



РОССИЯ

# САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

---

ИТОГИ 2019 Г.





\* ЖК «MONODOM на Малом» (ООО «Альфа»), эксклюзивный брокер проекта — Colliers International.

## ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

	2018	2019
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2*</sup>	480	337
Новое предложение, тыс. м <sup>2*</sup>	758	627
Спрос, тыс. м <sup>2**</sup>	284	342
Спрос, квартир**	5 060	6 540
Средневзвешенная цена предложения по классам на конец 2019 г., руб./м <sup>2</sup>		
Бизнес-класс	152 400	171 700
Премиум-класс	202 400	221 400

\* Общая площадь жилых помещений с учетом балконов и лоджий.

\*\* Общий объем розничных продаж, совершенных физ. лицами в 2019 г.

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ

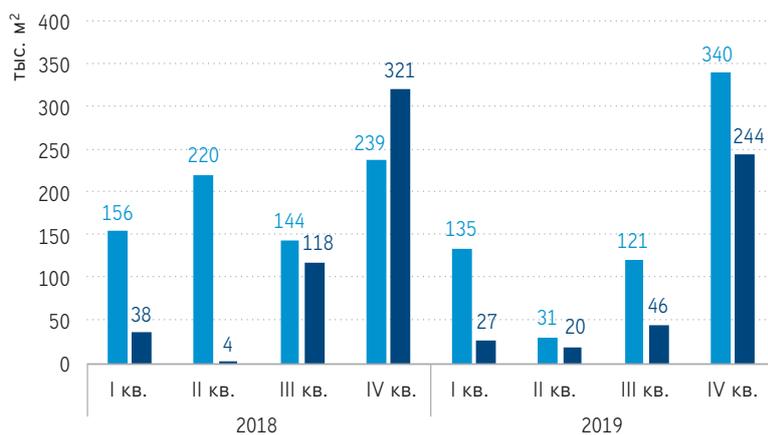
По итогам 2019 г. в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 3,45 млн м<sup>2</sup> жилья, что на 13% меньше рекордного 2018 г., когда показатель составил 3,95 млн м<sup>2</sup>.

В сегментах «бизнес» и «премиум» объем жилья, введенного в эксплуатацию, составил 337 тыс. м<sup>2</sup>, что на 30% меньше показателя 2018 г. (480 тыс. м<sup>2</sup>). В 2019 г. были сданы последние очереди комплексов бизнес-класса «Life-Приморский» («Пионер») и «Палацио» (Setl City). Завершилось строительство проектов «MONODOM на Малом» («Альфа») и Bau Haus (Bau City), «Петровский Квартал на воде» (Setl City) и «Дом у Невского» (RBI).

За январь — декабрь 2019 г. на рынок Санкт-Петербурга вышло 34 новых проекта, половина из которых — бизнес- и премиум-класса. Прирост нового предложения составил 627 тыс. м<sup>2</sup> жилья в новых комплексах и очередях уже реализующихся проектов, что на 17% меньше, чем в 2018 г. (758 тыс. м<sup>2</sup>). В первую очередь снижение показателя связано с тем, что основной объем проектов вышел в продажу в конце 2018 г.: девелоперы старались вывести объекты на рынок до введения изменений в 214-ФЗ. К концу 2019 г. девелоперская активность возобновилась: более половины объема нового предложения (54%) вышло в продажу в IV квартале 2019 г.

ГРАФИК 1:  
**Новое предложение и ввод проектов бизнес- и премиум-класса**

- Новые проекты
- Сданные проекты



Источник: Colliers International



## СОХРАНЯЕТСЯ ТРЕНД НА РЕДЕВЕЛОПМЕНТ: ПОЛОВИНА ИЗ ВЫШЕДШИХ НА РЫНОК В 2019 Г. ПРОЕКТОВ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА — РЕДЕВЕЛОПМЕНТ БЫВШИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН.

Московский район является лидером 2019 г. по количеству новых проектов реновации бизнес-класса: здесь на месте корпусов завода «Хладокомбинат — 1» сейчас возводится «Квартал СНЕ» (ГК «Эталон»), а на месте подстанции «Чесменская» — ЖК «Дефанс» (ГК «Лидер Групп»). Продолжается активное освоение территории молочного завода «Петмол». Здесь в продажу вышли новые корпуса в составе КОТ «Галактика» — «Галактика Рго» (ГК «Эталон»), а также ЖК Promenade («Аквилон-Инвест»).

