

III КВАРТАЛ 2016 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В конце III квартала 2016 г. в продаже было представлено 1,3 тыс. элитных квартир и апартаментов.

За квартал было реализовано 155 квартир и апартаментов, что на 7% больше, чем во II квартале 2016 г.

Доля апартаментов выросла в общей структуре сделок с 6% до 21% благодаря востребованности проекта на Петровском острове.

Средневзвешенная цена предложения составила 341,8 тыс. руб./м².



Екатерина Немченко

Директор департамента
элитной жилой недвижимости,
Knight Frank St. Petersburg

«От москвичей можно услышать разные комментарии о Санкт-Петербурге – о цвете, свете, скорости и ритме жизни нашего города, но в одном их мнение совпадает: у нас все «под рукой», очень близко. Так и есть, если правильно выбрать место для жизни. Основное предложение премиальной недвижимости сосредоточено в Центральном и Петроградском районах, что соответствует наибольшему количеству запросов. При этом разнообразие предложения позволяет сделать выбор как тем, кто хочет быть в эпицентре городских событий, так и тем, кто предпочитает находиться чуть в стороне. Повышается лояльность консервативной петербургской аудитории к формату апартментов в элитных комплексах, что подтверждают продажи III квартала 2016 г.»

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели

	Показатель	Динамика*
Предложение квартир, тыс. м ²	169,6	-8% ▼
Спрос на квартиры, тыс. м ²	19,5	7% ▲
Средняя цена, тыс. руб./м ²	341,9	2% ▲

* По сравнению со II кварталом 2016 г.
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Предложение

В III квартале 2016 г. новые элитные объекты на рынок не поступали. На фоне стабильного спроса свободное предложение сократилось за квартал на 8%, составив по итогам сентября 169,6 тыс. м² или 1,3 тыс. юнитов. Около 30% всего предложения представлено в формате элитных апартментов.

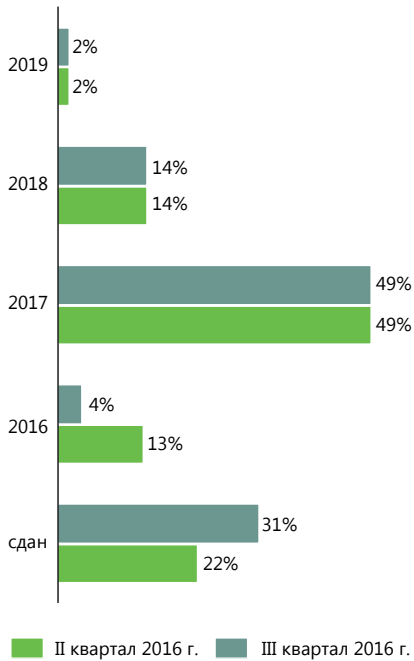
За минувший квартал был введен в эксплуатацию комплекс апартментов «Голландия», расположенный на набережной Адмиралтейского канала, д. 15. В результате доля готового жилья в структуре предложения увеличилась за квартал на 9 п. п.

Распределение свободного предложения по типам элитного жилья по локациям таково, что основной объем элитных апартментов представлен на Петровском острове, где реализуется новый крупный проект Royal Park. В Адмиралтейском районе элитное предложение в формате апартментов превышает предложение квартир. Градостроительные особенности Каменного острова также отразились на структуре предложения, где реализуются только объекты в формате апартментов.

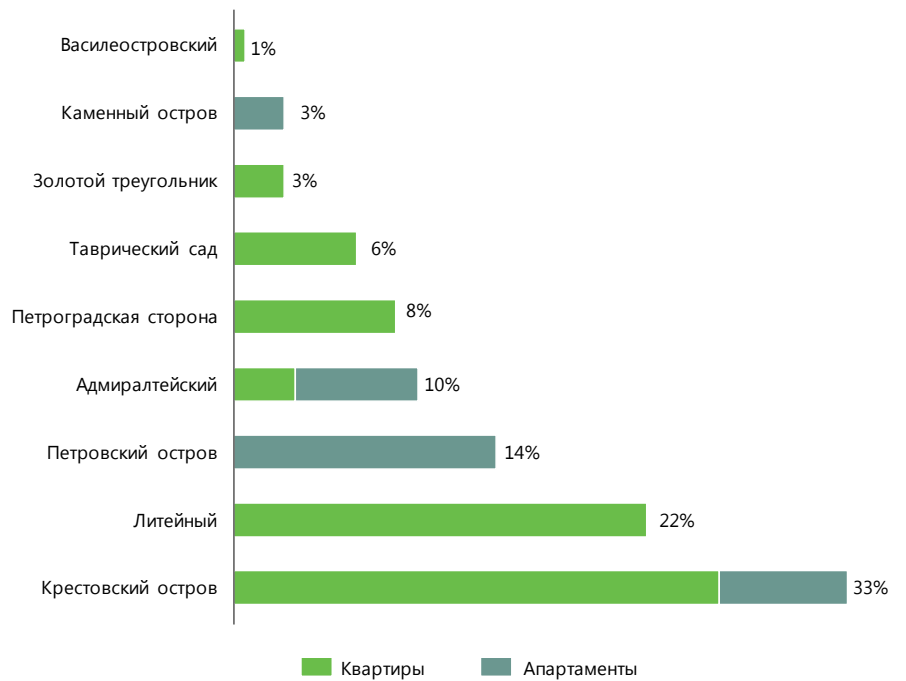


Крестовский остров

Структура предложения элитных квартир в зависимости от срока сдачи в эксплуатацию



