

Предлагаем Вашему вниманию выдержки из Обзора рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и пригородной черты по итогам **1 квартала 2015** года.

Всем заинтересованным получателям, сообщаем, что Консалтинговый центр осуществляет регулярную подготовку квартальных/полугодовых обзоров рынка жилой недвижимости со сроком предоставления – **до 21 числа месяца**, следующего за отчетным периодом.

**Полная версия обзора** выполняется согласно содержанию:

<b>Содержание</b>	
<b>1. PES-ФАКТОРЫ</b> .....	<b>3</b>
1.1 Социально-экономические факторы.....	4
1.2 Ипотека.....	6
1.3 Законодательство.....	8
1.4 Транспорт.....	11
<b>2. КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ</b> .....	<b>14</b>
2.1 Выход на рынок новых объектов.....	14
2.2 Появление новых игроков.....	17
2.3 Краткосрочные проекты.....	19
2.4 Торги.....	22
<b>3. ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА</b> .....	<b>24</b>
3.1 Сводная таблица индикаторов рынка.....	24
3.2 Ввод квартирного жилья в эксплуатацию.....	26
3.3 Объем первичного рынка и объем предложения.....	29
3.4 Динамика средних цен предложения.....	33
3.5 Спрос на первичном рынке квартирного жилья.....	39
3.6 Сводный рейтинг девелоперов.....	43
<b>4. АНАЛИЗ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ ПО КЛАССАМ</b> .....	<b>44</b>
4.1 Анализ жилья класса «масс-маркет».....	44
4.1.1 Структура объема рынка и объема предложения.....	44
4.1.2 Анализ спроса на жилье класса «масс-маркет».....	48
4.1.3 Динамика цен на объекты класса «масс-маркет» на первичном рынке.....	49
4.1.4 Рейтинг девелоперов в классе «масс-маркет».....	56
4.2 Анализ жилья класса «бизнес».....	57
4.2.1 Структура объема рынка и объема предложения жилья класса «бизнес».....	57
4.2.2 Динамика цен на объекты класса «бизнес» на первичном рынке.....	59
4.2.3 Рейтинг девелоперов в классе «бизнес».....	60
4.3 Анализ жилья класса «элита».....	61
4.3.1 Структура объема рынка и объема предложения жилья класса «элита».....	61
4.3.2 Динамика цен на объекты класса «элита» на первичном рынке.....	62
4.3.3 Рейтинг девелоперов в классе «элита».....	62
4.4 Анализ жилья формата «апартаменты».....	63
<b>5. АНАЛИЗ ВТОРИЧНОГО РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ</b> .....	<b>65</b>
5.1 Оценка предложения на вторичном рынке.....	65
5.2 Динамика средней цены предложения.....	66
5.3 Структура спроса на вторичном рынке по типам квартир.....	67
<b>6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ</b> .....	<b>68</b>
<b>7. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КЛАССИФИКАЦИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	<b>71</b>

Оформить платную абонентскую подписку на квартальный обзор, получить консультации по всему спектру услуг, оказываемых специалистами нашей компании, Вы можете, обратившись в Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» по координатам, указанным в настоящем письме.

**По вопросам приобретения типовых обзоров и оказания консалтинговых услуг Вы можете обратиться:**

ООО «Консалтинговый центр  
«Петербургская Недвижимость»

191025. Санкт-Петербург, Невский  
просп., 41.

Тел. 8(812)335-55-55, доб. 2540

**Ольга Трошева**

Заместитель генерального директора  
[trosheva@spbrealty.ru](mailto:trosheva@spbrealty.ru)

Подготовка обзора осуществляется  
**Отделом маркетинговых  
исследований** Консалтингового центра

Руководитель отдела - **Юлия Нигуль**

**Данные, содержащиеся в обзоре,  
позволят Вам:**

- Быть в курсе ключевых трендов, формирующихся на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга и пригородной черты.
- Своевременно и обоснованно принимать меры, направленные на повышение конкурентоспособности Вашей компании на рынке.
- Без труда осуществлять подготовку аналитических материалов по рынку жилой недвижимости для инвесторов, топ-менеджмента компании, финансовых структур, оценочных компаний и пр.

**Более подробно с деятельностью  
Консалтингового центра  
познакомиться можно на сайте:**

<http://www.spbrealty.ru/konsalting-i-marketingovye-issledovaniya/>

191025. Россия. Санкт-Петербург, Невский просп., 41. Тел. 8(812)335-55-55, доб. 2540  
<http://www.spbrealty.ru/konsalting-i-marketingovye-issledovaniya/>

**SetlGroup**

## Спрос

По результатам 1 квартала 2015г. объем спроса составил **0,80 млн. кв.м.**, снижение по отношению к предшествующему периоду равно **51,5%**.