Что касается премиум-класса, то сейчас он появляется на участках, которые 10 лет назад могли рассматриваться только для проектов бизнес-класса. Примеры новых проектов мы можем увидеть на Петровском острове или в отдаленных от центра локациях Адмиралтейского и Центрального районов: на одном из последних участков Петровского острова Setl City строит ЖК премиум-класса The One, а в Центральном районе место бывшего транспортного предприятия займет ЖК «Новый Невский» (ГК «ПСК»).

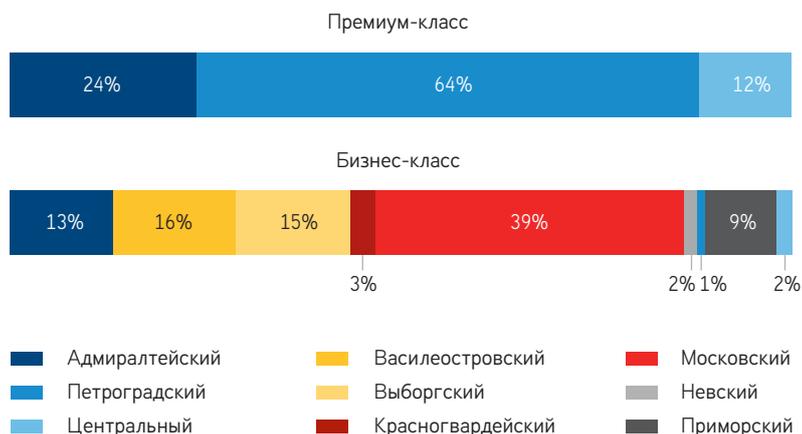
Среди нового предложения бизнес-класса Московский район сформировал самую большую долю (39%): на рынок были выведены два крупных проекта реновации — ЖК «Квартал СНЕ» (ГК «Эталон») и ЖК «Дефанс» (ГК «Лидер Групп»).

В первом полугодии началась реализация масштабного проекта на намываемых территориях Васильевского острова: в июне 2019 г. «Группа ЛСР» вывела в продажу ЖК «Морская набережная».

В премиум-классе еще два года назад предложение было сосредоточено на Петроградской стороне и локациях Старо-Невского проспекта. Сейчас же основной объем нового предложения сконцентрирован на Петровском острове (64%). Еще четверть — в набирающем популярность Адмиралтейском районе (24%): здесь в 2019 г. рынок пополнился новыми клубными домами — ЖК «Артхаус» (СК «Красная стрела») и ЖК «Идеалист» (ГК «Еврострой»).

ГРАФИК 2:

