ОБЗОР

Knight Frank

2017 ГОД

# РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Предложение элитного жилья за 2017 г. увеличилось на 10% в связи со стартом продаж 4 новых объектов и составило к концу года 166,4 тыс. м².

Объем продаж составил 54 тыс. м² элитных квартир и апартаментов, что на 14% ниже объема продаж 2016 г.

Средневзвешенная цена предложения по итогам 2017 г. составила 351,6 тыс. руб./м², скорректировавшись за год в пределах 1%.

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

*«Лидерами спроса в 2017 г. стали квартиры с качественным ремонтом в объектах, построенных в последние 5 лет. При этом покупатели внимательно изучают характеристики дома, внутреннюю и окружающую инфраструктуру. Фактические продажи свидетельствуют о большом интересе к предложению в готовых домах и к проектам, находящимся на финальных стадиях строительства в Центральном и Петроградском районах. Уникальные видовые характеристики могут стать аргументом в пользу объекта, находящегося на начальном этапе строительства.*

*Появление в Санкт-Петербурге элитных проектов с полной отделкой – это влияние мировой практики, московского опыта и интереса целевой аудитории к подобному предложению. Безусловно, это свидетельство изменения конъюнктуры рынка, которое окажет влияние на распределение предпочтений. Тем не менее создание подобных проектов под силу только высокопрофессиональному девелоперу, досконально разбирающемуся в специфике вопроса».*

# РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели

| | Показатель | Динамика* |
|---|---|---|
| Предложение квартир, тыс. м² | 166,4 | 10% ▲ |
| Спрос на квартиры, тыс. м² | 54 | -14% ▼ |
| Средняя цена, тыс. руб./м² | 351,6 | 1% ▲ |

* По сравнению с 2016 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

## Предложение

По итогам 2017 г. в продажу вывели в 2 раза больше квартир, чем в 2016 г. Так, в 2017 г. первичный рынок элитной жилой недвижимости пополнился 4 новыми жилыми комплексами в разных локациях исторического центра – на Крестовском и Петровском островах, а также вблизи Литейного проспекта и на Петроградской стороне. Всего предложение пополнилось 495 квартирами общей площадью 58 тыс. м², большая доля которых приходится на 1-ю очередь нового масштабного проекта Neva Haus на Петровском пр-те, д. 9-11 от «Группы ЛСР».

В результате можно считать, что освоение Петровского острова в качестве новой элитной локации идет активными темпами. В дальнейших планах «Группы ЛСР», помимо 2-й очереди Neva Haus, строительство еще двух объектов на южном берегу острова. Появление подобных проектов позволит создать на Петровском острове новую уникальную высококлассную среду, обеспеченную необходимыми объектами социальной, транспортной и коммерческой инфраструктуры.

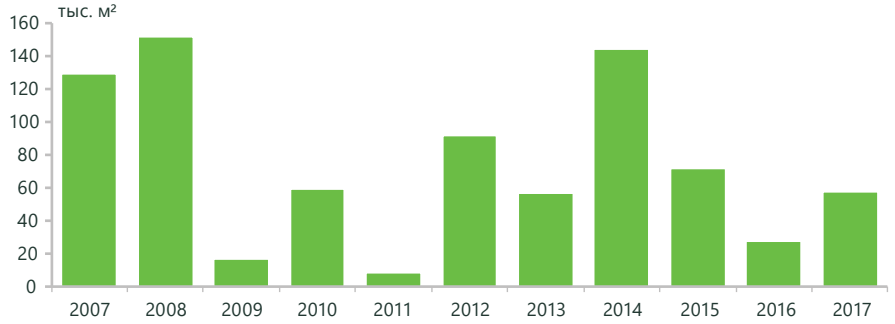
Помимо развития Петровского острова, ярким событием стало открытие продаж второго в истории элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга комплекса с полной чистовой отделкой и меблировкой – One Trinity Place, расположенного на наб. Адмирала Лазарева.

