

ОБЗОР



I ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА РЫНОК ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СПРОСА

Санкт-Петербург и пригороды

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I полугодии 2017 г. в Санкт-Петербурге и ближайших пригородах было продано 1,4 млн м² жилья эконом-класса. По сравнению с I полугодием 2016 г. динамика показателя объема продаж в Петербурге и пригородах составила -20%.

Свободное предложение на фоне вывода в продажу новых площадей увеличилось на 5% по сравнению с I полугодием 2016 г., составив 2,96 млн м². Соотношение экспонируемой на рынке площади квартир между проектами в городе и пригородных зонах примерно равное.

Динамика цен в Санкт-Петербурге и пригородной зоне имела разнонаправленный характер. По сравнению со II кварталом 2016 г. средневзвешенная цена предложения в городе увеличилась на 1%, составив 97,6 тыс. руб./м², а в пригородах сохранилась на прежнем уровне, составив 69 тыс. руб./м².



Николай Пашков
Генеральный директор,
Knight Frank St. Petersburg

В настоящее время наблюдается затоваривание рынка периферийных районов, вызванное спецификой их развития. За последние несколько лет там сконцентрировалась значительная доля предложения эконом-класса. Проекты по своим невысоким потребительским характеристикам мало чем отличаются друг от друга и в основном конкурируют ценой.

Несмотря на то, что объемы продаж находятся на уровне аналогичного периода 2015 г. и превышают уровень 2012-2013 гг., навес избыточного предложения приводит к тому, что желающих купить квартиры уже не хватает на всех девелоперов.

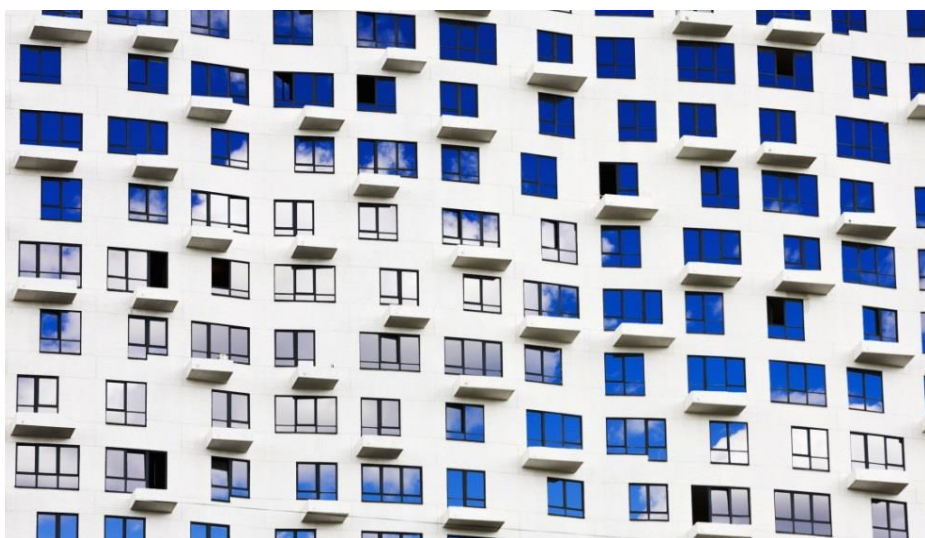
При этом, как ни парадоксально, объем вывода новых проектов на рынок не сокращается. За I полугодие 2017 в Петербурге и пригородах было выведено в продажу около 2 млн м² нового предложения, это почти 50 тыс. квартир. По всем территориальным зонам это больше, чем во II полугодии 2016 года, то есть объем предложения продолжает нарастать. В предыдущие кризисные периоды вслед за падением спроса достаточно быстро (в течение двух кварталов) сокращалось и предложение, девелоперы приостанавливали вывод новых проектов. Сегодня такой тенденции нет, несмотря на то, что еще два года назад было очевидно, что такой объем предложения избыточен для рынка.

