

Предлагаем Вашему вниманию выдержки из Обзора рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и пригородной черты по итогам **4 квартала 2017** 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**

<b>1. PЕS-ФАКТОРЫ.....</b>	<b>3</b>
1.1 Социально-экономические факторы.....	3
1.2 Ипотека.....	6
1.3 Законодательство.....	8
1.4 Транспорт.....	12
<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.....	18
2.4 Торги.....	21
<b>3. ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА .....</b>	<b>23</b>
3.1 Сводная таблица индикаторов рынка.....	23
3.2 Ввод квартирнoго жилья в эксплуатацию.....	25
3.3 Объем первичного рынка и объем предложения.....	29
3.4 Динамика средних цен предложения.....	33
3.5 Спрос на первичном рынке квартирнoго жилья.....	43
3.6 Сводный рейтинг девелоперов.....	47
<b>4. АНАЛИЗ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ ПО КЛАССАМ.....</b>	<b>48</b>
<b>4.1 Анализ жилья класса «масс-маркет» .....</b>	<b>48</b>
4.1.1 Структура объема рынка и объема предложения.....	48
4.1.2 Анализ спроса на жилье класса «масс-маркет».....	52
4.1.3 Динамика цен на объекты класса «масс-маркет» на первичном рынке.....	54
4.1.4 Рейтинг девелоперов в классе «масс-маркет».....	60
<b>4.2 Анализ жилья класса «бизнес».....</b>	<b>61</b>
4.2.1 Структура объема рынка и объема предложения жилья класса «бизнес».....	61
4.2.2 Динамика цен на объекты класса «бизнес» на первичном рынке.....	62
4.2.3 Рейтинг девелоперов в классе «бизнес».....	62
<b>4.3 Анализ жилья класса «элита».....</b>	<b>63</b>
4.3.1 Структура объема рынка и объема предложения жилья класса «элита».....	63
4.3.2 Динамика цен на объекты класса «элита» на первичном рынке.....	64
4.3.3 Рейтинг девелоперов в классе «элита».....	64
<b>4.4 Анализ жилья формата «апартаменты».....</b>	<b>65</b>
<b>5. АНАЛИЗ ВТОРИЧНОГО РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ.....</b>	<b>68</b>
5.1 Оценка предложения на вторичном рынке.....	68
5.2 Динамика средней цены предложения.....	68
5.3 Структура спроса на вторичном рынке по типам квартир.....	69
<b>6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ .....</b>	<b>71</b>
<b>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 документе.

©. 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.

**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](mailto:trosheva@spbrealty.ru)

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

Руководитель отдела – **Литвинова Евгения**

**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/>

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ

В 4 квартале 2017 г. изменений ср. базовых цен предложения первичного рынка жилой недвижимости в пригородной зоне ЛО не зафиксировано, а на городских территориях наблюдалась положительная динамика по наиболее показательным индикаторам рынка – **активности девелоперов по выводу новых объектов и объему спроса**. Немалую роль в достигнутом уровне реализации жилья как **в отчетном периоде, так в 2017 году в целом** сыграли **фактор ипотеки и сохранение ср. цен предложения на стабильном уровне**.

### **Динамика объема спроса**

В 4 квартале 2017 г. на первичном рынке квартир жилого Санкт-Петербурга и пригородной зоны ЛО **объем реализации зафиксирован несколько выше уровня предыдущего квартала**, главным образом за счет активизации спроса на городских территориях вследствие влияния сезонного фактора: в конце 2017 года ситуация на первичном рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга и пригородной зоны ЛО традиционно характеризуется высокой маркетинговой активностью девелоперов в преддверии Новогодних праздников. Объем реализации, достигнутый в 4 кв. 2017 г., практически сопоставим с уровнем 4 кв. 2016 г.

По-прежнему положительное влияние на первичный рынок оказывает рынок ипотечного кредитования (низкие процентные ставки, снижение размера первого взноса и пр.) По итогам 2017 г. доля сделок с ипотекой выросла на 37,2%. по отношению к 2016г. и составила более половины всех сделок в структуре спроса.

### **Вывод новых объектов в реализацию**

По результатам 4 кв. 2017 **показатель вывода на рынок новых объектов** на первичном рынке Санкт-Петербурга и пригородной зоны Ленинградской области оказался меньше по сравнению с уровнем предыдущего квартала. По сравнению с аналогичным периодом 2016 г. объем вывода на рынок нового жилья снизился на 27%.

Доля студий в квартирографии вновь введенных объектов продолжает снижаться, а доля 1-комнатных квартир в предложении увеличилась, вслед за увеличением их доли в структуре спроса.

Лидерами по объему жилья, выведенного на рынок в 4 кв. 2017г., стали Всеволожский район ЛО и Приморский район СПб. Наиболее крупными объектами на территории указанных районов, выведенными в продажу в отчетном периоде, являются ЖК «Мурино 2019» (2 оч.) компании «Самолет ЛО» и ЖК «Чистое небо» компании «Setl City».

Лидерами по объему вывода нового жилья в отчетном

«Полис Групп», «КВС», «Glorax Development» «ЦДС»), – на их долю пришлось более 50% от общего объема вывода.

### **Динамика объема предложения**

На конец отчетного периода лидерство по объему предложения продолжает удерживать **Всеволожский район Лен. области**, затем следуют **Приморский, Невский и Выборгский районы** Санкт-Петербурга. Совокупный объем предложения в данных четырех лидирующих районах составляет **более половины** от общего объема предложения, зафиксированного на 01.01.2018 г.

Наиболее заметный **рост объемов предложения** к уровню показателя 3 кв. 2017 наблюдается в Приморском районе, а наиболее заметное снижение – во Всеволожском, Калининском, Тосненском и Ломоносовском районах.

Изменение объема предложения по районам за отчетный квартал обусловлено выводом в продажу новых объектов, а также различным объемом спроса на жилье по районам.

### **Уровень цен**

По итогам 4 квартала 2017 г. **ср. базовые цены по большинству сегментов** предложения на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга **незначительно повысились**, а в Лен. области - не изменились, при этом темп повышения Индекса потребительских цен в 4 кв. 2017 г. оказался выше (в СПб +0,7%, в ЛО +0,8%). В 2017 г. только по жилью класса «элита» в обжитых районах прирост показателя ср. базовой цены предложения (+7,9%) превысил уровень инфляции (3,7% в СПб, 2,7% в ЛО).

На протяжении всего отчетного периода продолжилась тенденция планового повышения цен от ряда застройщиков в объектах класса «масс-маркет» (в некоторых объектах повышение было не однократным) на всех территориях, но **прирост ср. базовой цены незначительный** за счет выхода в продажу ряда объектов с ценами ниже среднерыночного показателя, изменениями в структуре предложения квартир и состава выборки.

### **Законодательство**

На момент формирования Отчета среди важных событий в сфере законодательства, стоит отметить ряд изменений, которые окажут значительное влияние на рынок жилищного строительства: принятие **поправок в ФЗ-214**, регулирующих строительную деятельность в рамках долевого строительства, участие девелоперов в ЕИСЖС предусмотрено ФЗ-218 «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в рамках которого с декабря 2017 года формируется компенсационный фонд в размере 1,2% от суммы заключаемого ДДУ.

---

квартале стали компании: «Setl City», «АСР.  
Недвижимость - СЗ»),

 **SetlGroup**

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

---

ООО "КОНСАЛТИНГОВЫЙ ЦЕНТР "ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"