

Обзор рынка элитной недвижимости Санкт-Петербурга

Предложение

По итогам I квартала 2016 г. на первичном рынке элитного жилья продажи осуществляются в 26 объектах, общая площадь квартир в которых составляет 478 000 м². В экспозиции находятся 1 607 квартир суммарной площадью около 207 тыс. м². На фоне постепенного вымывания проектов, давно присутствовавших на рынке, общий объем первичного предложения, несмотря на старт продаж новых объектов, несколько сократился.

В течение I квартала 2016 г. стартовали продажи в жилом комплексе «Щедрин» компании «Балтийская коммерция». В течение этого года мы ожидаем старта продаж в ряде апартаментных и жилых проектов суммарной площадью квартир не менее 100 000 м².

С точки зрения географического распределения наибольший объем предложения в экспозиции приходится на Центральный район Санкт-Петербурга – 49% (790 квартир или апартаментов). Второе место занимает Петроградский район, составляя 42% от общего объема экспозиции, при этом из этого объема 78% приходится на жилые комплексы, расположенные на Крестовском и Каменном островах. Наибольшее предложение квартир на первичном элитном рынке сосредоточено в жилых комплексах «Смольный парк», «Смольный проспект», «Русский дом», «Крестовский de l'ux» и «Привилегия» – эти же проекты являются самыми крупными из представленных на первичном рынке элитного жилья.

Апартаментные комплексы продолжают активно развиваться на рынке Санкт-Петербурга. В настоящее время их доля в общем объеме экспозиции составляет 15% от общего объема первичного предложения. В течение года по мере выхода новых проектов на рынок, доля будет увеличиваться, и по нашим оценкам достигнет 25-30%.

Основные показатели рынка, I кв. 2016	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Объем первичного предложения	207 400 м ²
- из них объем предложения апартаментов	30 365 м ²
Количество квартир в экспозиции	1 607
- из них количество апартаментов	224
Объем продаж, I кв. 2016 г., площадь квартир	12 430 м ²
Объем продаж, I кв. 2016 г., кол-во квартир	104
Средняя цена за м ² , I кв. 2016 г.	310–480 тыс. руб.

Источник: Colliers International

Динамика изменения объемов первичного рынка и предложения элитного жилья



Источник: Colliers International

Спрос

I квартал 2016 г. продемонстрировал резкое снижение интереса покупателей к заключению новых сделок по покупке квартир. По итогам января-марта 2016 года объем продаж на первичном рынке элитного жилья составил 104 квартиры суммарной площадью 12 430 м². Данный показательна четверть ниже среднего показателя продаж в первые кварталы за последние пять лет (16 960 м²). Помимо общего снижения качественных показателей продаж стоит отметить, что снижение также наблюдалось и с точки зрения средних площадей приобретаемых квартир, которая снизилась до 119,5 м² против среднего значения 131 м², зарегистрированного в течение 2015 года. По сравнению с предыдущим кварталом, средний бюджет квартиры снизился с 48 млн до 35 млн рублей за квартиру, что свидетельствует о возвращении тренда по покупке наиболее недорогих и небольших квартир в жилых комплексах.

Цены

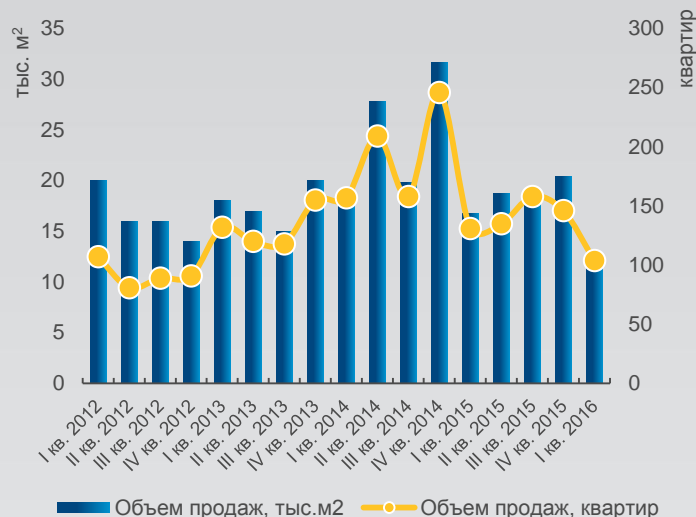
В отличие от начала 2015 года, когда на рынке наблюдалось повышение цен в большинстве жилых комплексов, в I квартале 2016 г. средний рост цен в проектах, находящихся в экспозиции не претерпел изменений. Наблюдаемый статистический рост средних цен на рынке обусловлен вымыванием наиболее недорогих квартир в проектах и как следствие – повышением средневзвешенных цен на оставшиеся квартиры. По итогам I квартала, цена экспонируемого жилья сегмента «премиум» составляет 310 тыс. руб./м², а в сегменте «делюкс» – 480 тыс. руб./м². В сегменте апарт-отелей средний уровень цен не претерпел значительных изменений по сравнению с предыдущим кварталом, сохранившись на уровне 650 тыс. руб./м².

