

Обзор рынка элитной недвижимости Санкт-Петербурга

Предложение

По итогам I полугодия 2016 г. на первичном рынке элитного жилья продажи осуществляются в 26 объектах, общая площадь квартир в которых составляет 500 700 м². В экспозиции находится 1 661 квартира суммарной площадью около 207 тыс. м².

В течение I полугодия 2016 г. стартовали продажи 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.

В результате выхода на рынок новых проектов географическое распределение квартир по районам и зонам скорректировалось. На конец I полугодия 2016 г. Петроградский район формирует более половины от общего объема экспозиции (51% против 42% по итогам I квартала 2016 г.), в то время как на Центральный район приходится 41% текущего предложения (680 квартир или 85 200 м² предложения в экспозиции).

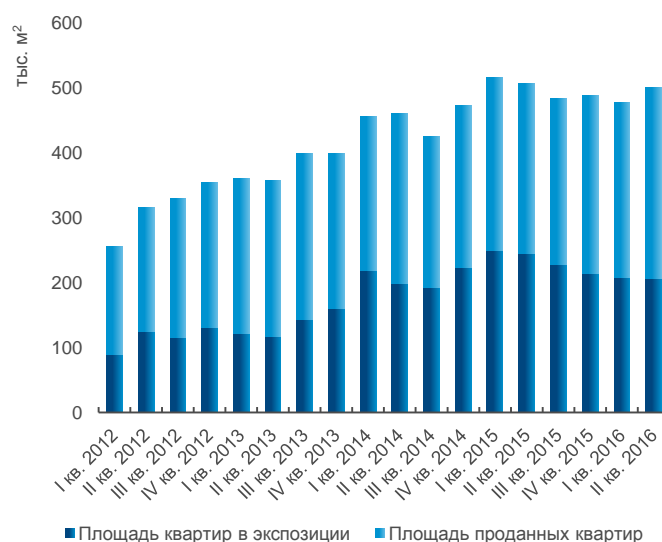
Наибольшее предложение квартир на первичном элитном рынке сосредоточено в следующих проектах: Royal Park, «Смольный проспект», «Смольный парк», «Русский дом», «Крестовский de luxe» и «Привилегия» – эти же проекты являются самыми крупными из представленных на первичном рынке элитного жилья.

Апартаментные комплексы продолжают активно развиваться на рынке Санкт-Петербурга. По итогам I полугодия их доля в общем объеме экспозиции достигла 25% с точки зрения объема площадей и около трети всех предлагаемых квартир/апартаментов.

Основные показатели рынка, II кв. 2016	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Объем первичного предложения	206 600 м ²
- из них объем предложения апартаментов	51 534 м ²
Количество квартир в экспозиции	1 661
- из них количество апартаментов	482
Объем продаж, II кв. 2016 г., площадь квартир	16 530 м ²
Объем продаж, II кв. 2016 г., кол-во квартир	142
Средняя цена за м ² , II кв. 2016 г.	320–500 тыс. руб.

Источник: Colliers International

Динамика изменения объемов первичного рынка и предложения элитного жилья



Источник: Colliers International

Спрос

После резкого снижения объемов продаж на первичном рынке элитного жилья, которое было зафиксировано по итогам I квартала 2016 г., апрель-июнь показали стабилизацию динамики продаж. По итогам II квартала объем продаж на первичном рынке элитного жилья составил 142 квартиры суммарной площадью 16 530 м², что сопоставимо со средними темпами продаж в этот период года (136 квартир/квартал). Таким образом, за I полугодие 2016 г. было продано 246 квартир общей площадью 29 000 м², что однако ниже средних темпов продаж в предыдущие годы.

Стоит отметить, что на рынке сохраняется тренд по покупке наиболее недорогих и небольших квартир в жилых комплексах. Так, средний размер приобретаемых квартир в I полугодии 2016 г. составил 118 м² против 134 м², зарегистрированных в первой половине прошлого года. Аналогичным образом наблюдается снижение среднего бюджета приобретаемой квартиры. По сравнению с предыдущим кварталом, средний бюджет квартиры снизился с 48 млн до 35 млн рублей за квартиру.