**Структура нового предложения бизнес- и премиум-класса в 2019 г. по районам города, % от объема в м<sup>2</sup>**

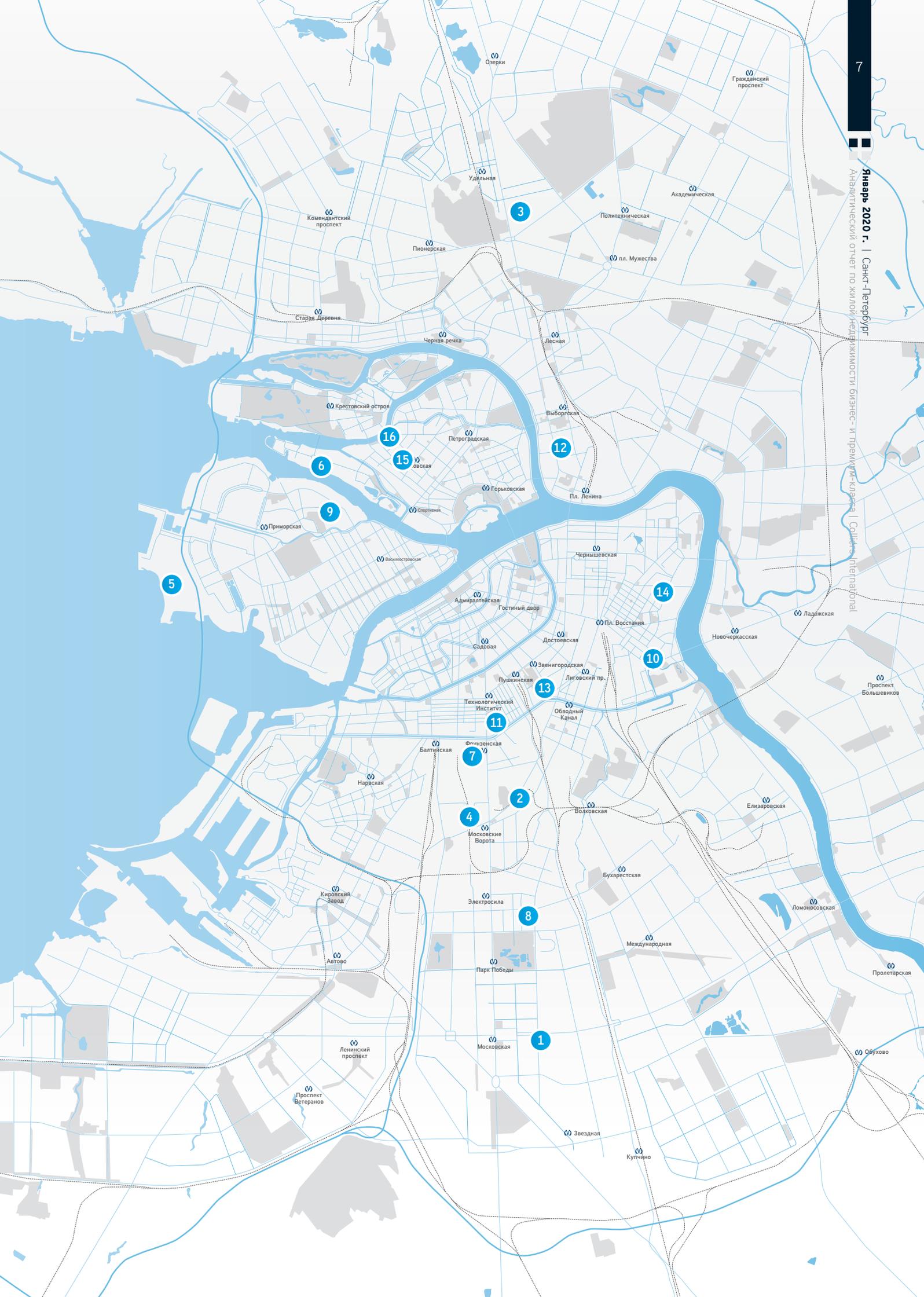




**ТАБЛИЦА 1:**  
**Новые проекты**  
**бизнес- и премиум-**  
**класса, вышедшие**  
**в продажу в 2019 г.**

	ОБЪЕКТ	РАЙОН	ДЕВЕЛОПЕР	КОЛ-ВО КВ.
1	Дефанс	Московский	ГК «Лидер Групп»	1 890
2	Квартал СНЕ	Московский	ГК «Эталон»	1 698
3	Светлана Парк	Выборгский	Setl City	1 090
4	Галактика Pro	Адмиралтейский	ГК «Эталон»	782
5	Морская набережная	Василеостровский	«Группа ЛСР»	702
6	The One	Петроградский	Setl City	446
7	Promenade	Адмиралтейский	«Аквилон-Инвест»	363
8	Б57	Московский	СК «КВС»	150
9	Адмирал Ушаков	Василеостровский	«Строительный Трест»	120
10	Новый Невский	Центральный	ГК «ПСК»	120
11	Идеалист	Адмиралтейский	ГК «Еврострой»	105
12	Nobelius	Выборгский	ГК «ПСК»	86
13	Артхаус	Адмиралтейский	СК «Красная стрела»	72
14	Форсайт	Центральный	ГК «Балтийская Коммерция»	65
15	Family Loft	Петроградский	«Бронка Девелопмент»	57
16	Классика. Дом для души	Петроградский	СК «Л1»	36

Источник: Colliers International



## СПРОС

По данным Управления Росреестра по Санкт-Петербургу, в 2019 г. было зарегистрировано 83 476 договоров долевого участия (ДДУ) на жилые помещения, что на 11% больше, чем в 2018 г. (75 229).

