

Предлагаем Вашему вниманию выдержки из Обзора рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и пригородной черты по итогам **2 квартала 2016** 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:

Содержание

1. PЕS-ФАКТОРЫ.....	3
1.1 Социально-экономические факторы	3
1.2 Ипотека	5
1.3 Законодательство	8
1.4 Транспорт	11
2. КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ	14
2.1 Выход на рынок новых объектов	14
2.2 Появление новых игроков	17
2.3 Краткосрочные проекты	19
2.4 Торги	22
3. ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	23
3.1 Сводная таблица индикаторов рынка	23
3.2 Ввод квартирнoго жилья в эксплуатацию	25
3.3 Объем первичного рынка и объем предложения	28
3.4 Динамика средних цен предложения	32
3.5 Спрос на первичном рынке квартирнoго жилья	38
3.6 Сводный рейтинг девелоперов	43
4. АНАЛИЗ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ ПО КЛАССАМ	44
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	58
4.2.3 Рейтинг девелоперов в классе «бизнес»	59
4.3 Анализ жилья класса «элита»	60
4.3.1 Структура объема рынка и объема предложения жилья класса «элита»	60
4.3.2 Динамика цен на объекты класса «элита» на первичном рынке	61
4.3.3 Рейтинг девелоперов в классе «элита»	61
4.4 Анализ жилья формата «апартаменты»	62
5. АНАЛИЗ ВТОРИЧНОГО РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ.....	64
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	66
6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ	68
7. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КЛАССИФИКАЦИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	72

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

Руководитель Консалтингового центра
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 оценке Консультанта во 2 квартале 2016 г. объем спроса на рынке первичной жилой недвижимости (в Санкт-Петербурге и пригородной зоне ЛО) составил **0,92 млн. кв.м.** жилья, количество проданных квартир оценивается в **20,96 тыс. шт.**

Объем реализации за 2 квартал 2016 г. зафиксирован ниже уровня предыдущего периода (снижение на **15,3%** в расчете от кв.м), при этом по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. прирост объема спроса составил 14,9% (положительное влияние «ипотечного фактора» на оба периода).

Предложение

По состоянию на 01.07.2016 г. на рынке первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга и пригородной зоны Лен. области в предложении находилось **5,04 млн. кв.м. жилья (105,2 тыс. квартир)**, относительно уровня предыдущего периода корректировка составила **-0,3%**. В отчетном квартале в продажу вышло **0,86 млн. кв.м. жилья (20,2 тыс. квартир)**, что на **18,6% ниже** (в расчете от кв.м) относительно уровня предыдущего периода. Постоянный абсолютный лидер по объему жилья, выведенного на рынок в отчетном квартале - Всеволожский район ЛО (263,4 тыс.кв.м).

Цены

Во 2 квартале 2016 года в классе **«масс-маркет»** изменение средних базовых цен предложения по территориям варьировалось от **-1,4%** в административно-подчиненных районах СПб до **+1,1%** в пригородной зоне ЛО, в обжитых районах показатель ср. базовой цены предложения фактически остался на уровне декабря 2015 г. (104-105 тыс. руб./кв.м.). В высоких ценовых классах в СПб (обжитые районы) в классе **«бизнес»** наблюдалось увеличение ср. базовых цен предложения (**+2,5%**), в классе **«элита»** индикатор практически не изменился (**+0,1%**).

Тенденции

Первичный рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга и пригородной зоны ЛО во 2 квартале 2016 года находился в **относительно равновесном состоянии**. После активного начала 2016 года, вслед за высоким по показателям 4 кв. 2015 г., отчетный период демонстрировал более спокойную динамику развития, что нашло отражение в некотором снижении основных индикаторов.

Основные индикаторы рынка квартирного жилья за 2 квартал 2016 года (Санкт-Петербург и пригородная зона ЛО)

Показатель	Ед. изм.	Значение	Δ за квартал, %
Объем рынка	млн.кв.м	10,95	↓ -1,6%
Объем предложения	млн.кв.м	5,04	↓ -0,3%
Упредложения / У рынка	%	46,0%	↑ 0,6 п.п.
Объем спроса	млн.кв.м	0,92	↓ -15,3%
Вывод на рынок новых объектов	млн.кв.м	0,86	↓ -18,6%
Средняя цена предложения жилья класса «масс-маркет», СПб	руб./кв.м	104 855	↑ +0,4%
Средняя цена предложения жилья класса «масс-маркет» на вторичном рынке, СПб	руб./кв.м	97 956	↑ +0,3%

Источник: ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»

Объем рынка – суммарная общая площадь или количество квартир в строящихся и введенных в эксплуатацию 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 (за исключением квартир, которые выведены из продажи).

