

Обзор рынка элитной недвижимости Санкт-Петербурга

Предложение

По итогам 2016 г. на первичном рынке элитного жилья продажи осуществляются в 26 объектах, общая площадь квартир в которых составляет 500 700 м². В экспозиции находится 1 378 квартир суммарной площадью около 173 тыс. м². Выход новых проектов на рынок в 2016 г. остается ограниченным – за год стартовали продажи всего в двух объектах – в жилом комплексе «Щедрин» компании «Балтийская коммерция» (70 квартир суммарной площадью около 6 700 м²), а также в апартаментном проекте Royal Park (298 апартаментов суммарной площадью около 26 100 м²). Royal Park стал первым элитным проектом, реализуемым на территории Петровского острова, новой перспективной части Петроградской стороны, где в настоящее время ведется активный редевелопмент территории.

На конец 2016 г. Петроградский район формирует более половины от общего объема экспозиции 53% или 734 квартиры в экспозиции. При этом внутри района квартиры распределены неравномерно: около половины существующего первичного предложения приходится на Крестовский остров, 33% – на Петровский остров (проект Royal Park), а оставшиеся 18% – на центральную часть Петроградского района.

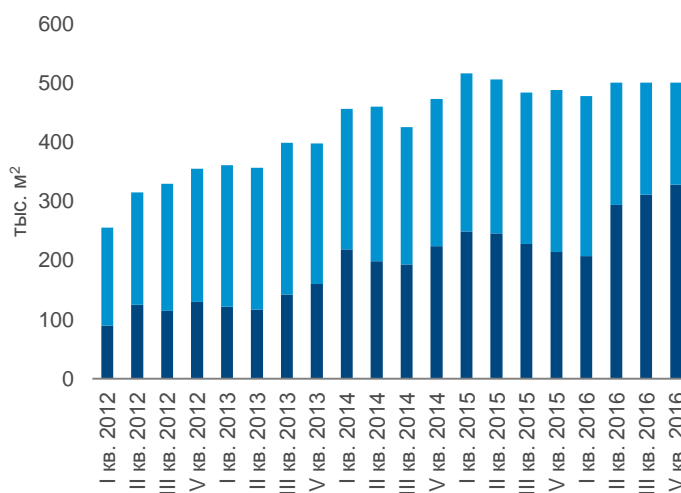
Наибольшее предложение квартир на первичном элитном рынке сосредоточено в следующих проектах: Royal Park, «Смольный проспект», «Смольный парк», «Русский дом», «Крестовский de luxe» и «Привилегия» – эти же проекты являются самыми крупными из представленных на первичном рынке элитного жилья.

Апартаментные комплексы продолжают активно развиваться на рынке Санкт-Петербурга. По итогам 2016 г. их доля в общем объеме экспозиции достигла 26% с точки зрения объема площадей и около трети всех предлагаемых квартир/апартаментов.

Основные показатели рынка, IV кв. 2016	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Объем первичного предложения	173 060 м ²
- из них объем предложения апартаментов	44 580 м ²
Количество квартир в экспозиции	1 378
- из них количество апартаментов	412
Объем продаж, IV кв. 2016 г., площадь квартир	15 580 м ²
Объем продаж, IV кв. 2016 г., кол-во квартир	131
Средняя цена за м ² , IV кв. 2016 г.	320–500 тыс. руб.

Источник: Colliers International

Динамика изменения объемов первичного рынка и предложения элитного жилья



■ Площадь квартир в экспозиции ■ Площадь проданных квартир

Источник: Colliers International

Спрос

Второй и третий кварталы 2016 г. продемонстрировали стабильный уровень продаж, сопоставимый с результатами за аналогичный период прошлого года – на уровне 140-150 квартир за квартал. Однако в конце года наблюдалось определенное снижение спроса со стороны покупателей, что с одной стороны объясняется отсутствием дополнительных катализаторов спроса (как например ввод крупных объектов в эксплуатацию, старт продаж и т.п.), а с другой – отсутствием новых проектов на рынке, которые традиционно привлекают внимание новых покупателей. В результате, в IV квартале 2016 г. объем продаж на первичном рынке элитного жилья составил 131 квартиру или 15 600 м².

Всего в течение 2016 г. было продано 523 квартиры суммарной площадью 62 000 м², что на 16% меньше, чем по итогам 2015 года с точки зрения объема проданных площадей, и на 8% ниже с точки зрения числа закрытых сделок купли-продажи. При этом IV квартал 2016 г. оказался менее активным, чем аналогичные периоды прошлых лет.

По-прежнему сохраняется тенденция выкупа наиболее недорогих и небольших квартир в жилых комплексах. Так, средний размер приобретаемых квартир в 2016 году составил около 120 м².

