

# ТРАНСФОРМАЦИЯ СПРОСА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

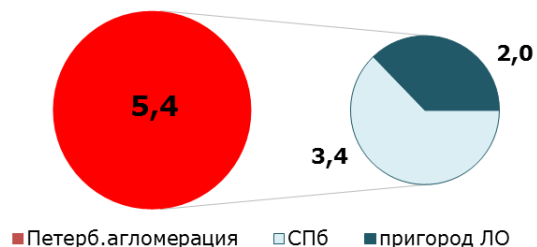
Докладчик:  
Руководитель «Консалтингового Центра  
«Петербургская Недвижимость»  
Трошева О.В.



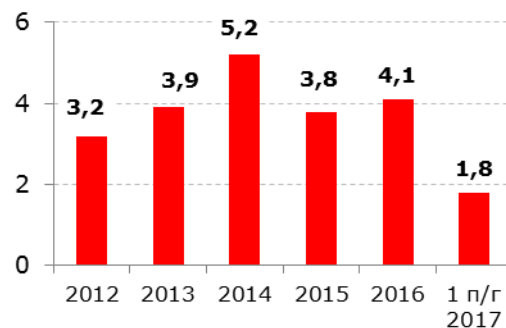
# Как изменилась ситуация по основным показателям и характеристикам спроса и предложения за 5 лет

Показатель	2012	2017	Δ
Ср. цена предложения в СПб / пригород ЛО, тыс. руб./ кв. м	82,2	106,5	+30% ↑
	62,7	68,4	+9% ↑
Объем предложения, млн. кв. м	2,2	5,4	в 2,5 раза ↑ (основной рост за счет пригорода)
Доля пригородных территорий в структуре предложения/ спроса, %	18% - предл. 25% - спрос	37% - предл. 38% - спрос	в 2 раза (предл.) ↑
Доля предложения / спроса в проектах КОТ	40% - предл. 50-55% - спрос	60% - предл. 70-75% - спрос	↑
Доля малогабаритных кв-р (студии и 1 к.кв.) в выводе новых объектов, масс-маркет	65%, в.т.ч. студии -20%	71%, в т.ч. студии - 29%	+6% ↑
Ср. площадь приобретаемой кв-ры, кв.м	49,8	42,5	-7 кв.м ↓
Доля квартир с отделкой в спросе, %	СПб -40% Пригород -35%	СПб -65% Пригород -35%	+25 п.п.(СПб)↑
Доля региональных покупателей, %	20%	30%	+ 10 п.п. ↑
Доля ипотечных сделок, %	30-35%	60-65%	в 2 раза ↑
Доля малогабаритных кв-р (студии и 1 к.кв.) в спросе, масс-маркет	66%, из них: студии -16% 1 к.кв. - 50%	71%, из них: студии -28% 1 к.кв. - 43%	+5 п.п. ↑
Доля апартаментов в структуре предложения /спроса (СПб), %	1,5%	8%	в 5 раз ↑

Объем предложения на 01.07.2017 г., млн. кв.м.



## Динамика объема спроса



Источник: КЦ ПН



# Бюджет покупки

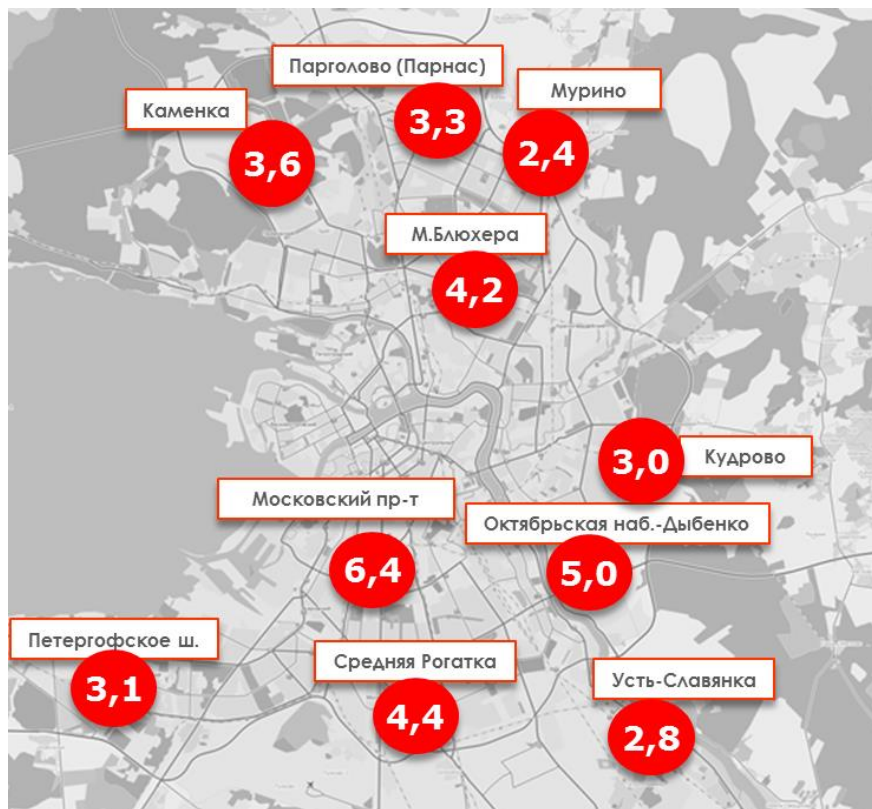
Ср. бюджет покупки ( сделки ) , 2017 г., млн. руб.