В 1 квартале 2015 г. отрицательная динамика спроса в расчете от кв.м. и от количества реализованных квартир к уровню 4 квартала 2014 отмечался по всем анализируемым зонам: в Санкт-Петербурге и пригородных территориях Ленинградской области.

Стоит отметить, что значительное снижение спроса по сравнению с показателями 2014 г., фактически означает возвращение рынка к его «естественному» состоянию, т.к. покупательский ажиотаж на первичном рынке недвижимости был вызван рядом внешних и внутренних экономических факторов и носил стихийный характер. В отчетном же квартале наблюдался «откат» к «докризисному» 2013-му году: объем спроса в 1 кв. 2015 г. сопоставим со спросом в 1 кв. 2013 г., когда было реализовано 0,79 млн. кв. м жилья.

## Предложение

В 1 квартале 2015 года отмечается увеличение объема предложения по отношению к уровню предыдущего квартала на **5,6%**. В марте 2015 года на рынке первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга и пригородной черты Лен.области предлагалось **4,4 млн.кв.м** жилья.

В отчетном квартале в продажу вышло **0,89 млн кв.м. жилья (22,21 тыс. квартир)**. Наиболее заметный рост объемов предложения (к уровню 4 квартала 2014 г.) наблюдался во Всеволожском р-не ЛО, Пушкинском, Невском и Калининском районах Петербурга.

## Цены

По итогам 1 квартала 2015 г. на первичном рынке жилья в обжитых и административно-подчиненных районах Санкт-Петербурга наблюдается рост средних цен, при этом в пригородной черте города отмечено снижение. В классе «масс-маркет» корректировка средней цены варьируется в зависимости от территории от **-2,8%** до **+2,4%**.

По состоянию на 01.04.15г в классе жилья массового спроса рост цен в обжитых районах города зафиксирован на уровне ниже уровня инфляции +1,2% (ИПЦ +8,4%), на пригородных территориях отмечается отрицательная динамика ср. цен -2,8% (уровень инфляции по ЛО составил +7,7%).

## Тенденции

### Основные индикаторы рынка жилой недвижимости по итогам 1 квартала 2015 г. (Санкт-Петербург и пригородная черта)

Показатель	Ед. изм.	Значение	Изменение за квартал	
Объем рынка	млн.кв.м	<b>10,1</b>	↑	5,89%
Объем предложения (оценка)	млн.кв.м	<b>4,4</b>	↑	5,60%
V предложения к V рынка в %	%	<b>43,2</b>	↓	-0,28%
Оценка объема спроса за кварт.	млн.кв.м	<b>0,80</b>	↓	-51,49%
Вывод на рынок новых объектов,	млн.кв.м.	<b>0,89</b>	↓	-44,18%
Средняя цена жилья класса «масс-маркет»	руб./кв.м	<b>104 113</b>	↑	1,19%
Средняя цена жилья массового спроса на вторичном рынке	руб./кв.м.	<b>103 205</b>	↑	3,47%

Источник: ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»

**Объем рынка** – суммарная общая площадь или количество квартир в строящихся домах, находящихся в продаже, включая проданные квартиры. В объем рынка не входят объекты, в которых продажи квартир уже завершены, приостановлены или еще не начаты. В эту величину так же не включаются дома класса «масс-маркет», в которых реализуются последние квартиры (менее 8% квартир от общего количества квартир в объекте).

**Объем предложения** – совокупная площадь или количество непроданных квартир в новых домах, представленных на рынке.

### Объем предложения квартирногo жилья на конец 1 кв. 2015 года, млн.кв.м

Класс	Территория, млн..кв.м			
	Обжитые районы	АПР	Пригород	Итого
"масс-маркет"	1,82	0,25	1,81	3,87
"бизнес"	0,29	0,01	0,00	0,30
"элита"	0,17	0,02	0,00	0,19
<b>Итого:</b>	<b>2,28</b>	<b>0,28</b>	<b>1,81</b>	<b>4,37</b>

191025. Россия. Санкт-Петербург, Невский просп., 41. Тел. 8(812)335-55-55, доб. 2540  
<http://www.spbrealty.ru/konsalting-i-marketingovye-issledovaniya/>



В отчетном квартале 2015 г. ключевые тенденции развития рынка первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга и пригородной черты ЛО по-прежнему формировались под действием внутренних и внешних экономических факторов (курсовые колебания, действия Центробанка РФ и пр.), влияние которых отчетливо проявилось в 2014 году ажиотажным спросом (на рынке было зафиксировано рекордное число сделок).