Цены

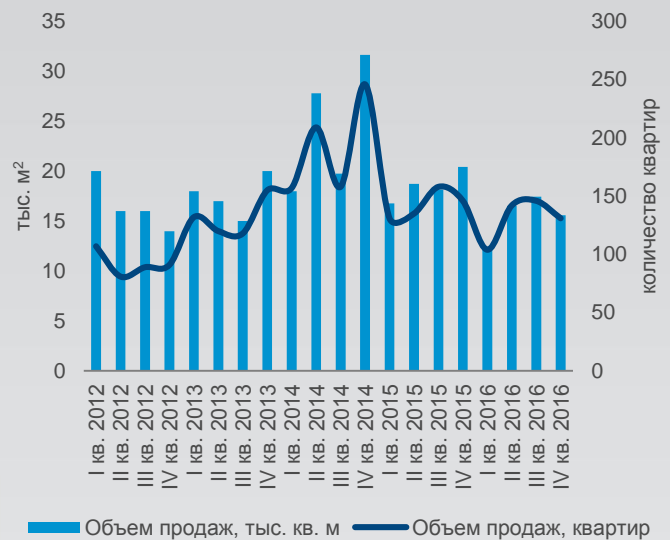
Во второй половине 2016 г. рынок элитной недвижимости продемонстрировал стабилизацию средних цен предложения. В целом, с начала текущего года рост цен в элитном сегменте составил около 9-10%, преимущественно за счёт сегмента «делюкс». По итогам IV квартала цена экспонируемого жилья сегмента «премиум» составляет 320 тыс. руб./м², а в сегменте «делюкс» – 500 тыс. руб./м². В сегменте апарт-отелей средний уровень цен составляет 610 тыс. руб./м². При этом более 50% всех проданных за 2016 г. квартир находились в ценовом диапазоне от 10 до 30 млн руб.

Тенденции и прогнозы

Объем вывода на рынок новых элитных проектов остается ограниченным. На фоне нехватки земельных участков под реализацию классического жилья элитного сегмента, все более весомой альтернативой становятся апартаментные проекты. В течение 2017 года ожидается вывод еще нескольких небольших проектов, предлагающих к приобретению апартаменты.

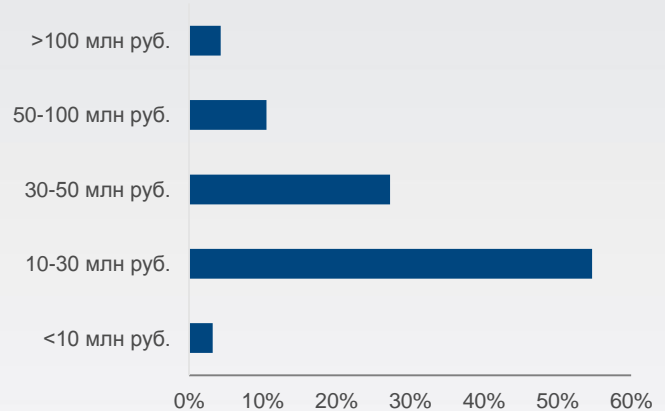
На фоне снижения объемов предложения на первичном рынке элитного жилья мы ожидаем корректировку цен к концу года в сторону повышения. Дополнительным драйвером роста цен может стать ввод ряда крупных жилых комплексов в эксплуатацию.

Динамика объема продаж на первичном рынке

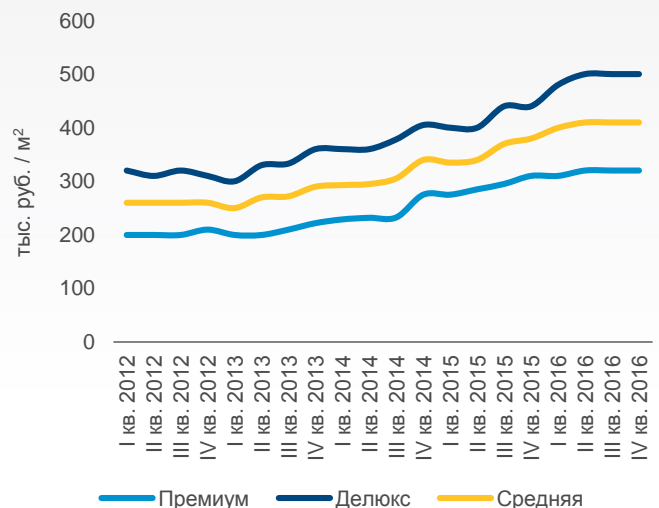


Источник: Colliers International

Распределение купленных квартир по бюджетам в 2016 г.



Динамика средних цен предложения



Источник: Colliers International