

I КВАРТАЛ 2017 ГОДА

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Основные выводы

В I квартале 2017 г. было продано 11 тыс. м² элитного жилья. Годовая динамика показателя объема продаж составила 21%.

В связи с отсутствием выхода на рынок новых проектов, а также завершением продаж в трех объектах, предложение сократилось на 21%, составив 143 тыс. м².

Средневзвешенная цена предложения за год увеличилась на 4,3%, составив 362,4 тыс. руб./м².

Основные показатели

	Показатель	Динамика*
Предложение квартир, тыс. м ²	143	-21% ▼
Спрос на квартиры, тыс. м ²	11	21% ▲
Средняя цена, тыс. руб./м ²	362,4	4,3% ▲

* По сравнению с I кварталом 2016 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Предложение

По итогам I квартала 2017 г. свободное предложение элитного жилья составило 143 тыс. м² или 1,1 тыс. квартир. По сравнению с аналогичным периодом 2016 г. показатель сократился на 21%. В феврале 2017 г. были получены разрешения на ввод в эксплуатацию двух крупных жилых комплексов, расположенных в Петроградском районе - «Леонтьевский мыс» и «Привилегия». Совокупная площадь сданных квартир составила 111,6 тыс. м².

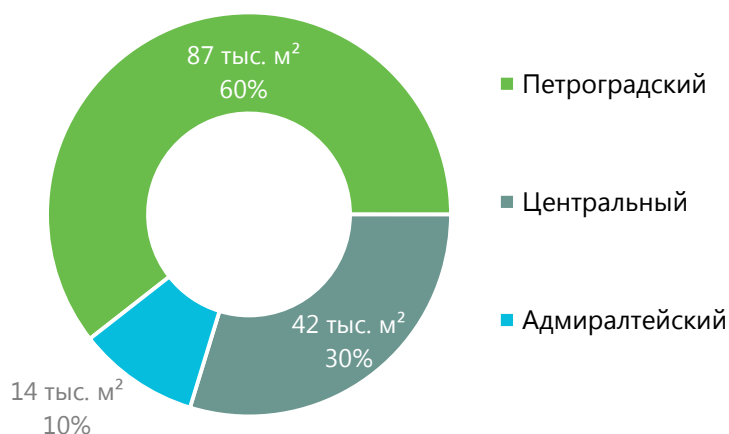
Объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2017 г.

Название	Местоположение	Девелопер	Жилая площадь, м ²	Количество квартир, шт.
Леонтьевский мыс	Ждановская ул., д. 45	Леонтьевский мыс	63 213	399
Привилегия	Вязовая 8	Еврострой	48 432	334

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Поскольку в I квартале 2017 г. были завершены продажи в единственном на Васильевском острове элитном жилом комплексе «Гранвиль», предложение элитного жилья распределилось между тремя остальными центральными районами. Основная доля оставшихся в продаже квартир сконцентрирована в Петроградском районе – 60% предложения.

Распределение предложения элитного жилья по районам

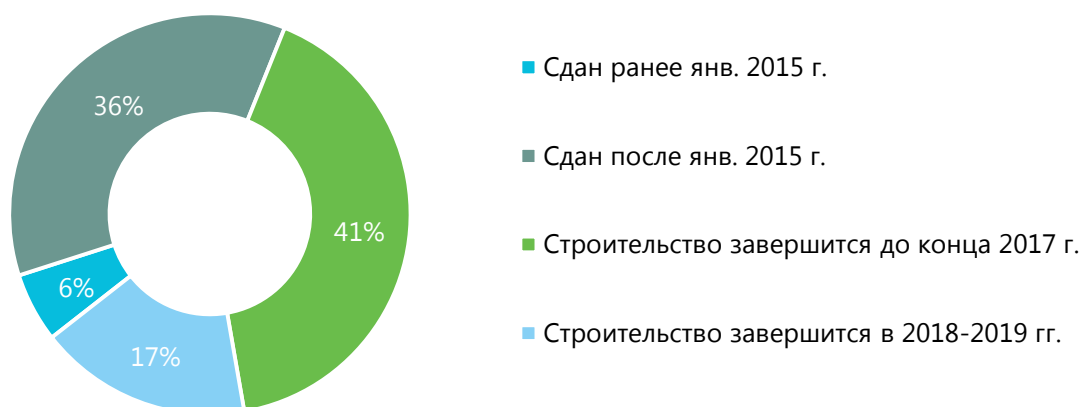


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Помимо жилого комплекса «Гранвиль» продажи завершились еще в двух объектах - «Смольный проспект. Исторические дома» (девелопер «ЮИТ») и «Смольный парк» - блоки 2, 5, 6 (девелопер ГК «ЛСР»).

