 спальнями.

Структура предложения элитных квартир по локациям и стадии готовности

	Построен/ сдан	Строится	На начальном этапе строительства
Адмиралтейский	4%	2%	-
Золотой треугольник	3%	-	-
Каменный остров	3%	-	-
Крестовский остров	21%	-	2%
Литейный	16%	-	3%
Петровский остров	13%	-	10%
Петроградская сторона	10%	-	11%
Таврический сад	2%	-	-

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Структура предложения элитных квартир по площади



- менее 100 м<sup>2</sup>
- 100–149 м<sup>2</sup>
- 150–199 м<sup>2</sup>
- 200–249 м<sup>2</sup>
- более 250 м<sup>2</sup>

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018



Ждановская ул., д. 45

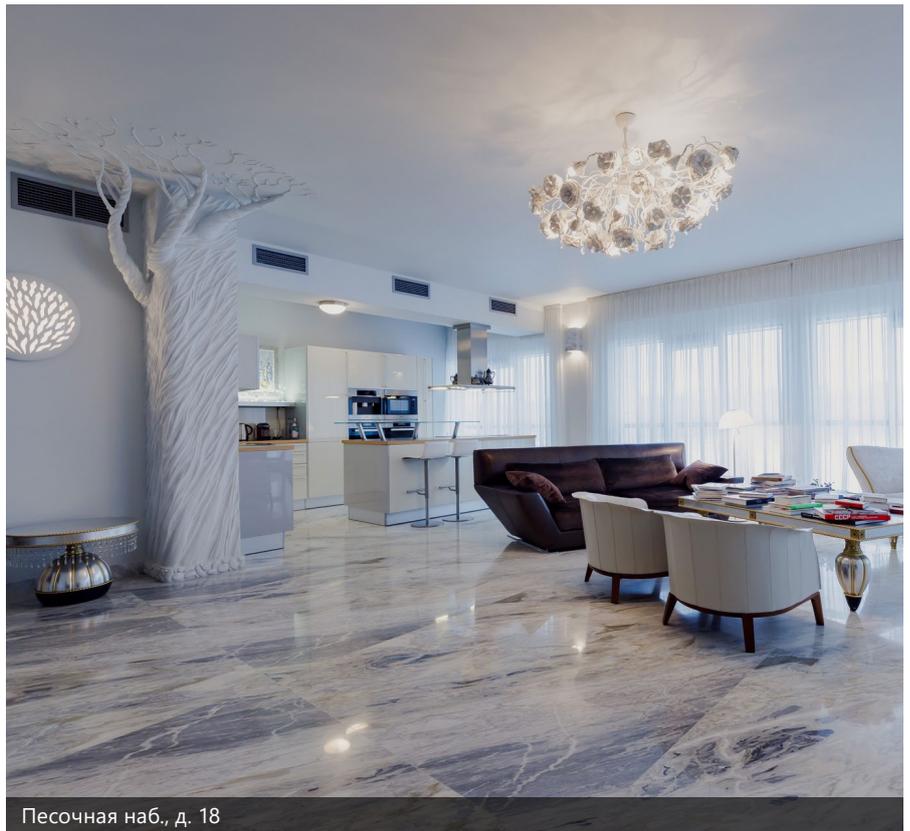
## Спрос

По итогам I полугодия было реализовано 21,8 тыс. м<sup>2</sup>, что на 4% выше аналогичного показателя 2017 г.

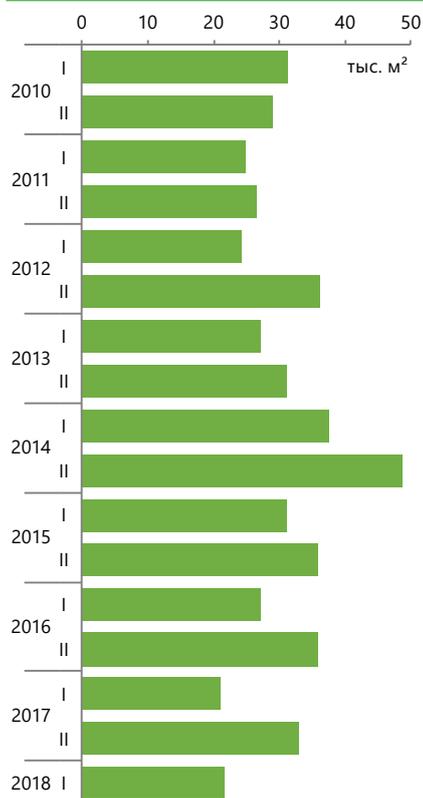
Заметно увеличился спрос в активно развивающейся жилой локации на Петровском острове. Число сделок в данном районе возросло по сравнению с I полугодием 2017 г. на 12 п. п. Это максимальный показатель среди остальных элитных локаций.

За год увеличился спрос на квартиры с 1 спальней, а также на квартиры с 4 спальнями. Изменения обусловлены корректировкой мотивов покупки жилья. По сравнению с I полугодием 2017 г. увеличилась доля инвестиционных покупок, а также выросла потребность в изменении жилищных условий (как увеличение, так и сокращение жилой площади квартиры).

Состав покупателей в зависимости от региона проживания практически не изменился. На жителей Москвы и регионов РФ приходится около 20% покупок элитного жилья. Доля покупок иностранцами составляет 6% в структуре спроса.

