

I ПОЛУГОДИЕ 2016 ГОДА
РЫНОК
ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам I полугодия 2016 г. в продаже находилось около 1,5 тыс. элитных квартир (184 тыс. м²).

Открытие продаж в элитном комплексе Royal Park послужило началом формирования новой элитной локации на Петровском острове.

Спрос в анализируемом периоде сократился на 7% по сравнению с I полугодием 2015 г.

Средневзвешенная цена предложения составила 323 тыс. руб./м², снизившись за полгода на 2%.



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

«Успешный старт продаж в объекте Royal Park на Петровском острове, пришедшийся на второй квартал текущего года, стал хорошей иллюстрацией неудовлетворенного спроса на рынке элитной недвижимости Санкт-Петербурга. Особый интерес у покупателей вызывают видовые квартиры и квартиры с террасами. При этом ценится близость к центру, активной деловой и культурной жизни, но преимущество у проектов, где обеспечены безопасность, тишина, комфорт и камерность. Большое внимание покупатели уделяют используемым материалам и технологии строительства, благоустройству прилегающей территории, а также эргономичным планировочным решениям. На вторичном рынке заметен устойчивый спрос на квартиры площадью 200–300 м² с бюджетом от 70 млн руб. и выше».

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели

	Показатель	Динамика*
Первичный рынок		
Предложение квартир, шт.	1 462	11% ▲
Спрос на квартиры, шт.**	218	-7% ▼
Средняя цена, тыс. руб./м ²	323	-2% ▼
Вторичный рынок		
Предложение квартир, шт.	2 480	-20% ▼
Средняя цена, тыс. руб./м ²	214	13% ▲

* По сравнению с IV кварталом 2015 г.

** По сравнению с I полугодием 2015 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016



Royal Park, Петровский пр., д. 2

Предложение

За I полугодие предложение элитного жилья выросло на 11%, составив 1462 квартиры (184 тыс. м²). Завершились продажи квартир в клубном доме Brilliant House на проспекте Динамо, д. 6а и в «Доме на Дворянской» на улице Куйбышева, д. 13. Стартовали продажи двух новых объектов в Адмиралтейском и Петроградском районах совокупной жилой площадью около 28 тыс. м².

Открытие продаж в комплексе с яхт-клубом Royal Park, расположенным рядом с Большим Петровским парком и обладающим уникальными видами на реку Малую Неву, стало событием полугодия, легшим в основу формирования новой элитной локации «Петровский остров». В результате структура предложения рынка элитной недвижимости скорректировалась таким образом, что Петровский остров занял сразу третью позицию после неизменно лидирующих локаций Крестовского острова и Литейного проспекта.

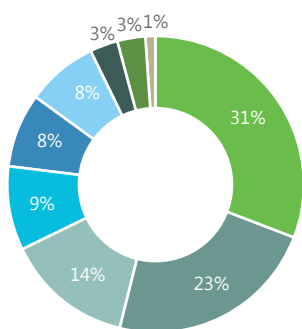
На вторичном рынке элитного жилья произошло сокращение предложения главным образом в административных границах Центрального района. По итогам полугодия в рассматриваемом сегменте экспонировалось около 2,5 тыс. квартир, что на 20% ниже, чем в конце 2015 г.

Карта локаций элитного жилья



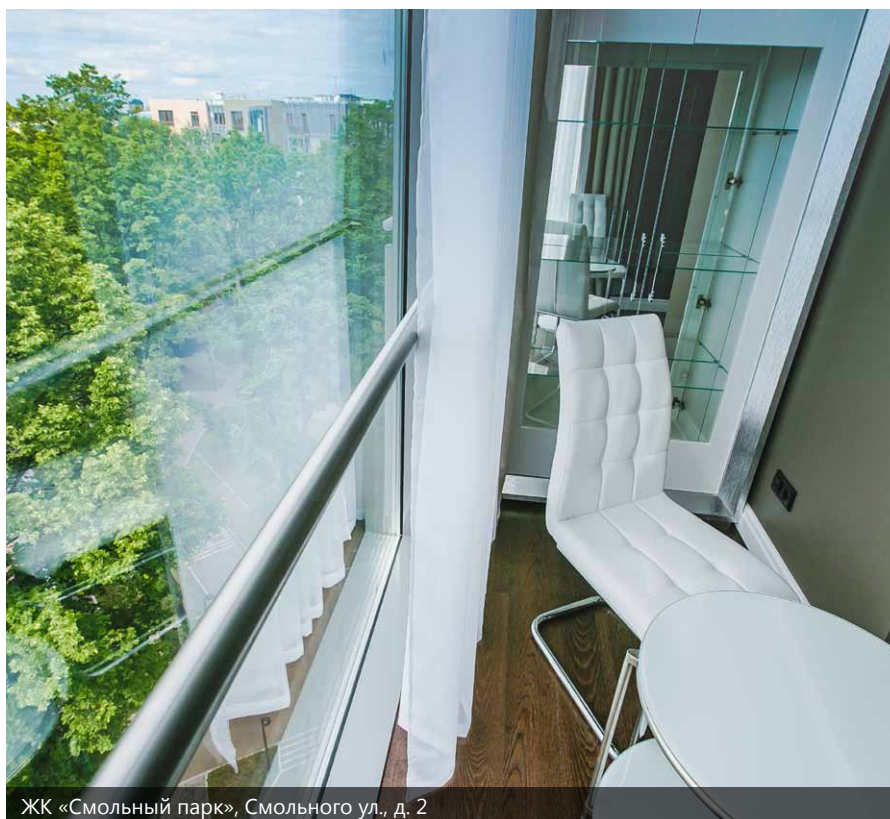
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Структура предложения элитных квартир по локациям