Объем предложения квартирного жилья на конец 2 кв. 2016 года, млн. кв.м

Класс	Территория, млн.кв.м			
	Обжитые СПб	АПР	Пригород	Итого
Масс-маркет	2,05	0,34	1,91	4,30
Бизнес	0,52	0,003	0,00	0,53
Элита	0,19	0,02	0,00	0,21
Итого:	2,77	0,36	1,91	5,04

Средние базовые цены предложения жилья на 01.07.2016 по классам и территориям, тыс.руб./кв.м

Класс	Обжитые СПб	АПР	Пригород
Масс-маркет	104 855	84 303	71 786
Комфорт	119 483	94 679	88 429
Эконом	86 117	68 739	68 012
Бизнес²	169 148	-	-
Элита	331 173	302 385	-

² В административно-подчиненных районах СПб жилье класса "бизнес" представлено единичными объектами, в пригородной зоне ЛО - отсутствуют.

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



Во 2 квартале 2016 г. отмечено **снижение покупательской активности** по сравнению с предыдущим кварталом (**-15,3% в расчете от кв. м**) обусловлено сезонностью, нормализацией ситуации с ипотечным кредитованием после продления до конца 2016 г. программы гос.поддержки (значительный объем спроса привлечен в 1 кв. 2016 г.) и ожиданием снижения ипотечных ставок¹. Относительно аналогичного периода 2015 г. спрос вырос на **14,9%** в расчете от кв.м (**+12,9%** в расчете от кол-ва сделок).

В целом за **1 полугодие 2016 года** на первичном рынке квартирного жилья Санкт-Петербурга и ЛО было **реализовано 2,0 млн. кв. м** (или 45,5 тыс.сделок), что на **25% выше** аналогичного периода 2015 г. (1,6 млн. кв. м или 37,1 тыс. сделок) и на **8% ниже** показателя прошлого полугодия (2,2 млн. кв. м или 49,6 тыс. кв-р).

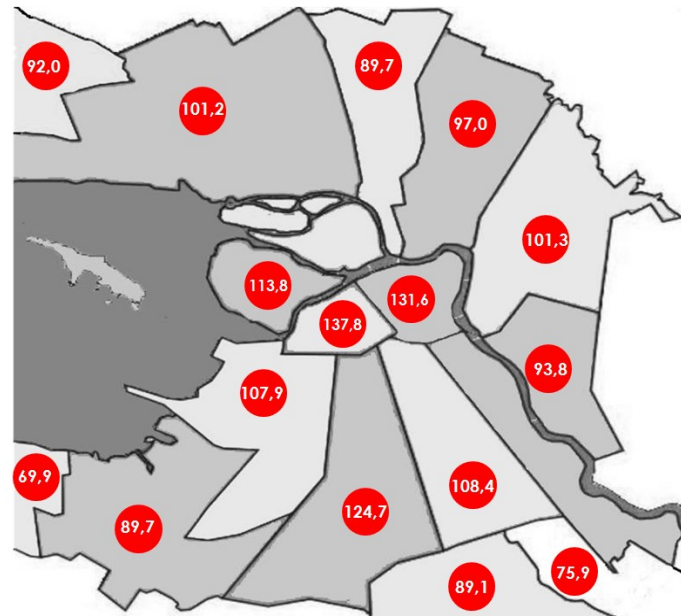
Доля спроса, приходящаяся на ТОП-10 компаний по количеству сделок, в течение последнего года (с июня 2015 года) сохраняется на уровне не ниже **60%**.

По данным КЦ «Петербургская недвижимость» в 1-м полугодии 2016 года порядка **70-75%** сделок в классе «масс-маркет» совершено на квартиры в стоимостном диапазоне **до 3,5 млн. руб.** **Средний бюджет покупки** в классе «масс-маркет» за последние несколько лет (2012-2016 гг.) **не претерпел значительных изменений**. Значительная доля в объеме спроса по классу «масс-маркет» приходится на **квартиры с отделкой** (в СПб – до 70%, в пригороде – 30-40%).

За 2 квартал 2016 года на территории Санкт-Петербурга и пригородной зоны в продажу вышло **48** объектов общей площадью жилья **0,86 млн.кв.м** (20,23 тыс. квартир), что на **18,6% ниже** уровня предыдущего периода (в расчете от кв.м).

За 1 полугодие 2016 года выдано **89 разрешений на строительство** жилых объектов общей площадью **2,2 млн.кв.м**, что превышает показатель аналогичного периода 2015 года на 36%. Объем полученных разрешений на строительство жилых объектов за полугодие является рекордным с начала 2015 года.

Средние базовые цены предложения жилья класса «масс-маркет» на 01.07.2016 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.

¹ В начале 2016 года в связи с ожиданием завершения действия гос.программы субсидирования ипотечных ставок в феврале 2016 г. на рынке ипотечного кредитования был зафиксирован значительный всплеск активности заемщиков (60-90% - доля ипотечных сделок в структуре продаж в зависимости от объекта). Уже в марте 2016 г., после продления гос.программы до конца 2016 года, рынок вернулся к более традиционным объемам сделок с привлечением ипотеки (порядка 50-60%), во **2-м квартале 2016 доля ипотечных сделок** в структуре продаж также отмечена на уровне **50-60%**.

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