



Элитная жилая недвижимость

Основные индикаторы первичного рынка элитной жилой недвижимости по итогам II квартала 2014 г.

Общая площадь квартир в экспозиции	199 000 кв. м
Количество квартир в экспозиции	1 472
Объем продаж, площадь квартир	28 000 кв. м
Объем продаж, кол-во квартир	209
Средняя цена за кв. м	230–360 тыс. руб.

Предложение

По итогам II квартала 2014 года на рынке элитного жилья продажи квартир на первичном рынке осуществляются в 24 объектах, 4 из которых состоят из нескольких очередей или частей с разным позиционированием. Общая площадь квартир в этих объектах составляет около 460 000 кв. м.

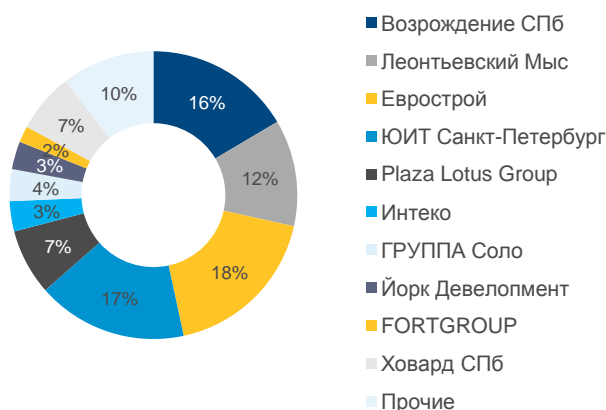
В экспозиции находится порядка 1 500 квартир суммарной площадью около 200 000 кв. м (40% от общего объема рынка элитной недвижимости). Около 64% всех площадей в экспозиции находятся в объектах четырех девелоперов – «Возрождение Санкт-Петербурга», «Леонтьевский Мыс», «Еврострой» и «ЮИТ Санкт-Петербург».

За I полугодие 2014 г. предложение на рынке увеличилось на 80 000 кв. м, что составляет около 17% от всего объема первичного рынка элитной недвижимости. В начале года были открыты продажи в следующих объектах: ЖК «Привилегия» компании «Еврострой» (430 квартир) и вторая очередь ЖК «Смольный проспект» (149 квартир) компании «ЮИТ Санкт-Петербург». Также во II квартале были открыты продажи в новом корпусе ЖК «Смольный парк» компании «Возрождение Санкт-Петербурга».

На конец июня 2014 года 55% квартир в экспозиции сконцентрировано в Центральной зоне (Центральный и Адмиралтейский районы), а 41% – на Петроградской стороне и Крестовском острове. Оставшиеся 4% приходится на Васильевский остров. Около 82% квартир в экспозиции находятся в объектах на стадии строительства. На готовые дома приходится порядка 260 квартир.

По-прежнему основной объем экспозиции составляют 3-комнатные квартиры – их доля составляет 40%. Доля 2-комнатных квартир составляет почти четверть первичного предложения. Средняя площадь квартиры в экспозиции составляет 132 кв. м.

Структура предложения площадей элитных квартир в экспозиции по девелоперам



Источник: Colliers International

Спрос

В течение первого полугодия 2014 года спрос на квартиры на рынке первичного элитного жилья увеличился. Существенный прирост реализованных квартир во втором квартале (209 против 157 в I квартале) обусловлен активным стартом продаж в ЖК «Привилегия» – из 70 проданных квартир в проекте около 40 были забронированы еще на старте кампании, что позднее конвертировалось в договоры. Также активные продажи наблюдались в проектах компании «Возрождение» – «Парадный квартал» и «Смольный парк». В целом, можно отметить, что распределение спроса соответствует общему рыночному тренду, когда пики продаж в проектах приходятся на старт кампании, а также в момент ввода проекта в эксплуатацию, что мы и наблюдали в течение первого полугодия.

По итогам продаж в апреле–июне 2014 года на квартиры стоимостью от 10 до 30 млн рублей пришлось около 60%. Отмечалось увеличение числа продаж в квартирах высокого ценового сегмента. Если в I квартале на долю квартир стоимостью выше 30 млн рублей пришлось около 15–17% сделок, то во II квартале доля таких квартир в общем объеме спроса составила 35%.

Цены

По итогам I полугодия средний рост цен составил около 1,5%. В сегменте квартир «делюкс» мы не наблюдали изменений по ценам, в то время как сегмент «премиум» за прошедшие шесть месяцев продемонстрировал ценовой рост на уровне 5%. Как в первом, так и во втором квартале текущего года собственники корректировали цены в жилых проектах в сторону увеличения средневзвешенного показателя.

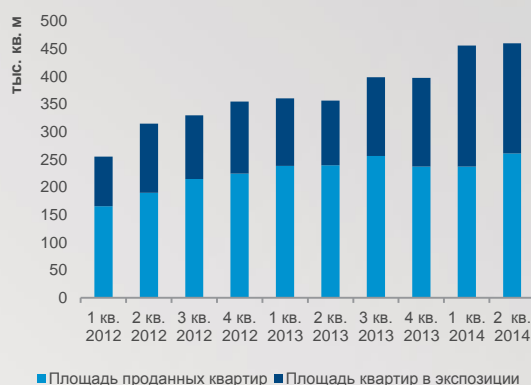
Цена одного квадратного метра в элитных жилых комплексах сегмента «премиум» по состоянию на конец II квартала 2014 года находится в диапазоне 135–410 тыс. рублей. В жилых комплексах сегмента «делюкс» диапазон цен квадратного метра еще шире и составляет 250–590 тыс. руб. Средние цены за квадратный метр в сегментах «премиум» и «делюкс» составляют 230 000 и 360 000 рублей соответственно.

Тенденции и прогнозы

Несмотря на то, что во II квартале мы наблюдали увеличение числа продаж в сегменте квартир от 30 млн рублей, тенденция к вымыванию недорогих квартир сохраняется. Так, средневзвешенная цена проданных квартир в среднем на 10% ниже текущей цены оставшегося предложения. Сокращение наиболее доступного предложения будет приводить к росту средних цен на рынке.

Мы ожидаем сохранения спроса на текущем уровне, с небольшим снижением в летний период, так как часть проектов выйдут либо на активную стадию строительства, либо введутся в эксплуатацию, что будет стимулировать спрос покупателей.

Динамика изменения объемов первичного рынка и предложения элитного жилья



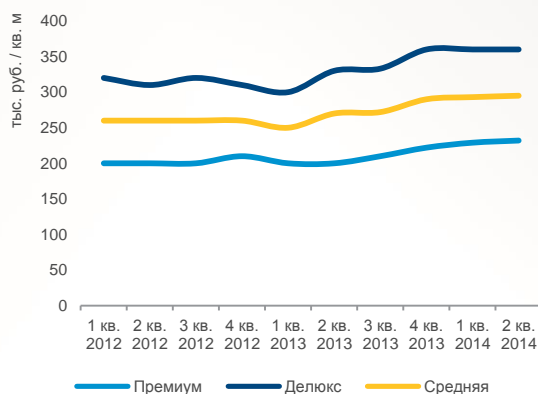
Источник: Colliers International

Динамика объема продаж



Источник: Colliers International

Динамика средних цен



Источник: Colliers International