РЫНОК ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СПРОСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ПРИГОРОДОВ

Основные показатели

	Показатель	Динамика*
Санкт-Петербург		
Предложение квартир, млн м ²	1,56	0% =
Спрос на квартиры, тыс. м ²	0,6	-29% ▼
Средняя цена, тыс. руб./м ²	97,6	1% ▲
Пригороды		
Предложение квартир, млн м ²	1,4	-6% ▼
Спрос на квартиры, тыс. м ²	0,8	-11% ▼
Средняя цена, тыс. руб./м ²	69	0% =

* По сравнению с I полугодием 2016 г.
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017



Предложение

В настоящее время на рынке жилой недвижимости С-класса в Санкт-Петербурге и ближайших пригородах строится 8,54 млн м² (объем рынка).

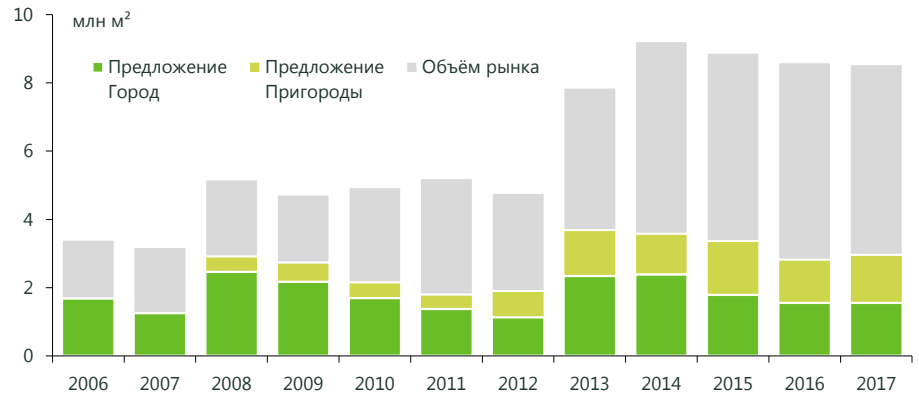
Тенденцией последних 4-х лет стало смещение предложения и спроса в сторону проектов, расположенных в ближайших пригородных территориях (Кудрово, Мурино, Новое Девяткино, Шушары и т.п.), что обусловлено сокращением пятен под жилую застройку в городской черте.

По итогам I полугодия 2017 г. в Санкт-Петербурге и ближайших пригородах количество свободного предложения составило 2,96 млн м² жилья класса С, что составляет 35% от совокупной площади экспонируемых объектов.

Значительная доля квартир (66%) предлагается в жилых комплексах, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2018-2019 гг. Доля свободных квартир в объектах высокой стадии готовности, либо уже введенных в эксплуатацию составляет 15%.

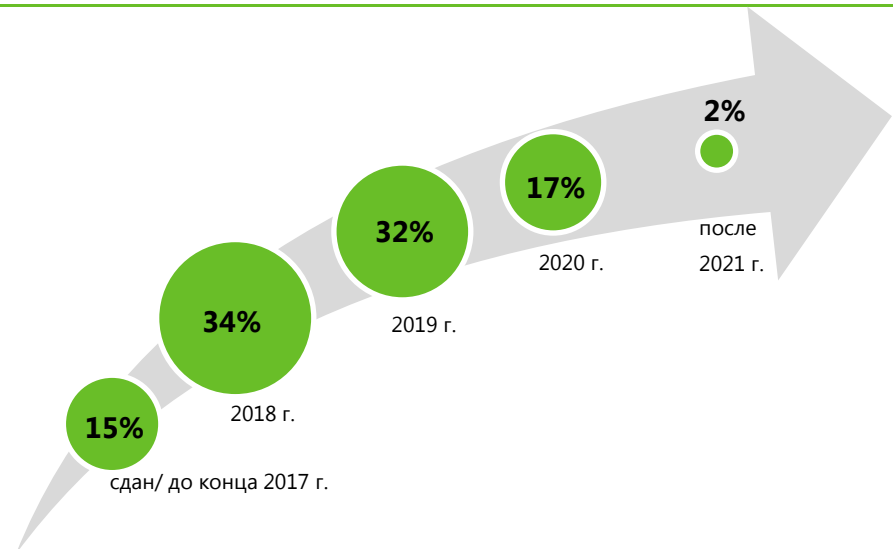
С начала 2017 г. на первичный рынок выведено в продажу 2,11 млн м² жилья С-класса, из которых на проекты, расположенные в Санкт-Петербурге приходится 64% площадей. Основной объем выведенных на рынок площадей сосредоточен в жилых комплексах, строящихся на окраинах сформированных кварталов, либо на месте бывших промышленных площадок.