One Trinity Place, наб. Адмирала Лазарева

За год свободное предложение элитного жилья увеличилось на 10%, составив к концу декабря 166,4 тыс. м². В связи с выходом в продажу новых объектов на рынке изменилась структура предложения по типам квартир. Возросла доля квартир с 1 спальней, в то время как доля квартир с 3 спальнями сократилась. Следствием корректировки стало сокращение средней площади экспонируемых на рынке квартир – с 129 м² в конце 2016 г. до 124 м² к концу 2017 г.

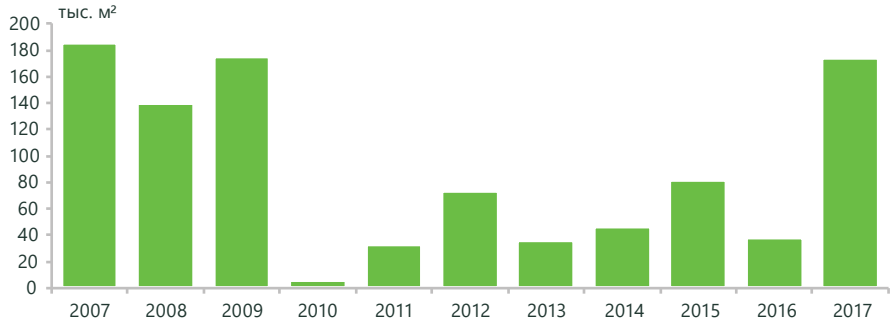
За 2017 г. было введено в эксплуатацию 3 крупных жилых комплекса и несколько небольших объектов. В целом предложение готового жилья пополнилось 1,2 тыс. квартир общей площадью 174 тыс. м². В результате доля предложения квартир в сданных объектах увеличилась до 50%. Все введённые в эксплуатацию объекты расположены в Петроградском районе. Таким образом, в настоящее время покупатели элитного жилья обладают возможностью широкого выбора квартир в готовых комплексах, а также в объектах, находящихся на финальном этапе строительства, что в свою очередь позволяет оценить все достоинства проектов воочию.