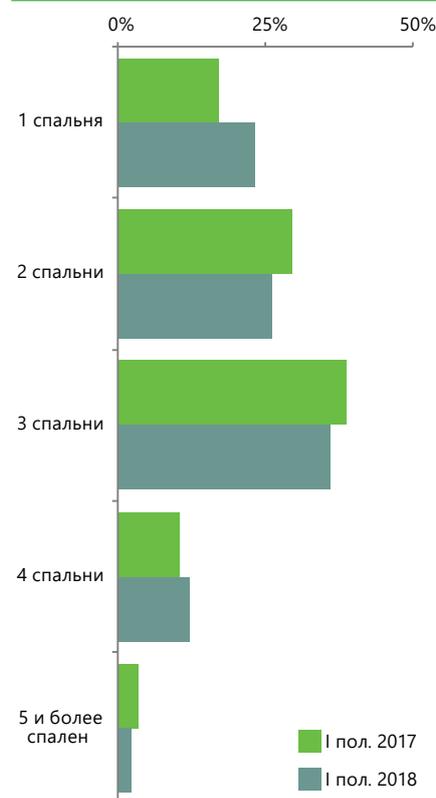


Динамика показателя реализованной площади элитных квартир по полугодиям



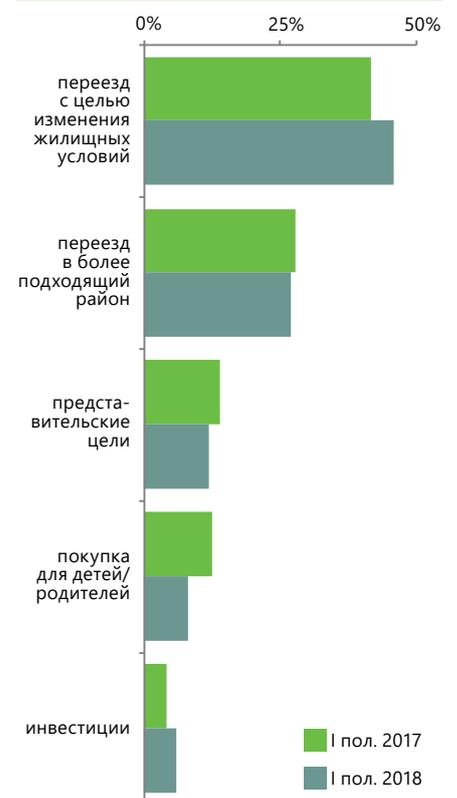
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Структура продаж элитных квартир в зависимости от количества спален



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Основные мотивы покупки жилья



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

## Коммерческие условия

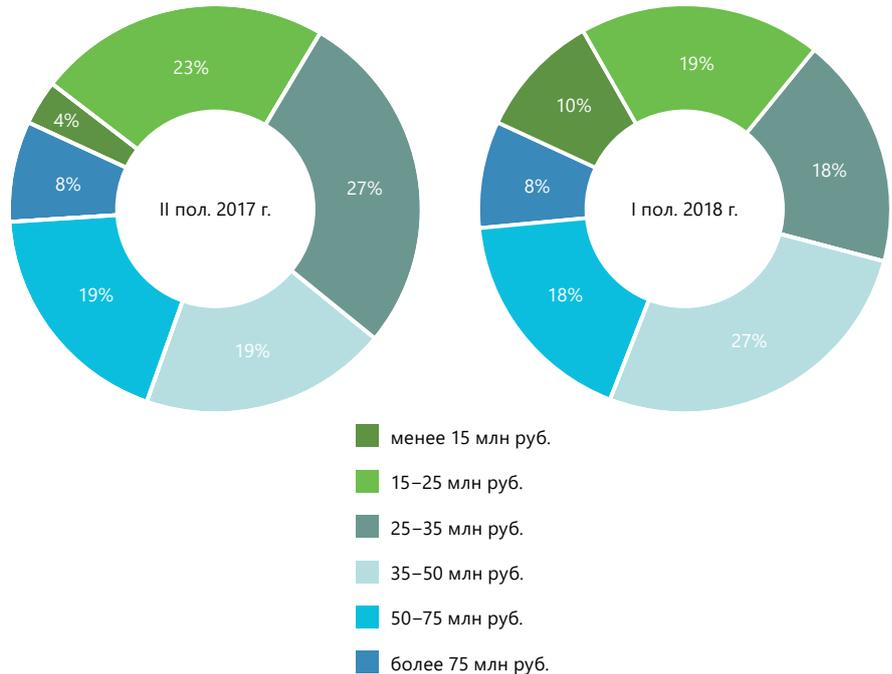
По итогам июня 2018 г. средняя цена квадратного метра элитной квартиры на первичном рынке составила 351,1 тыс. руб. Показатель сохранился на уровне I квартала 2018 г.

Средний бюджет сделки за полугодие вырос на 5% и составил около 41,2 млн руб. Существенный рост количества реализованных квартир был зафиксирован в ценовых категориях менее 15 млн руб. (на 6 п. п.) и 35–50 млн руб. (на 8 п. п.).

## Прогноз

До конца года планируется ввод в эксплуатацию около 31,2 тыс. м<sup>2</sup> элитной недвижимости. При этом ожидать старта продаж новых проектов пока не стоит, что обусловлено вступившими в силу законодательными изменениями, а также существующим на рынке запасом готовых площадей.

Структура сделок в зависимости от стоимости квартир



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018



Кирочная ул., д. 64

### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Светлана Московченко**

Руководитель отдела

svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

### ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Екатерина Немченко**

Директор департамента

ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222



© Knight Frank LLP 2018 – 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.