**3,6**  
млн. руб.

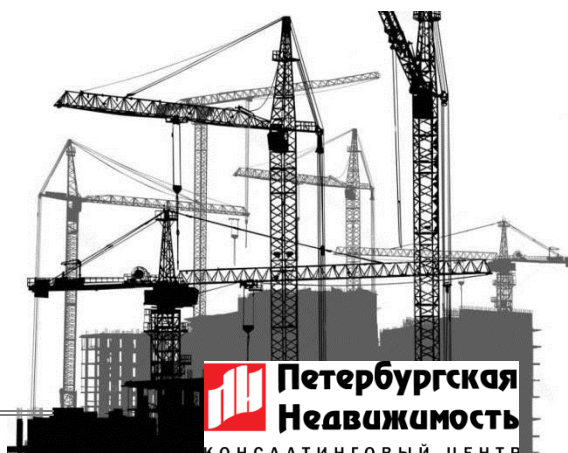
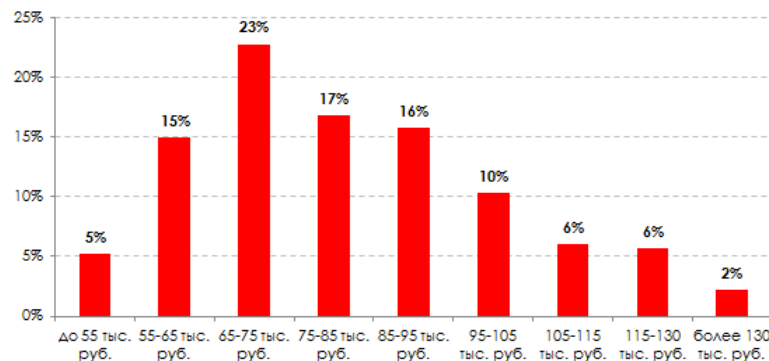
По данным КЦ «Петербургская недвижимость» **средний бюджет покупки** в классе «масс-маркет» за год **не претерпел значительных изменений**: в 1-м полугодии 2017 года ср. стоимость реализованной квартиры класса «масс-маркет» составила порядка **3,6 млн. руб.**

**2,6-4,2**  
млн. руб.

В разрезе территорий бюджеты покупки значительно отличаются, так, по СПб ср. стоимость реализованной квартиры класса «масс-маркет» составляет **4,2 млн. руб.**, тогда как на пригородных территориях – **2,6 млн. руб.**



Структура спроса в 2016 г. по классу масс-маркет в Санкт-Петербургской агломерации в разрезе ценовых групп, в % от кв. м



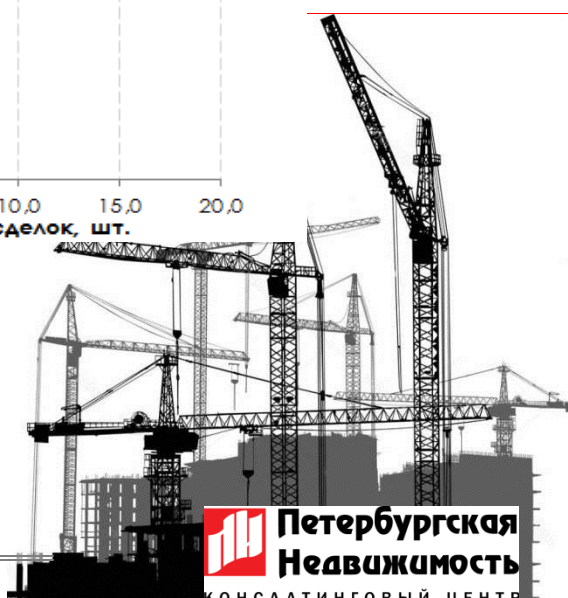
# ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербурга и ЛО

**Максимальный спрос в последние годы традиционно концентрируют на себе пригородные территории Ленинградской области: именно здесь представлен максимальный объем предложения по доступным ценам. Наиболее популярными локациями остаются н.п. Мурино (с прилегающими н.п.) и Кудрово Всеволожского района (максимально близко к СПб). Удельный вес локации Бугры-Мурино-Н.Девятикино в объеме спроса по Санкт-Петербургской агломерации в период с 2012 г. по 2016 г. вырос больше, чем в 2 раза (до 21%) и сохраняется на достигнутом уровне.**