Тенденции и прогнозы

Начало 2016 года продемонстрировало снижение спроса на элитную недвижимость и возвращение покупателей, ориентированных на приобретение самых недорогих квартир в проектах небольшого метража. С учетом того, что старт продаж в новых проектах в I квартале 2016 г. пришелся на конец отчетного периода, пиковых значений продаж в отдельных проектах не наблюдалось, что отчасти повлияло на общее снижение объемов продаж.

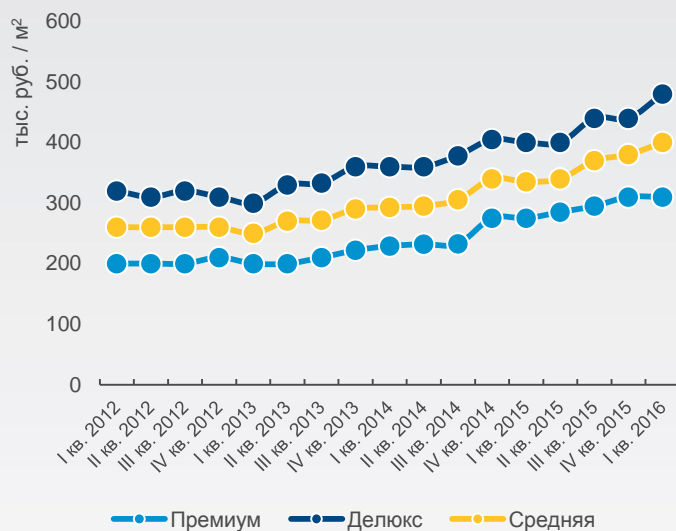
Уменьшение числа новых проектов элитного жилья в перспективе компенсируется проектами апарт-отелей, которые также находят своего покупателя. Мы не ожидаем резкого изменения цен в 2016 году – основные корректировки будут определяться изменением экспозиции, в результате которой будет происходить изменение средневзвешенной цены по рынку.

Динамика объема продаж на первичном рынке



Источник: Colliers International

Динамика средних цен предложения



Источник: Colliers International

554 офиса в 66 странах на 6 континентах

США: **153**

Канада: **34**

Латинская Америка: **24**

Тихоокеанский регион,

Азия: **231**

Европа, Ближний восток,

Африка: **112**

\$2,5

млрд

годовой доход

185,8

млн м²

в управлении

16 000

профессионалов

Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52-й этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



colliers.ru

Николай Казанский

Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин

Партнер
vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик

Партнер, исполнительный директор департамента рынков капитала
stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова

Партнер, региональный директор департамента торговой недвижимости
anna.nikandrova@colliers.com

Маргарита Аристархова

Региональный директор департамента управления недвижимостью
margarita.aristarkhova@colliers.com

Амель Джерруди

Региональный директор департамента управления проектами и контроля строительства
amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова

Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и офисной недвижимости
vera.zimenkova@colliers.com

Андрей Косарев

Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге
andrey.kosarev@colliers.com

Владислав Николаев

Региональный директор департамента стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@colliers.com

Дмитрий Романов

Региональный директор департамента оценки
dmitry.romanov@colliers.com

Элеонора Богданова

Директор по развитию бизнеса складского и индустриального направления
eleonora.bogdanova@colliers.com

Кермен Мастиев

Директор отдела продаж офисной недвижимости
kermen.mastiev@colliers.com

Франсуа Нонненмашер

Директор департамента представления интересов арендаторов
francois.nonnenmacher@colliers.com

Екатерина Подлесных

Руководитель департамента street retail по России
ekaterina.podlesnykh@colliers.com

Екатерина Фонарева

Директор департамента жилой недвижимости
ekaterina.fonareva@colliers.com

Саян Цыренов

Директор департамента рынков капитала
sayan.tsyrenov@colliers.com

Ольга Козлитина

Региональный директор департамента маркетинга и PR
olga.kozlitina@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента исследований
veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIG, TSX: CIG) является мировым лидером в области коммерческой недвижимости. Компания насчитывает более чем 16 000 профессионалов, работающих в 554 офисах в 66 странах мира. Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных консалтинговых и агентских услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя брокеридж, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью и активами, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Colliers International уже 10 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира (The Global Outsourcing 100)» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP), что является уникальным случаем на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости. Согласно последнему исследованию The Lipsey Company и журнала National Real Estate Investor, Colliers International входит в тройку самых узнаваемых в мире брендов на рынке коммерческой недвижимости.

Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году, на сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников. Компания является членом «Ассоциации менеджеров России», Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (PCTC), а также Ассоциации Менеджеров России.

Copyright © 2016 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.



Accelerating success.