В настоящее время на рынке остается 6% нереализованных квартир в жилых комплексах, введенных в эксплуатацию ранее 2015 г. С каждым кварталом ликвидность данных объектов сокращается. Несмотря на то, что элитные покупатели предпочитают приобретать жилье в высокой степени готовности, либо уже готовое к проживанию, популярность данных объектов падает. Проекты начинают морально устаревать и перестают соответствовать новым требованиям спроса. Средняя доля нереализованных квартир в каждом из данных объектов составляет около 30%.

Распределение предложения элитного жилья в зависимости от срока сдачи

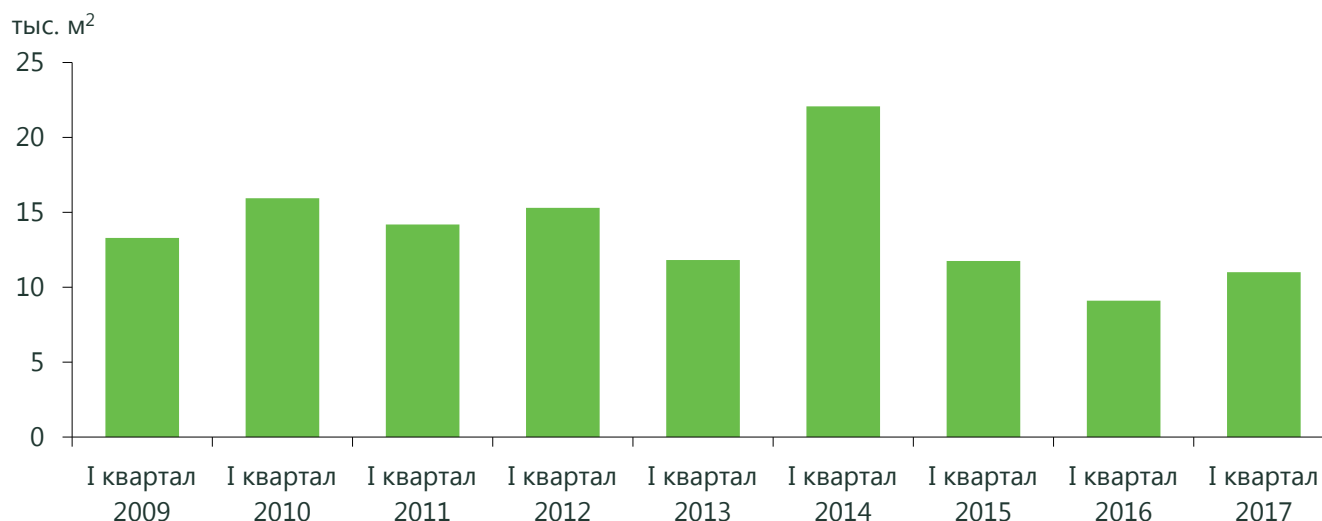


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Спрос

По итогам I квартала 2017 г. продажи элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга выросли на 21% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. По итогам квартала было продано 11 тыс. м² элитного жилья (88 квартир).

Динамика совокупной площади реализованных квартир на рынке элитной жилой недвижимости