## Динамика показателя объема вывода нового предложения элитного жилья



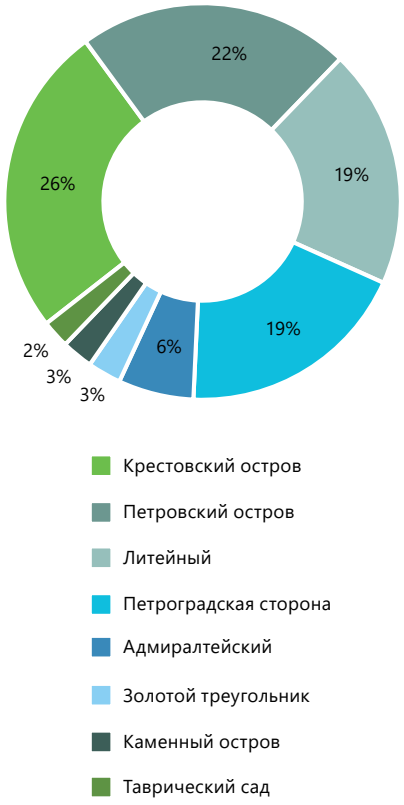

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

## Динамика показателя общей площади элитных жилых комплексов, введённых в эксплуатацию




Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

## Структура предложения элитных квартир по локациям




Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

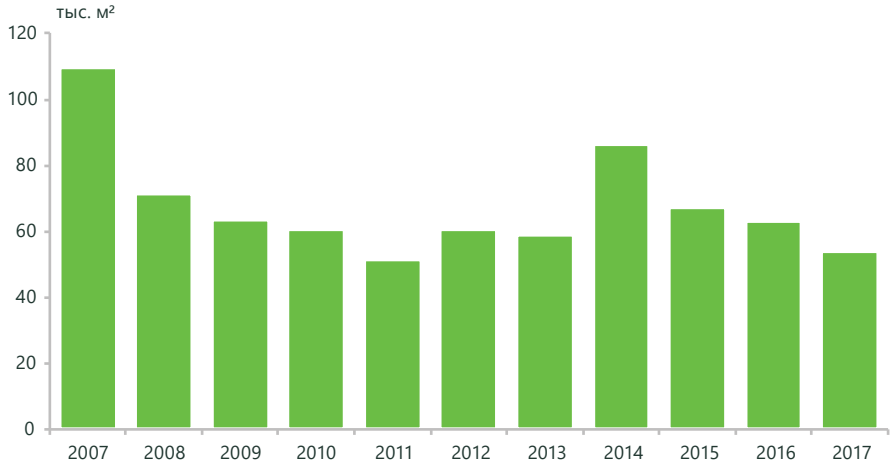
«Парадный Квартал», Парадная улица, 3

## Спрос

В 2017 г. было реализовано 54 тыс. м² площадей элитного жилья, что на 14% ниже аналогичного показателя 2016 г. Основным спросом пользовались объекты, находящиеся на финальной стадии строительства, а также уже введённые в эксплуатацию жилые комплексы. Это получило отражение в типах приобретаемых квартир. Традиционно в элитном жилье квартиры больших метражей популярны на финальных стадиях строительства. Как правило, такая недвижимость необходима для улучшения жилищных условий, расширения жилплощади, например, в связи с изменившимся составом семьи. И в подобных жизненных ситуациях покупателям важно как можно быстрее решить свой квартирный вопрос. В результате в 2017 г. на 5 п. п. увеличилась доля сделок с квартирами с 3 и 4 спальнями, составив 55% спроса. При этом доля продаж квартир с 2 спальнями пропорционально сократилась.

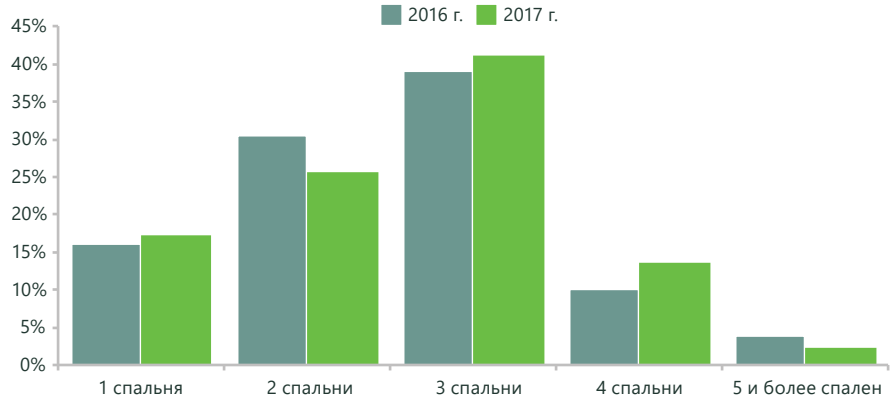
Портрет покупателя элитных квартир изменился за год следующим образом. Основную долю составили покупатели в возрасте 30–40 лет (в то время как годом ранее активность отмечалась со стороны возрастной категории 40–50 лет), проживающие в Санкт-Петербурге. Заметно сократилась доля покупателей, проживающих за границей, при этом немного возросла доля жителей из других регионов России, в том числе из Москвы.