В сравнении с 2018 г., когда спрос распределялся более равномерно, в 2019 г. максимальное количество сделок было заключено в период с апреля по июнь, когда высокий спрос был простимулирован ажиотажем на рынке, связанным с изменениями в 214-ФЗ, вступившими в действие с 1 июля 2019 г. Данный спрос был инициирован инвесторами, а также техническим выкупом квартир застройщиками до вступления в силу изменений в законодательстве. Как результат — в настоящее время большая часть проектов на рынке реализуется по старым правилам: всего за 2019 г. Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу в 2019 г. зарегистрирован 791 ДДУ, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счет эскроу (9,5% от общего объема ДДУ).

Объем спроса на первичном рынке бизнес- и премиум-класса по итогам 2019 г. составил 543 тыс. м<sup>2</sup> (8 700 квартир). При этом стоит отметить уменьшение общего объема продаж во II полугодии 2019 г. за счет стабилизации рынка и снижения объема оптовых сделок: если в I полугодии на них приходилось 35% от количества сделок, то во II полугодии показатель снизился до 12%\*.

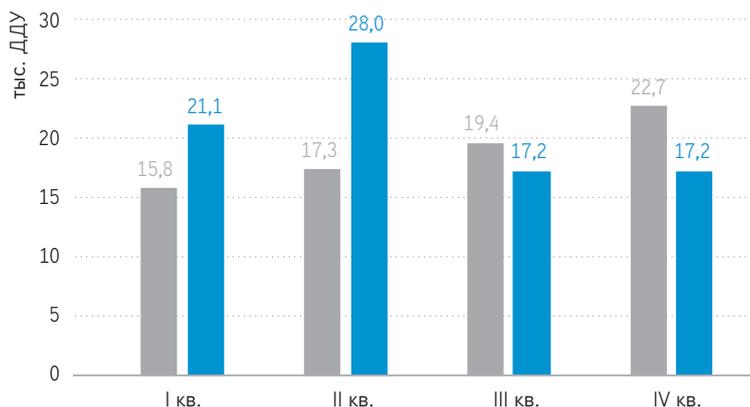
В целом же объем розничных продаж без учета оптовых покупок составил 342 тыс. м<sup>2</sup> (6 540 квартир).

На данный момент спрос поддерживается постепенным выводом на рынок новых проектов, а также снижением (впервые с 2014 г.) ключевой ставки ЦБ РФ ниже 7% (на декабрь 2019 г. — 6,25%) и корректировкой ипотечных условий у ряда банков.

\* Сделка считается оптовой, если на одно лицо за период заключено пять и более ДДУ.

**ГРАФИК 3:**  
**Количество зарегистрированных договоров участия в долевого строительстве на жилые помещения**

■ 2018  
■ 2019



Источник: Управление Росреестра по Санкт-Петербургу

# ЦЕНЫ

Переход на эскроу-счета вынудил многих застройщиков скорректировать финансовые модели: стоимость корпусов, вышедших на рынок после 1 июля 2019 г., выше на 7-12% аналогичных в составе одного комплекса.

Рост цен на жилье при переходе на новую схему работы напрямую связан с необходимостью проектного финансирования строительства: процентная ставка по кредиту для некоторых застройщиков может достигать 15% и меняться в процессе поступления средств на эскроу-счет.

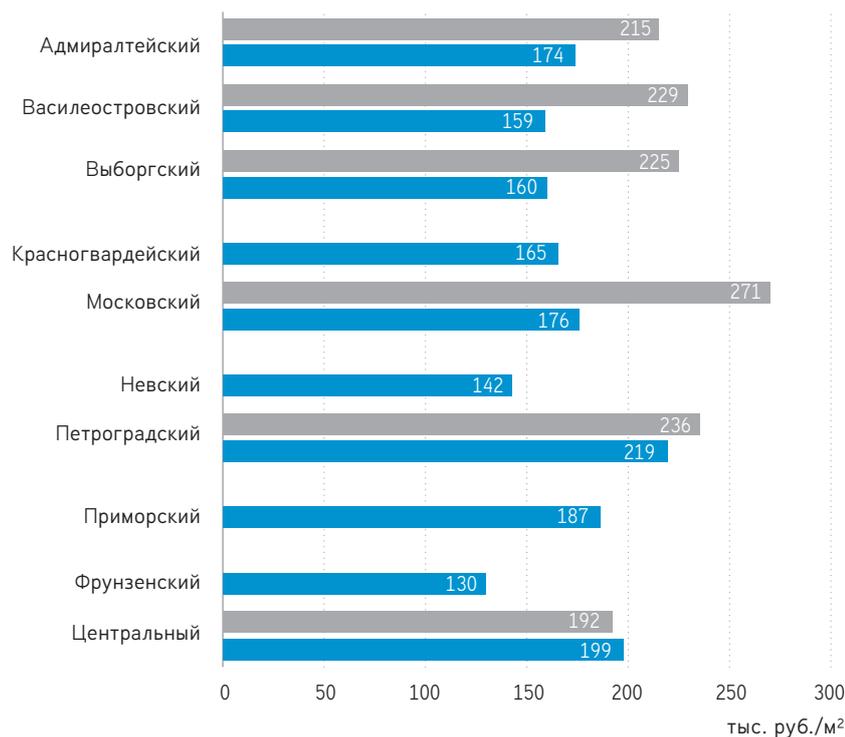
В то же время рост стоимости квадратного метра жилой недвижимости в 2019 г. обусловлен повышенным спросом на рынке и увеличением строительной готовности проектов. Вследствие совокупности этих фак-