Динамика предложения жилья С-класса



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Структура свободного предложения квартир С-класса в зависимости от срока ввода объектов в эксплуатацию



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

10 крупнейших по площади объектов, продажи в которых были открыты в I полугодии 2017 г.

Название	Местоположение	Девелопер	Жилая площадь, тыс. м ²	Количество квартир, тыс. шт.
Чистое небо	Комендантский пр., уч.1, 2	Setl City	140	4,01
GreenЛандия	п. Мурино	Setl City	90	2,79
Солнечный город	Санкт-Петербургское ш./ Красносельское ш.	Setl City	88	2,59
Северная долина	пр. Энгельса/ ул. Н. Рубцова	Главстрой СПб	82	2,09
Галактика	ул. Красуцкого, ул. М. Митрофаньевская	ЛенСпецСМУ	80	1,51
Паладио	25 линия В.О., 8	Setl City	73	1,48
Капитал	п. Кудрово	Строительный трест	69	1,21
Триумф Парк	Пулковское ш., 30	Mirland Development	65	1,51
Цивилизация	Октябрьская наб., 40	ЛСР	57	1,07
Первый квартал	Лиговский пр., 271	Glorax Development	56	1,20

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

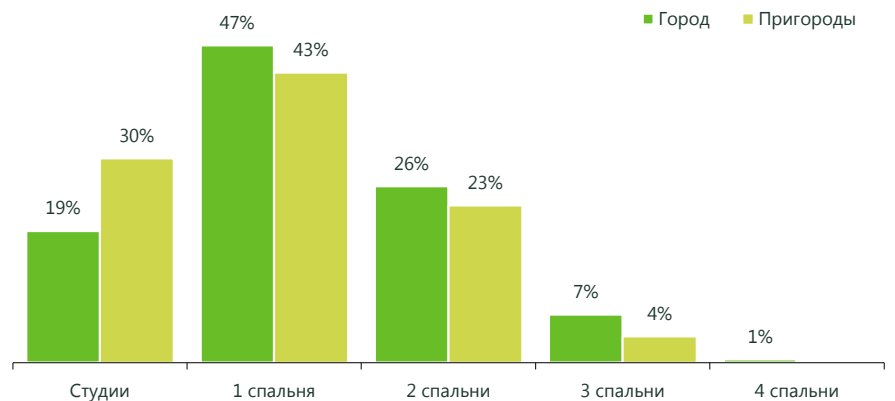
Спрос

Детальный анализ проектов С-класса показывает смещение спроса с городских локаций в сторону ближайших пригородов, что достигается преимущественно за счет более низкой стоимости квартир. В то же время, начиная со II квартала 2017 г. отмечается сокращение объема продаж в объектах пригородной зоны, что обусловлено спецификой проживания на данных территориях, которая включает в себя ряд проблем с транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой.

За I полугодие 2017 г. в Санкт-Петербурге и ближайших пригородах было продано 1,4 млн м² квартир в объектах класса С, из которых 57% приходится на пригородные локации. Динамика спроса по отношению к I полугодю 2016 г. составила -20%. В основном спад продаж коснулся городских проектов, за рассматриваемый период объем проданных площадей сократился на 29%.

