



Элитная жилая недвижимость

Предложение

По итогам 2013 года на рынке элитного* жилья продажи квартир на первичном рынке осуществляются в 23 объектах, 5 из которых состоят из нескольких очередей или частей с разным позиционированием. Общая площадь квартир в этих объектах составляет около 400 000 кв. м.

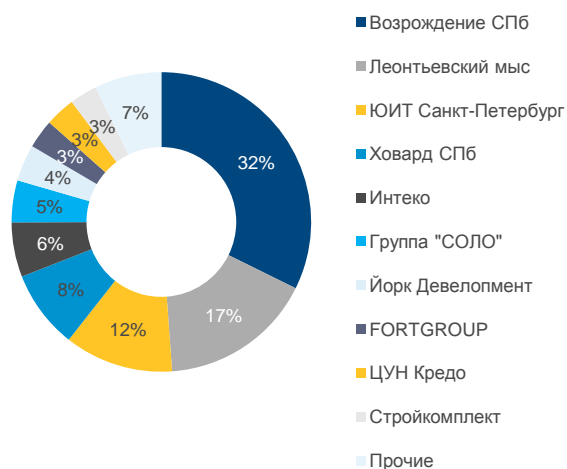
В экспозиции находится порядка 1230 квартир суммарной площадью 160 000 кв. м (около 40% от общего объема рынка элитной недвижимости). Около 60% всех площадей в экспозиции находятся в объектах трех девелоперов – «Возрождение Санкт-Петербурга», «Леонтьевский мыс» и «ЮИТ Санкт-Петербург».

На конец 2013 года 63% квартир в экспозиции сконцентрировано в Центральной зоне (Центральный и Адмиралтейский районы), 25% – на Петроградской стороне, на Крестовском острове предлагается 7% квартир. Оставшиеся 5% приходятся на Васильевский остров. Около 65% квартир в экспозиции находятся в объектах на стадии строительства. На готовые дома приходится порядка 450 квартир.

В IV квартале 2013 года открылись продажи в нескольких новых объектах, в том числе – ЖК «Смольный проспект» компании «ЮИТ Санкт-Петербург», клубный дом Art View House («Охта Групп»). Кроме того компания «Возрождение Санкт-Петербурга» открыла продажу квартир в 9-м и 10-м корпусах 2-й очереди ЖК «Смольный парк». Таким образом, за последний квартал 2013 г. предложение на рынке увеличилось на 60 000 кв. м, что составляет около 15% от всего объема первичного рынка элитной недвижимости.

По-прежнему основной объем экспозиции составляют 3-комнатные квартиры – их доля составляет 45%. Доля 2-комнатных квартир составляет четверть первичного предложения. Средняя площадь квартиры в экспозиции составляет 135 кв. м.

Структура предложения площадей элитных квартир в экспозиции по девелоперам



* - по классификации Colliers International

Спрос

В последние месяцы 2013 года рынок продемонстрировал увеличение спроса на квартиры на рынке первичного элитного жилья. Так, за IV квартал 2013 года было реализовано 155 квартир – около 20 000 кв. м. Стоит отметить, что около 70% реализованного жилья пришлось на проекты компании «Возрождение СПб». Всего с начала года было реализовано 525 квартир суммарной площадью 70 000 кв. м, что на 6–7% превышает результаты 2012 года.

При выборе элитной недвижимости покупатель уделяет существенное внимание локации дома, его благоприятному окружению. Также мы можем отметить усиление значимости панорамного остекления. В 2013 году около 85% покупателей с бюджетом покупки более 25 млн руб. рассчитывали в основном на квартиры со сплошным панорамным остеклением. В то же время, покупатели с меньшим бюджетом, готовы были найти дополнительные средства (до 20% от первоначального бюджета), если это позволит приобрести квартиру с хорошими видовыми характеристиками и панорамным остеклением. Двухуровневые квартиры, несколько утратившие свою актуальность за предыдущие 3–4 года, снова начали пользоваться спросом при условии комфортной организации внутреннего пространства.

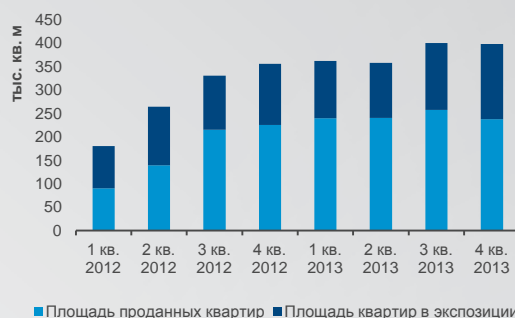
Цены

За прошлый год рост цен на элитную жилую недвижимость составил 12%. Цена одного квадратного метра в элитных жилых комплексах этого сегмента по состоянию на конец 2013 года находится в диапазоне 130–410 тыс. рублей. В жилых комплексах сегмента «делюкс» диапазон цен квадратного метра еще шире и составляет 250–590 тыс. руб. Средние цены за квадратный метр в сегментах «премиум» и «делюкс» составляют 222 000 и 360 000 рублей соответственно.

Тенденции и прогнозы

Выход новых проектов в сегменте «делюкс» приводит к росту средних показателей цен, однако в условиях растущей конкуренции девелоперы объектов, уже находящихся в экспозиции, будут снижать стоимость менее ликвидных квартир. В сегменте «премиум» ожидается дальнейший поступательный рост цен в пределах 5–7% в год.

Динамика изменения объемов первичного рынка и предложения элитного жилья



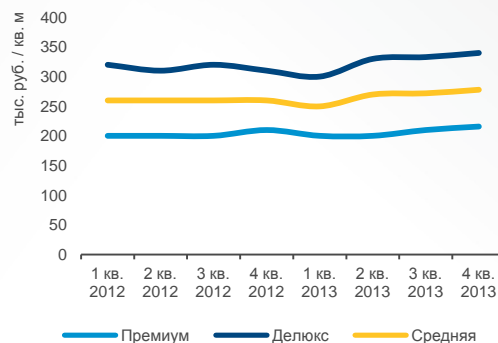
Источник: Colliers International

Динамика изменения объема продаж



Источник: Colliers International

Динамика средних цен продаж



Источник: Colliers International