



Элитная жилая недвижимость

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

Общая площадь квартир в экспозиции	190 000 кв. м
Количество квартир в экспозиции	1 623
Объем продаж, площадь квартир	18 000 кв. м
Объем продаж, кол-во квартир	157
Средняя цена за кв. м	230–360 тыс. руб.

Предложение

По итогам I квартала 2014 года на рынке элитного жилья продажи квартир на первичном рынке осуществляются в 25 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.

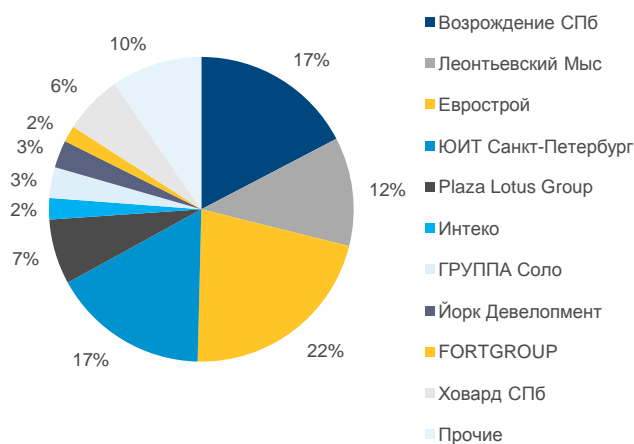
В экспозиции находится более 1600 квартир суммарной площадью 190 000 кв. м (около 40% от общего объема рынка элитной недвижимости). Около 65% всех площадей в экспозиции находятся в объектах четырех девелоперов – «Возрождение Санкт-Петербурга», «Леонтьевский Мыс», «Еврострой» и «ЮИТ Санкт-Петербург».

За I квартал 2014 г. предложение на рынке увеличилось на 70 000 кв. м, что составляет 15% от всего объема первичного рынка элитной недвижимости. Были открыты продажи в следующих объектах: ЖК «Привилегия» компании «Еврострой» (430 квартир) и вторая очередь ЖК «Смольный проспект» (149 квартир) компании «ЮИТ Санкт-Петербург».

На конец марта 2014 года 53% квартир в экспозиции сконцентрировано в Центральной зоне (Центральный и Адмиралтейский районы), 21% – на Петроградской стороне. Существенно выросла доля предложения на Крестовском острове – 24% против 7% кварталом ранее, что связано с открытием продаж в новом жилом комплексе. Оставшиеся 2% приходятся на Васильевский остров. Около 76% квартир в экспозиции находятся в объектах на стадии строительства. На готовые дома приходится порядка 400 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 134 кв. м.

Структура предложения площадей элитных квартир в экспозиции по девелоперам



Источник: Colliers International

Спрос

В течение первого квартала 2014 года спрос на квартиры на рынке первичного элитного жилья сохранялся на уровне конца 2013 года. Так, за I квартал 2014 года было реализовано 157 квартир – около 18 000 кв. м, что сопоставимо с результатами IV квартала 2013 года (155 квартир). Стоит отметить, что около 70% реализованного жилья пришлось на проекты компании «Возрождение Санкт-Петербурга».

При выборе элитной недвижимости покупатель уделяет существенное внимание локации дома и видовым характеристикам квартир. Рост конкуренции на рынке элитной недвижимости привел к тому, что при сохранении бюджета на покупку квартиры покупатель резко увеличил свои ожидания. Что касается ценовых предпочтений, по-прежнему спросом пользуются самые недорогие квартиры в жилых комплексах. По итогам продаж в январе–марте 2014 года квартиры стоимостью от 10 до 20 млн рублей и от 20 до 30 млн рублей составили приблизительно равные доли в общем объеме продаж (по 40%). На квартиры стоимостью выше 30 млн руб. пришлось 15–17% сделок.

Цены

По итогам I квартала средний рост цен составил около 1,5%. В сегменте квартир «делюкс» мы не наблюдали изменений по ценам, в то время как сегмент «премиум» продемонстрировал ценовой рост на уровне 3%. В отдельных жилых комплексах наблюдалось повышение цен до 8%, в то время как в проектах, находящихся на стадии старта продаж, наблюдалось также и снижение цен, что можно объяснить «прощупыванием» рынка девелоперами и поиском своей ценовой ниши.

Цена одного квадратного метра в элитных жилых комплексах сегмента «премиум» по состоянию на конец I 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

На рынке сохраняется тенденция «вымывания» наиболее дешевых квартир небольшого метража, что особенно заметно в новых проектах, вышедших на рынок. Рост средних цен будет сохраняться как за счет сокращения недорогого первичного предложения, так и за счет роста цен в тех объектах, где пока еще сохраняются прошлогодние расценки. Среднерыночный рост цен на рынке первичного элитного жилья за 2014 год составит 6–8%.

До конца года ежеквартальный объем продаж будет находиться на сопоставимом уровне, так как часть проектов выйдут либо на активную стадию строительства, либо введутся в эксплуатацию, что будет стимулировать спрос покупателей. Из числа новых проектов, старт продаж в которых планируется в течение 2014 года, 50% придется на апартаменты.

Динамика изменения объемов первичного рынка и предложения элитного жилья



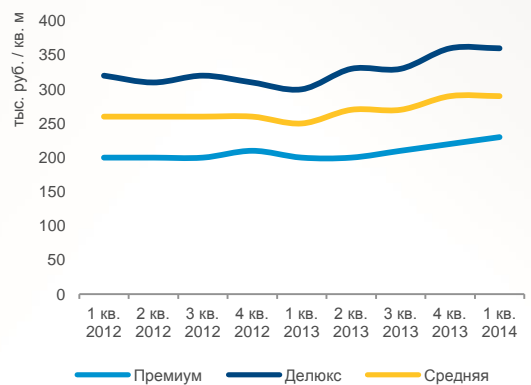
Источник: Colliers International

Динамика изменения объема продаж



Источник: Colliers International

Динамика средних цен



Источник: Colliers International