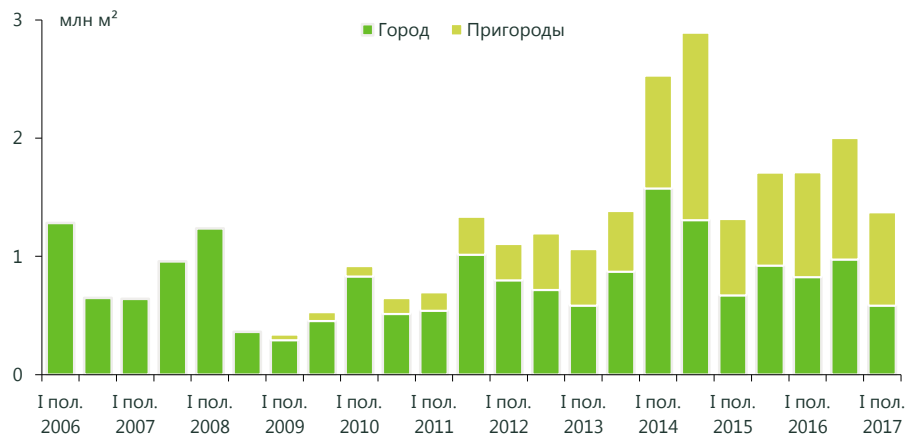
Особенность спроса на квартиры в зависимости от локации жилых комплексов такова, что в городской черте приобретаются преимущественно квартиры большей площади, более комфортные для проживания, чем в пригородной зоне. Так 66% от общего числа купленных квартир в Санкт-Петербурге пришлось на предложения с 1 и 2 спальнями, в то время как в пригородной зоне 73% спроса составили студии и 1-комнатные квартиры, что в свою очередь, обусловлено небольшим бюджетом покупки.

Структура спроса по типам квартир в зависимости от локации

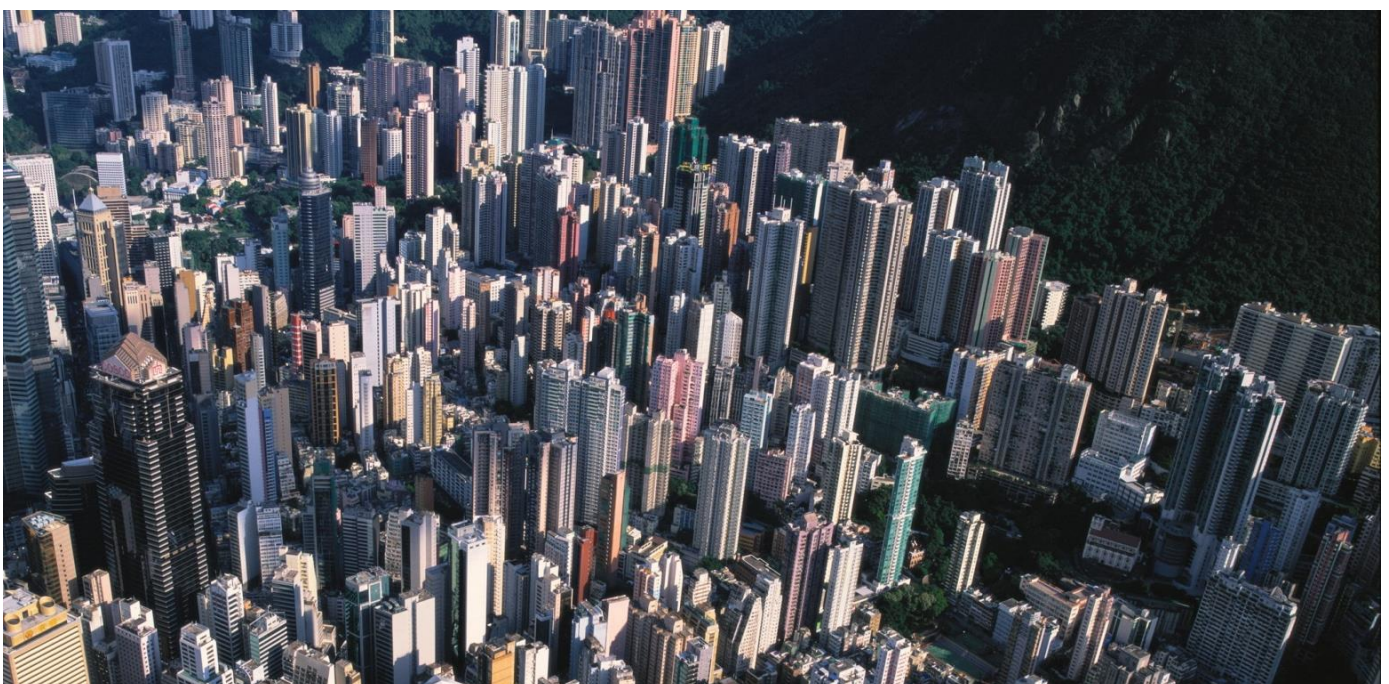


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Динамика спроса на жилые комплексы С-класса



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017



Коммерческие условия

Динамика цен в сегменте жилья массового спроса такова, что в последние 2 года на фоне большого объема предложения и высокой конкуренции в городской черте наблюдается сокращение темпов роста цены, а в объектах пригородной зоны даже стагнация.