- Крестовский остров
- Литейный
- Петровский остров
- Адмиралтейский
- Петроградская сторона
- Таврический сад
- Золотой треугольник
- Каменный остров
- Василеостровский

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016



ЖК «Смольный парк», Смольного ул., д. 2

Спрос

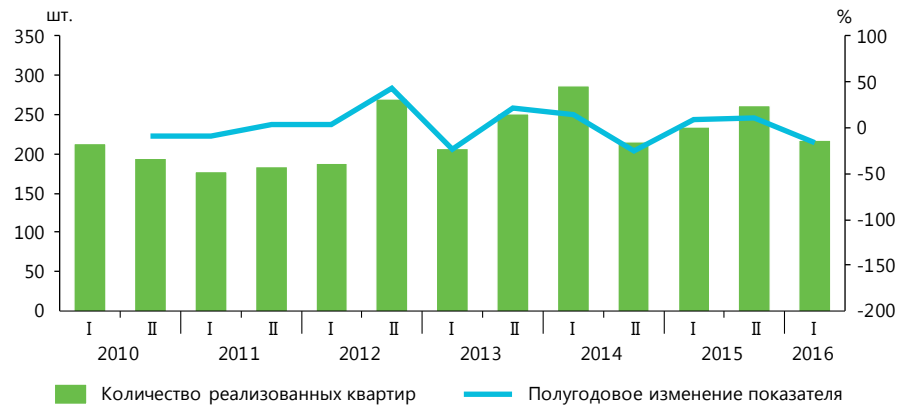
За полугодие было реализовано 218 элитных квартир совокупной жилой площадью 27,2 тыс. м², что на 7% ниже показателя аналогичного периода 2015 г.

Наметившееся ранее сокращение ликвидного предложения продолжает вести к спаду объёмов продаж. Большинство оставшихся в продаже площадей представлено в объектах, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2017 г. До конца текущего года завершится строительство двух крупных жилых комплексов – «Смольного парка» (блоки 3, 4, 7) и «Леонтьевского мыса».

Произошли изменения в структуре продаж элитных квартир по количеству спален. За I полугодие возросло число сделок по квартирам с 2 спальнями и 5 и более спальнями. Продажи по квартирам с 1 спальней и с 4 спальнями, наоборот, сократились: покупатели, чьи сбережения находились в иностранной валюте, смогли позволить себе квартиры большего метража с большим количеством спален.

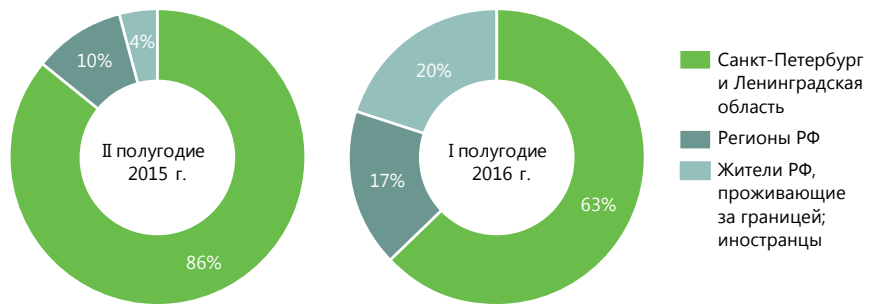
Интересным наблюдением консультантов Knight Frank стало увеличение интереса к рынку элитной недвижимости со стороны покупателей, проживающих за границей, а также покупателей из других регионов РФ.