Активность покупателей на рынке менялась в течение всего квартала. Наибольшее снижение спроса на рынке первичной недвижимости по многим компаниям наблюдалось в январе 2015 г., в феврале 2015 г. наблюдалась стабилизация и в марте 2015 г. игроки рынка отметили повышение активности покупателей в период возобновления доступа к «недорогой» ипотеке – после запуска утвержденной 13 марта (с поправками) госпрограммы субсидирования ипотеки.

Отличительной чертой отчетного квартала в сравнении с периодами ажиотажного спроса (1 кв. 2014 и 4 кв. 2014 г.) стала значительная активность девелоперов по использованию разнообразных инструментов стимулирования спроса. На фоне сокращения спроса на ипотечные кредиты при высоких процентных ставках компании предлагали «ипотечным клиентам» различные варианты способов оплаты в рассрочку. Так, наиболее распространенной схемой стало предложение рассрочки как с длительным сроком (до 5 лет), так и с возможностью дискретных платежей (в два или несколько этапов). Также активно применялись совместные программы с банками, при которых покупателям предлагалась значительная скидка при покупке квартиры в ипотеку (до 22-30% в зависимости от объекта и застройщика).

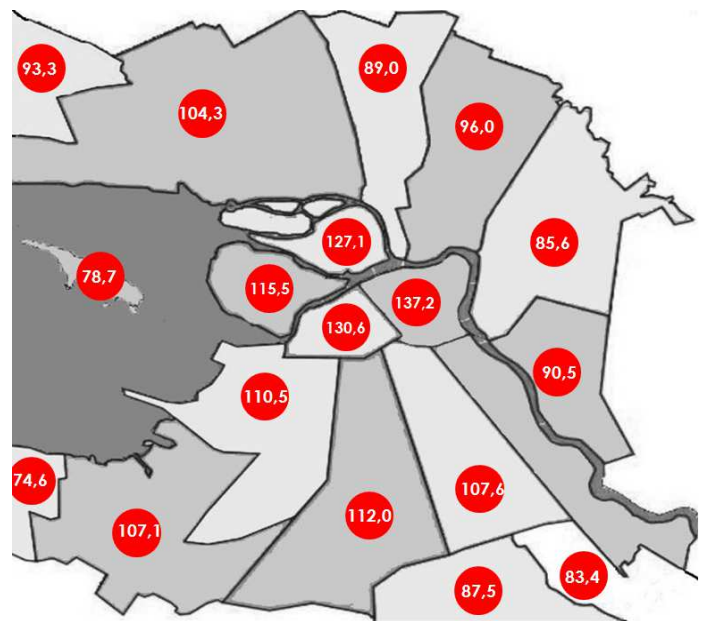
В 1 квартале 2015 г. также отмечается удержание доли рынка крупнейшими игроками: основные лидеры сохранили свои позиции на рынке новостроек. Как и в предыдущие периоды (2013-2014 гг.) удельный вес 10 лидирующих компаний в общем объеме спроса за отчетный квартал составил более 50%, а именно 56,2% от количества сделок.

**Средние цены предложения жилья на 01.04.2015 по классам и территориям**

Класс	Обжитые	АПР	Пригород
<b>Масс-маркет</b>	<b>104 113</b>	<b>83 475</b>	<b>72 108</b>
Эконом	87 066	70 856	68 497
Комфорт	119 573	93 570	91 031
<b>Бизнес</b>	<b>161 874</b>	<b>124 025</b>	<b>121 277</b>
<b>Элита</b>	<b>304 828</b>	<b>267 789</b>	-

Источник: ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»

**Средние цены предложения жилья класса «масс-маркет» на 01.04.2015 по районам, тыс.руб./кв.м.**



©. Информация и данные, представленные в обзоре, принадлежат ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» и не могут быть использованы полностью или частично в коммерческих целях. Любое другое использование возможно только при условии предварительного письменного согласования с руководством ООО «КЦ «Петербургская Недвижимость» и обязательной ссылки на первоисточник.

191025. Россия. Санкт-Петербург, Невский просп., 41. Тел. 8(812)335-55-55, доб. 2540  
<http://www.spbrealty.ru/konsalting-i-marketingovye-issledovaniya/>