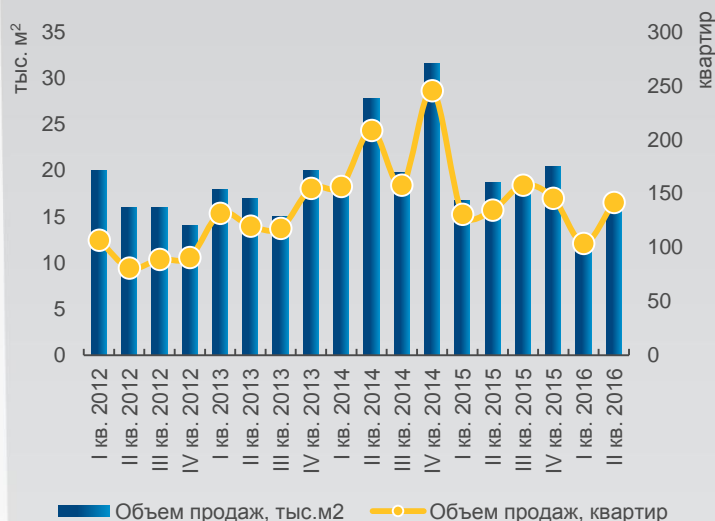
Цены

В отличие от I квартала 2016 г., когда средние цены в элитных проектах на первичном рынке продемонстрировали небольшой рост, связанный в первую очередь с изменением состава предложения и уменьшением числа недорогих квартир в экспозиции и как следствие – повышением средневзвешенных цен на оставшиеся квартиры, по итогам II квартала наблюдалась корректировка цен в прайс-листах проектов. В результате средний рост цен за квартал составил 3-4%, а за последние 12 месяцев рост цен в элитном сегменте достиг 20%. По итогам I полугодия 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 603 тыс. руб./м².

Тенденции и прогнозы

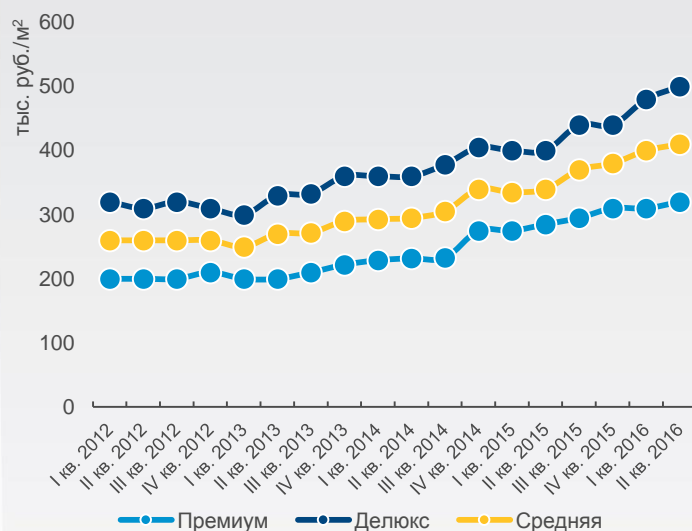
Число анонсируемых новых проектов в элитном сегменте остается ограниченным. По нашим оценкам, до конца 2016 года объем предложения пополнится на 40-50 тыс. м² в новых жилых и апартаментных проектах. Также ожидается, что до конца года будет введено в эксплуатацию шесть проектов или очередей проектов, что будет стимулировать продажи в сдаваемых жилых комплексах. С учетом этого, объем предложения на первичном рынке элитного жилья к концу года может уменьшиться. Наблюдаемая стабилизация курса рубля, на наш взгляд, может привести к возвращению на рынок семейных покупателей, ориентированных на приобретение крупных квартир для собственного проживания, что в свою очередь увеличит как бюджет приобретаемых квартир, так и их площадь. Что касается ценовых ожиданий, то корректировки цен возможны ближе к концу года, в первую очередь на жилые комплексы, введенные в эксплуатацию.

Динамика объема продаж на первичном рынке



Источник: Colliers International

Динамика средних цен предложения



Источник: Colliers International