

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

I квартал 2015

Предложение

По итогам I квартала 2015 года на первичном рынке элитного жилья продажи квартир осуществляются в 27 объектах, общая площадь квартир в которых составляет 517 000 кв. м.

В экспозиции находится 1 900 квартир суммарной площадью 249 300 кв. м (около 48% от общего существующего объема первичного рынка элитной недвижимости). Наибольший объем площадей в экспозиции (то есть суммарный объем квартир, предлагающихся в продажу на конец I квартала) приходится на жилые комплексы следующих девелоперов: «Возрождение Санкт-Петербурга» (23% от площади всех квартир, выставленных на продажу), «Газпромбанк-Инвест Девелопмент Северо-Запад» (15%), «ЮИТ Санкт-Петербург» (12%), «Еврострой» (11%) и «Леонтьевский Мыс» (9%).

За I квартал 2015 года предложение на рынке увеличилось на 56 000 кв. м: были открыты продажи в жилом комплексе «Русский дом» и 4-й корпус жилого комплекса «Смольный парк». Оба проекта принадлежат компании «Возрождение Санкт-Петербурга». Выход этих проектов на рынок скорректировал распределение первичного предложения по зонам Санкт-Петербурга, увеличив долю Центральной зоны с 40% до 54%. Крестовский остров также остается одним из центров нового предложения – доля квартир, расположенных в этой локации, составляет 33%.

До конца года ожидается открытие продаж еще в нескольких проектах/очередях, в результате чего рынок первичного элитного жилья увеличится приблизительно на 160 000 кв. м с учетом уже стартовавших в I квартале проектов. Для сравнения, в прошлом году рынок элитного жилья прирост на 165 000 кв. м. В более долгосрочной перспективе возможно снижение объемов нового предложения.

Основные показатели рынка, I квартал 2015 г.

| ПОКАЗАТЕЛЬ | ЗНАЧЕНИЕ |
|--|-------------------|
| Объем первичного предложения | 249 300 кв. м |
| Количество квартир в экспозиции | 1 900 |
| Объем продаж, I кв. 2015 г., площадь квартир | 16 800 кв. м |
| Объем продаж, I кв. 2015 г., кол-во квартир | 131 |
| Средняя цена за кв. м, I кв. 2015 г. | 275–390 тыс. руб. |

Источник: Colliers International

Динамика изменения объемов первичного рынка и предложения элитного жилья



Источник: Colliers International

Спрос

После всплеска продаж в IV квартале 2014 года на рынке элитного жилья наблюдался спад спроса, выразившийся в существенном сокращении объема продаж. За январь-март 2015 года была продана 131 квартира суммарной площадью около 17 000 кв. м. Данный показатель сопоставим с динамикой продаж 2013 года. Такое резкое снижение продаж по сравнению с концом 2014 года объясняется реализованным спросом в конце прошлого года. Те покупатели, которые планировали покупку квартиры в начале года, сделали это в декабре на волне общего ажиотажа.

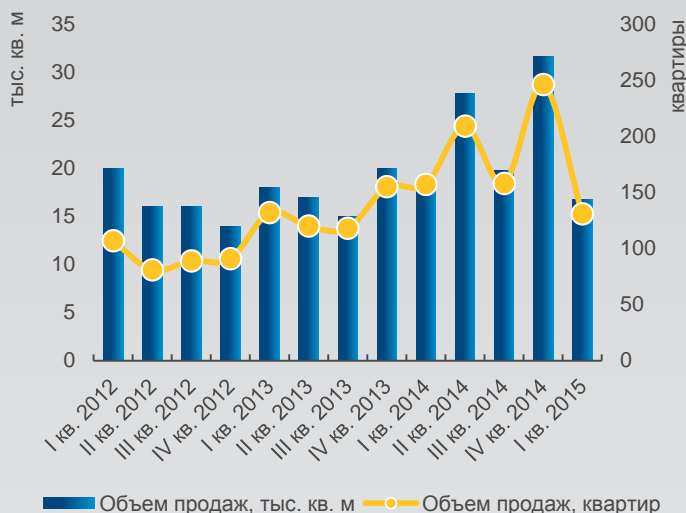
Цены

После повышения цен в конце прошлого года в первом квартале мы наблюдали небольшие корректировки цен в отдельных элитных проектах. При этом средние цены по сегментам сохранились на уровне конца года. Средняя цена квадратного метра в сегменте «премиум» составила 275 тыс. руб./кв. м, а в сегменте «делюкс» – 410 тыс. руб./кв. м. Стоит отметить, что на рынке появляются уникальные предложения апартаментов, стоимость квадратного метра в которых достигает 1 млн руб. (при средневзвешенной цене на уровне 800–850 тыс. руб./кв. м).

Тенденции и прогнозы

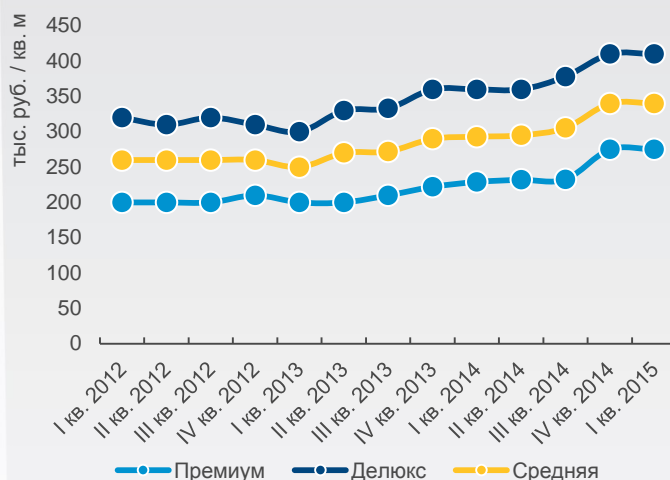
Прошлый год продемонстрировал резкий рост спроса как на фоне весенних политических и экономических событий, так и на фоне зимней девальвации рубля. В первом квартале этого года мы наблюдали стабилизацию спроса на уровне значений 2013 года, когда в среднем за квартал продавалось около 17 000 кв. м. Мы ожидаем, что в течение текущего года при отсутствии негативных внешних катализаторов рынка средние темпы продаж сохранятся на уровне 17 000–20 000 кв. м за квартал. С учетом того, что объем выхода новых проектов в этом году сохранится на высоком уровне, рост цен будет ограничен в силу высокой конкуренции и разнообразия предложения.

Динамика объема продаж на первичном рынке



Источник: Colliers International

Динамика средних цен предложения



Источник: Colliers International

КОНТАКТЫ

Андрей Косарев
Генеральный директор
Санкт-Петербург
Andrey.Kosarev@colliers.com

Елизавета Конвей
Директор
Департамент жилой недвижимости
Санкт-Петербург
Elizaveta.Conway@colliers.com

Вероника Лежнева
Директор
Департамент исследований
Санкт-Петербург
Veronika.Lezhneva@colliers.com

Copyright © 2015 Colliers International.
Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Colliers International | Санкт-Петербург
Волынский переулок, д. 3
Санкт-Петербург, 191186 | Россия
+7 (812) 718 3618
colliers.ru



Accelerating success.