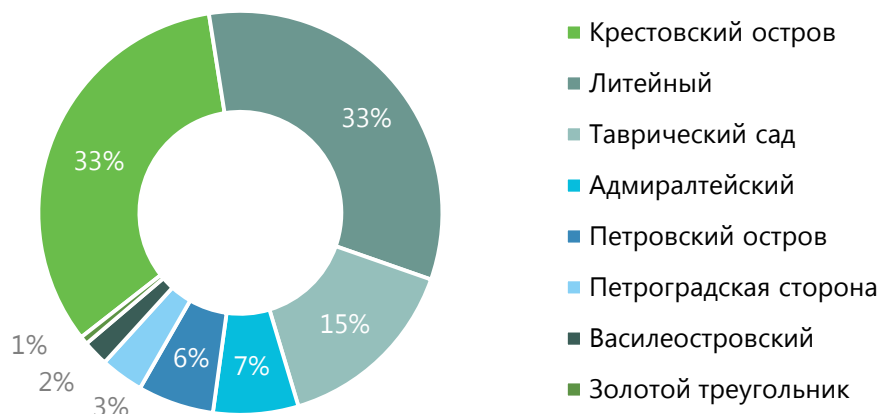


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Несмотря на то, что в настоящее время на рынке представлено большое число объектов верхнего ценового сегмента, в них были зафиксированы продажи. Ярким примером служит клубный дом Art View House на наб. р. Мойки, д. 102, в котором было реализовано 2 квартиры совокупной площадью 409 м².

Основное количество сделок было совершено в объектах, расположенных в локациях Крестовского острова, Литейного проспекта и Таврического сада – более 80% от совокупной площади реализованных квартир.

Структура спроса элитных квартир по локациям

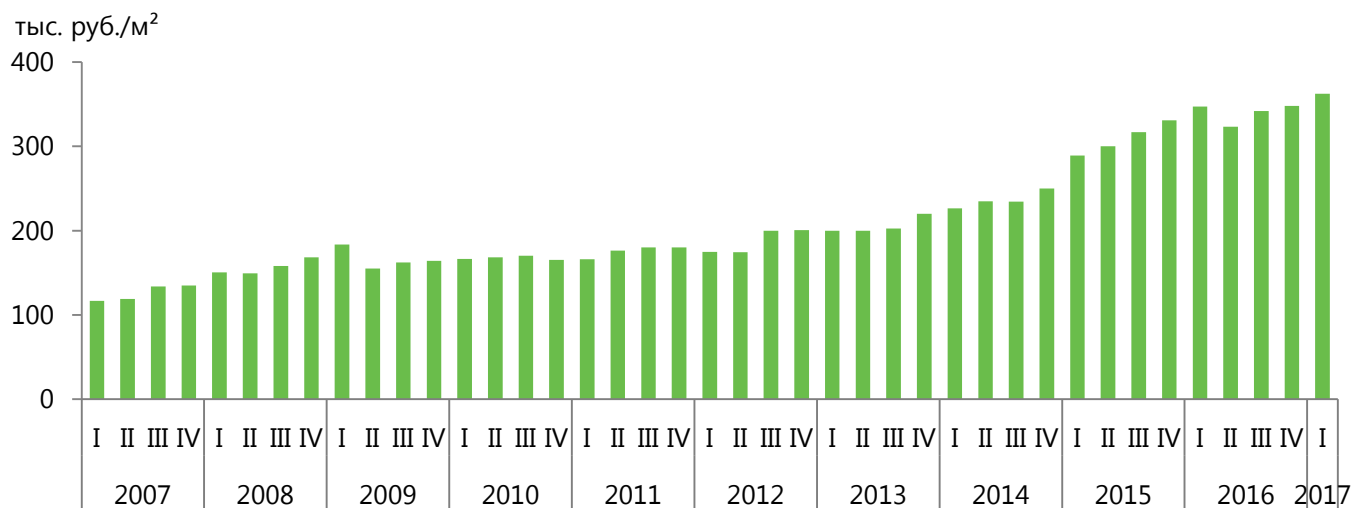


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Коммерческие условия

Средняя цена элитного жилья на конец марта 2017 г. составила 362,4 тыс. руб./ м². При этом показатель в течение квартала оставался стабильным, ценовая динамика находится в пределах погрешности на уровне 0,5%. По сравнению с I кварталом 2016 г. показатель средней цены в А-классе вырос на 4,3%.

Динамика показателя средневзвешенной рублевой цены элитного жилья на первичном рынке



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

В структуре сделок минувшего квартала преобладали квартиры стоимостью до 35 млн руб. – около 70% от общего числа реализованных квартир. При этом доля сделок в самом высоком ценовом сегменте (дороже 75 млн руб.) сохранилась на уровне последних двух лет.