Структура предложения по типам элитного жилья и по локациям



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

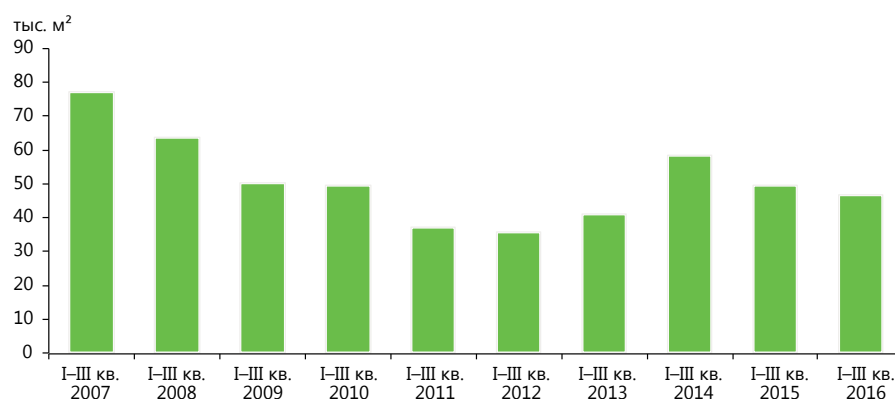
Спрос

Объем продаж элитного жилья в III квартале 2016 г. составил 155 квартир совокупной жилой площадью 19,5 тыс. м², что на 7% выше аналогичного показателя II квартала 2016 г. Лидерами по количеству проданного жилья стали локации Крестовского острова и Литейного проспекта. Вместе с тем был зафиксирован рост доли сделок с элитными апартаментами. За квартал доля проданных апартаментов в общей структуре продаж выросла с 6 до 21%, что обусловлено успешной реализацией проекта на Петровском острове.

В целом число сделок на элитном рынке в 2016 г. сопоставимо с показателем 2015 г. При этом значение совокупной реализованной площади жилья в 2016 г. показало снижение на 6% по сравнению с 2015 г. За три квартала 2015 г. средняя площадь проданной элитной квартиры составила 132 м², а за аналогичный период 2016 г. – 125 м². Изменения затронули структуру продаж по типам квартир. Более чем в 2 раза выросла доля сделок с квартирами с 1 спальней, в то время как доля сделок с квартирами с 3 и 4 спальнями сократилась на 5 и 6 п. п. соответственно.

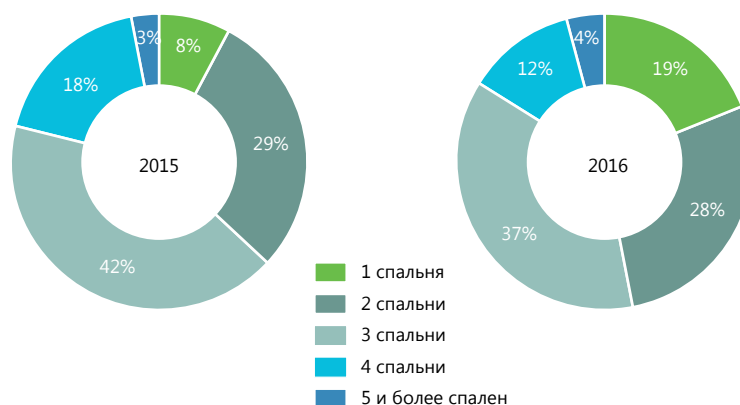
В III квартале замечены изменения в покупательских предпочтениях. Возросла доля покупок с инвестиционной целью (на 11 п. п. за квартал), а также участилось приобретение квартир для ближайших родственников (на 9 п. п. за квартал).

Динамика совокупной жилой площади реализованных квартир элитного сегмента



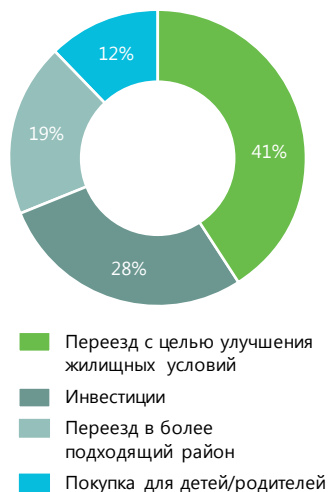
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Структура продаж на рынке элитного жилья в зависимости от количества спален по годам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Основные мотивы покупки элитного жилья