### Динамика показателя реализованной площади элитных квартир



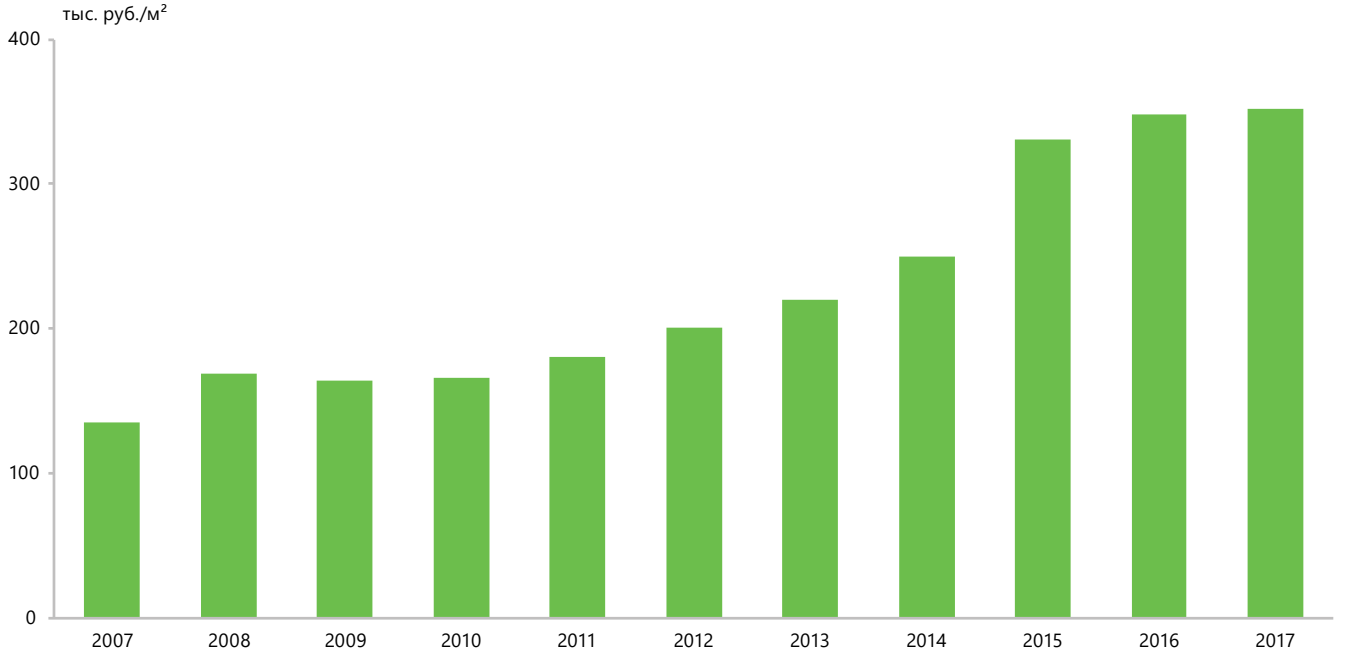

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

### Динамика структуры сделок по типам квартир




Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

### Динамика показателя средневзвешенной рублевой цены элитного жилья на первичном рынке




Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

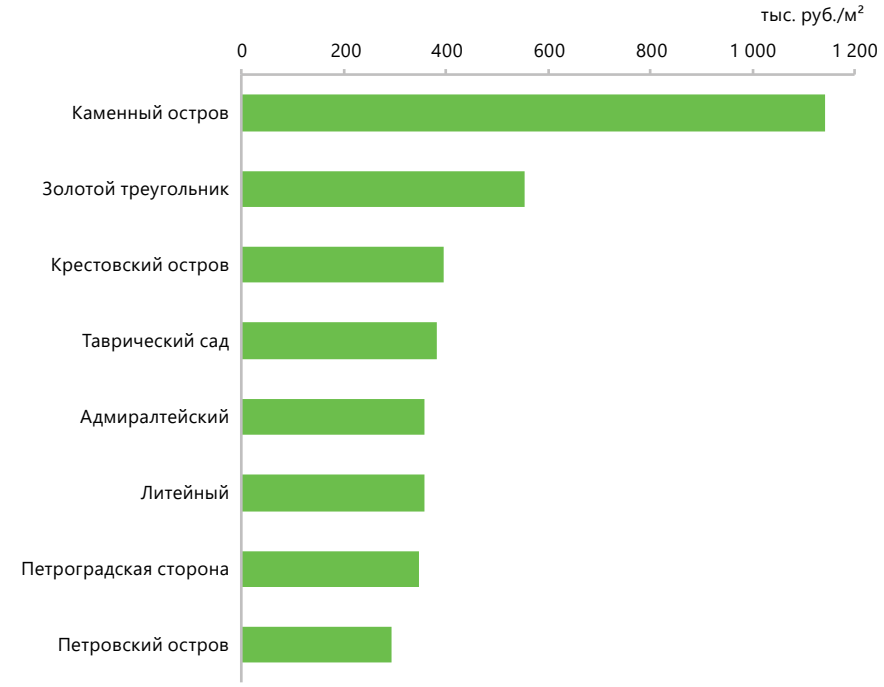
## Коммерческие условия

Средневзвешенная цена на элитное жилье по итогам декабря 2017 г. составила 351,6 тыс. руб./м². За год данный показатель скорректировался в пределах среднестатистической погрешности на 1%.

Самые дорогие квартиры представлены в новых домах на Каменном острове. Наибольший потенциал для роста цен по-прежнему сохраняется за локацией Петровского острова.

Самые популярные среди покупателей элитные квартиры находятся в стоимостном диапазоне 20–35 млн руб., причем по сравнению с 2016 г. их доля в структуре продаж увеличилась на 3 п. п. На 5 п. п. выросла доля сделок с квартирами стоимостью от 50 до 90 млн руб. В то же время средняя стоимость приобретаемых в течение года элитных квартир увеличилась за год на 12%, составив 43,3 млн руб.