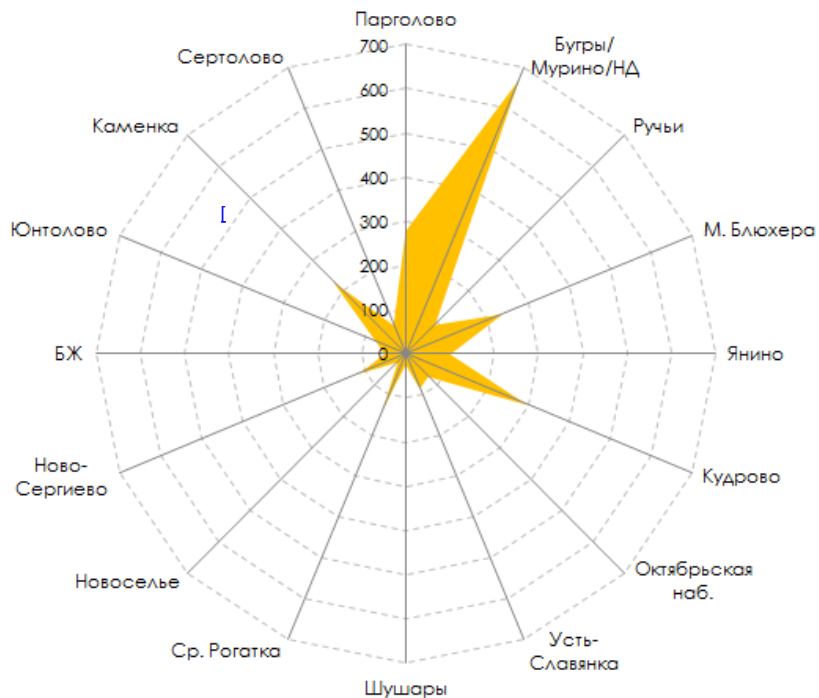
Доля Топ-10 районов по объему сделок на рынке  
СПб и пригорода ЛО в 2012 г., % от кол-ва кв-р



Доля Топ-10 районов по объему сделок на рынке  
СПб и пригорода ЛО в 2016 г., % от кол-ва кв-р



# Распределение спроса по локациям , 2016 г., ТЫС.КВ.М



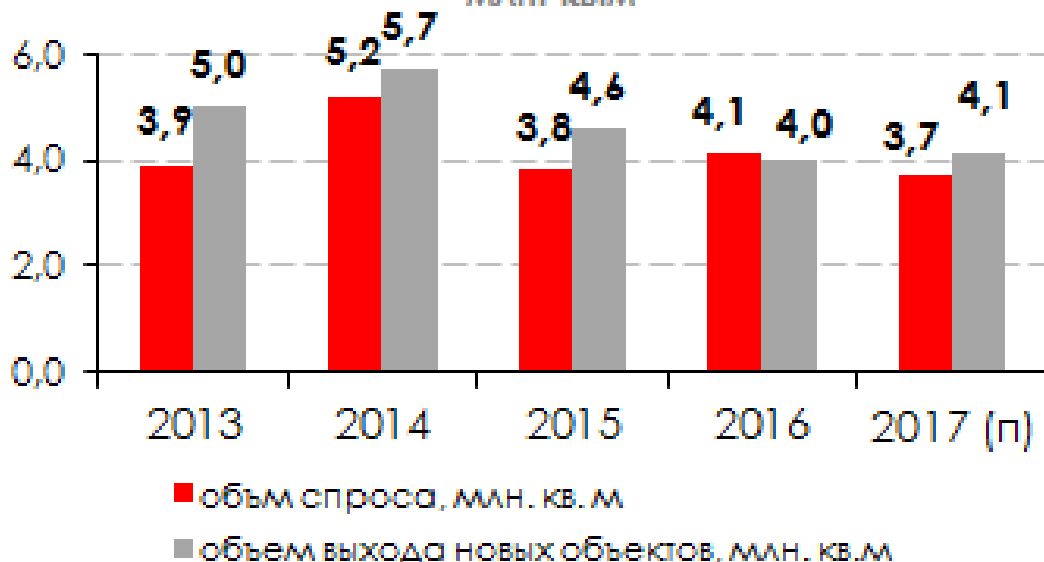
В настоящее время основной объем спроса – порядка 70% реализуется в локациях комплексного освоения (застраиваемых как одним «якорным» девелопером, так и пулом компаний) – Мурино, Кудрово, Каменка, Парголово и др.

При этом, северные территории преобладают над южными локациями: последние годы на севере Санкт-Петербургской агломерации (в основных зонах застройки) реализуется в среднем в 2-3 раза больше, чем в южных точках роста.

# Динамика объема спроса и вывода новых объектов на рынок

Динамика объема спроса и вывода  
новых объектов на рынок в 2013-2017 (п),

млн. кв.м



Активность девелоперов по выводу в продажу новых объектов тесно взаимосвязана с уровнем спроса на первичном рынке (как правило, в период стабильного развития рынка объем поглощения отмечается на уровне не ниже 85-90% от объема жилья, выведенного на рынок за год).

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