Динамика количества реализованных квартир на рынке элитной жилой недвижимости



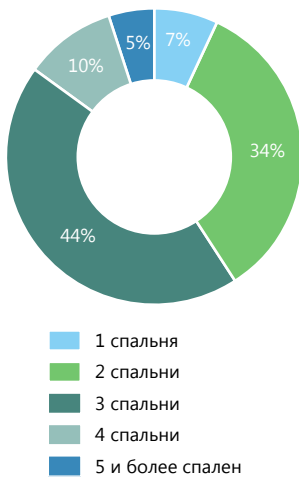
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Распределение покупателей элитных квартир по региону проживания



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

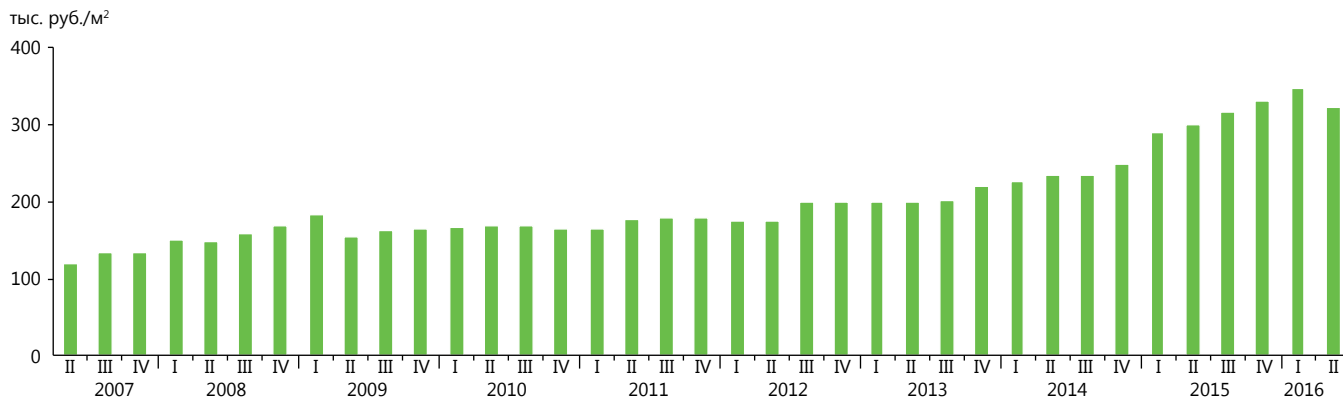
Структура спроса на элитные квартиры в зависимости от количества спален



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

Сокращение курсовой разницы во II квартале 2016 г. привело к снижению рублевой стоимости ряда объектов, цены в которых номинированы в иностранной валюте. В результате показатель средней рублевой цены элитного рынка сократился до уровня 323 тыс. руб./м².

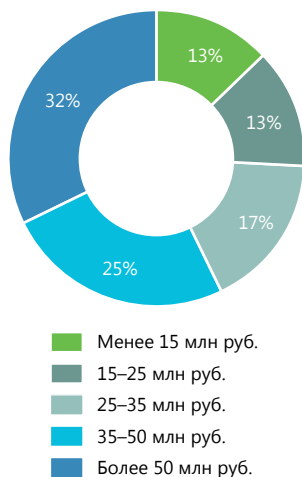
Основные покупательские предпочтения по бюджету сделки остались неизменными: по-прежнему востребованы просторные квартиры стоимостью свыше 35 млн руб. Наряду с этим на 8 п. п. (по сравнению со II полугодием 2015 г.) увеличился спрос на квартиры стоимостью

от 25 до 35 млн руб., а спрос на квартиры дешевле 25 млн, наоборот, сократился. Одной из причин стало появление новых источников спроса, в частности, со стороны покупателей, проживающих за пределами РФ.

На фоне сокращения предложения уровень средних цен на вторичном рынке элитной жилой недвижимости увеличился на 13%, составив 214 тыс. руб./м². Значительное количество экспонируемых на рынке объектов представлено «новой вторичкой». Большинство нынешних продавцов приобретали квартиры на свои валютные сбережения и сейчас выставляют их на продажу, устанавливая стоимость исходя из текущего курса.

ложены различные акции и скидки, цены ликвидных квартир будут скорректированы исходя из курсовой волатильности. В целом наиболее вероятным сценарием будет сохранение показателя текущего уровня цен на рынке элитного жилья.

Распределение покупательских предпочтений по стоимости квартир



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Прогноз

Есть предпосылки к развитию сегмента элитных апарт-отелей. В активной стадии находится несколько проектов, которые могут быть выведены в продажу до конца года.

При сохранении достигнутых темпов реализации представленных на рынке квартир хватит на 3 года. В то же время будет наблюдаться дефицит ликвидных площадей, на фоне чего вероятно сокращение объёма продаж и смещение спроса в сторону вторичного жилья, а также в более широкий по предложению бизнес-класс.

Коммерческие условия будут корректироваться в зависимости от ликвидности реализуемых площадей. На менее востребованные квартиры могут быть пред-

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



© 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.