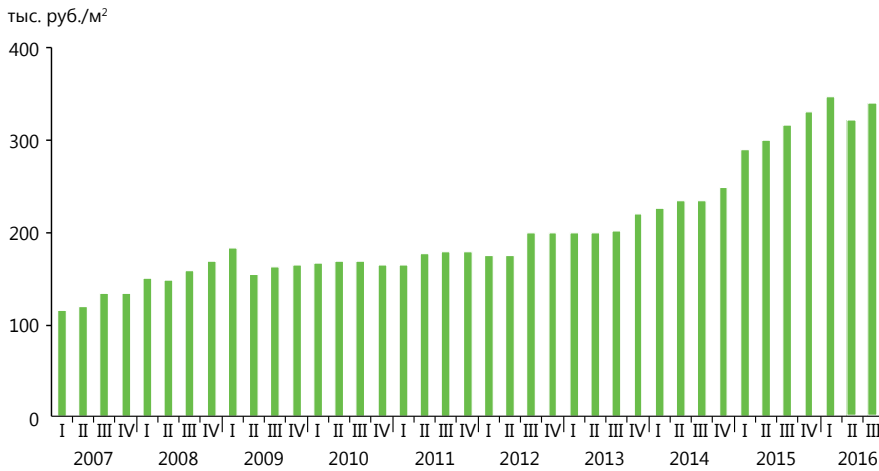


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016



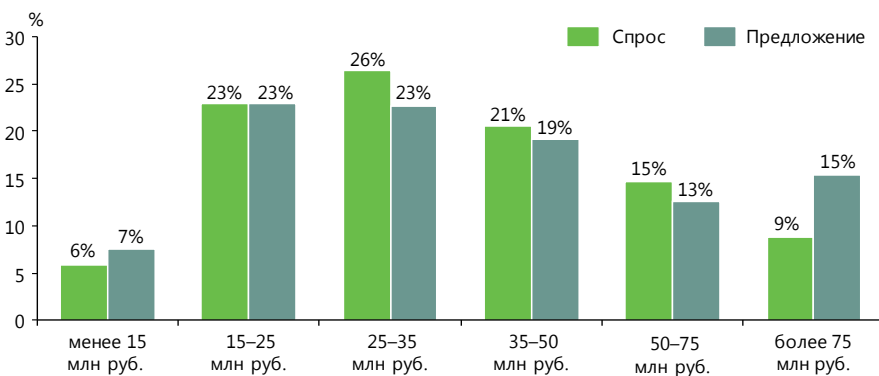
Кирочная ул., д. 64

Динамика средневзвешенной рублевой цены элитного жилья на первичном рынке



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Структура покупательских предпочтений и предложения на рынке элитного жилья в зависимости от стоимости



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Коммерческие условия

По итогам сентября 2016 г. показатель средней рублевой цены элитного рынка составил 341,8 тыс. руб./м². При этом по объектам девелоперы скорректировали свои цены в среднем на 1,9%.

Анализ структуры спроса и предложения по стоимости элитного жилья показал, что в целом предложение соответствует покупательским предпочтениям. Однако за последний квартал спрос сместился в сторону меньшей стоимости квартир – до 35 млн рублей. Наряду с этим возросло число запросов на квартиры стоимостью свыше 50 млн рублей во многом благодаря появлению на рынке покупателей из Москвы.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Тамара Попова

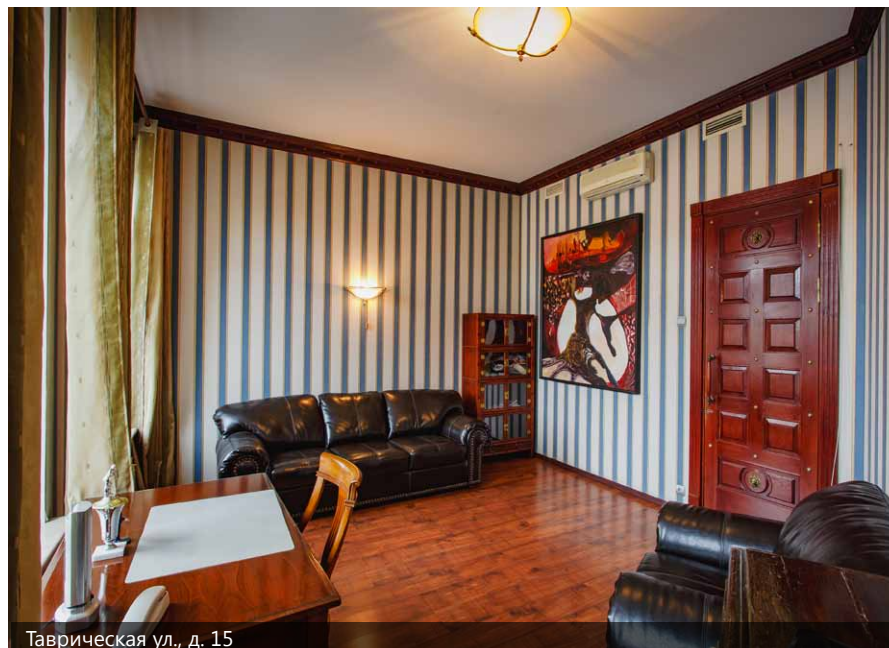
Руководитель отдела
tamara.popova@ru.knightfrank.com

ЖИЛИЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Екатерина Немченко

Директор департамента
ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222



Таврическая ул., д. 15



© 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.