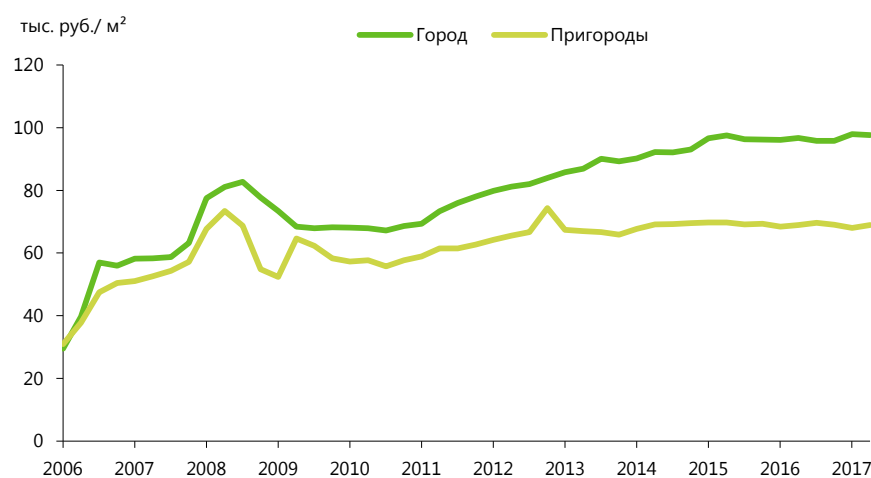
По итогам июня 2017 г. средняя цена на квартиры в жилых комплексах С-класса, расположенные в Санкт-Петербурге составила 97,6 тыс. руб./м², а в пригородных локациях – 69 тыс. руб./м².

По сравнению с аналогичным периодом 2016 г. положительная динамика отмечена лишь на городские объекты +1%. В пригородных жилых комплексах показатель средней цены сохранился на уровне прошлого года.

Самые дорогие по цене квадратного метра квартиры представлены в Адмиралтейском, Василеостровском, Фрунзенском и Московском районах – средняя цена превышает 110 тыс. руб./м².

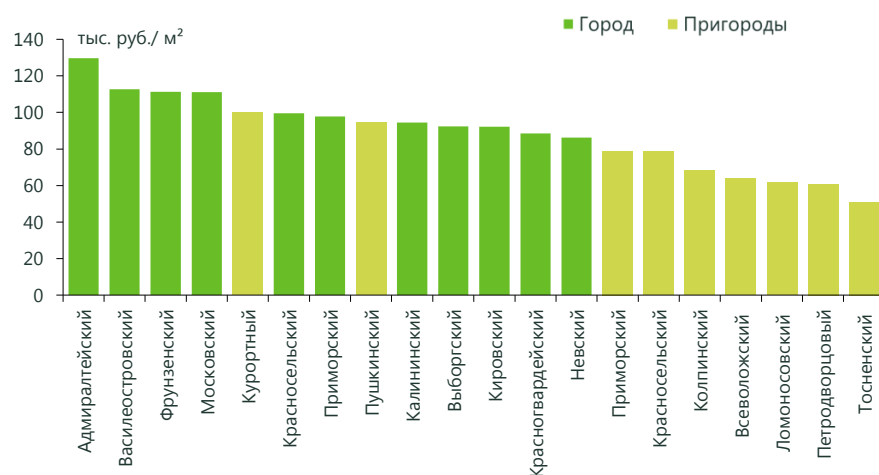
Среди пригородных локаций самые высокие цены на квартиры в Курортном и Пушкинском районах.

Динамика показателя средневзвешенной рублевой цены на жилые комплексы С-класса



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Распределение средних цен на жилые комплексы С-класса по районам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

ИССЛЕДОВАНИЯ

Светлана Московченко

Руководитель отдела
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Екатерина Немченко

Директор департамента
ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222



© Knight Frank LLP 2017 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.