Распределение средних цен на первичном рынке элитного жилья по локациям



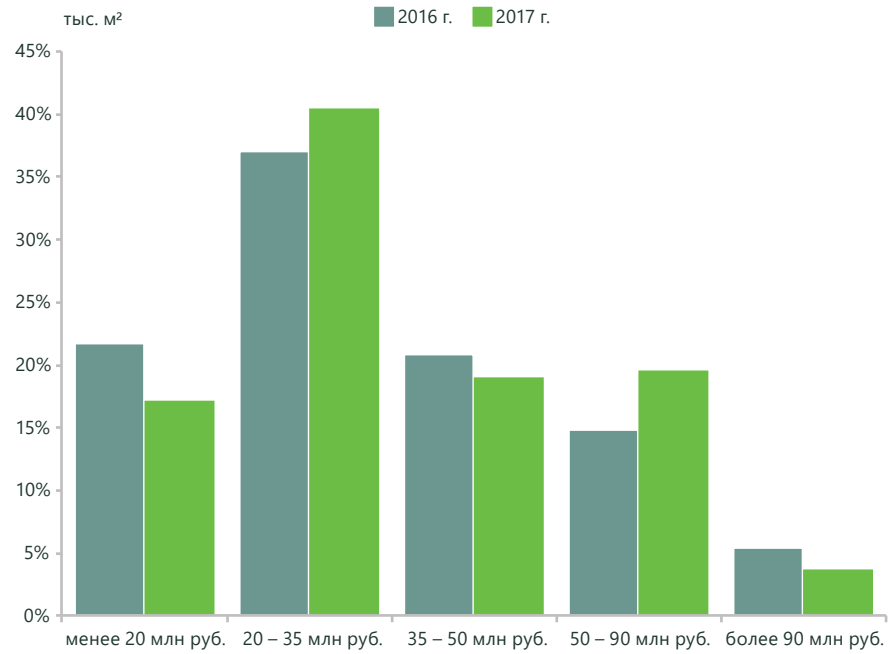

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

## Прогноз

Потенциал развития элитного сегмента сохраняется за Петровским островом, а также за новыми проектами клубного формата, расположенными в интересных локациях исторического центра. Также вероятно дальнейшее смещение акцентов нового предложения в сторону готовых решений с полной отделкой и меблировкой.

Площадь проектов, которые могут выйти в продажу в течение 2018 г., составляет около 225 тыс. м².

Динамика структуры сделок в зависимости от стоимости квартир




Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

**ИССЛЕДОВАНИЯ**

**Московченко Светлана**
Руководитель отдела
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

**ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

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

+7 (812) 363 2222

Knight Frank

© **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.