торов показатель в некоторых проектах увеличился на 7-15%.

На конец 2019 г. средневзвешенная стоимость квадратного метра в экспозиции в проектах бизнес-класса увеличилась на 13% по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. и составила 171 700 тыс. руб./м<sup>2</sup>. В проектах премиум-класса показатель увеличился на 9% и в абсолютном выражении достиг 221 400 руб./м<sup>2</sup>. Максимальный прирост стоимости за год показывают Московский (+13%) и Адмиралтейский (+11%) районы.

**ГРАФИК 4:**  
**Средняя цена по районам города**

■ Премиум  
 ■ Бизнес



Источник: Colliers International

# ИТОГИ 2019 ГОДА НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## › ИЗМЕНЕНИЕ МЕХАНИЗМА ФИНАНСИРОВАНИЯ

Полный переход рынка на новый механизм финансирования и отказ от привлечения средств дольщиков для строительства жилья займет 2-3 года.

подготовленной документацией/разрешением на строительство. Покупка участка с имеющимся разрешением на строительство позволила таким девелоперам, как ГК «ПСК», СК «КВС» и «Аквилон Инвест», вывести на рынок проекты ЖК «Новый Невский», ЖК «Б57», ЖК Promenade и ЖК «Аквилон SKY» до конца 2019 г. В 2020 г. мы ожидаем выхода на рынок порядка 15 новых проектов.

## › УСИЛЕНИЕ РОЛИ БАНКОВ

Ужесточение законодательства и требований надзорных органов связаны с введением проектного финансирования и ведут к тому, что некоторые мелкие и средние компании будут вынуждены покинуть рынок.

## › ПОСТЕПЕННАЯ МОНОПОЛИЗАЦИЯ И СУЖЕНИЕ РЫНКА

Доля рынка, которую контролируют крупные компании, продолжает расти. В 2018-2019 гг. девелоперы пытались купить как можно больше участков с

ТАБЛИЦА 2:  
Ключевые проекты  
бизнес- и премиум-  
класса, старт которых  
ожидается в 2020 г.

РАЙОН	ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР
Адмиралтейский	ЖК на 12-й Красноармейской ул.	RBI
Адмиралтейский	ЖК на Курляндской ул.	YIT
Василеостровский	ЖК на Косой линии В.О.	Setl City
Василеостровский	ЖК на 12-й линии В.О.	AAG
Красногвардейский	ЖК на Пискаревском пр-те	«Унистрой»
Красногвардейский	ЖК на Магнитогорской ул.	AAG
Красногвардейский	ЖК на Малоохтинском пр-те	AAG / M68
Петроградский	ЖК на Малой Зелениной ул.	«Балтийская Коммерция»
Петроградский	ЖК на Петровской косе	«Газпромбанк-Инвест»
Приморский	ЖК на Белоостровской ул.	СК «Базис-СПБ»
Приморский	ЖК на наб. Черной речки	AAG



### ЕЛИЗАВЕТА КОНВЕЙ

Директор департамента  
жилой недвижимости

В Петербурге есть масса земель, подходящих под редевелопмент, а также неосвоенных участков, которые пока не являются привлекательными для застройщиков. В 2020 г. структуризация земельного рынка должна завершиться, а ключевым драйвером развития рынка недвижимости станет комплексное освоение территорий — с точки зрения появления не только жилья, но и общественных пространств, офисных зон, торговых центров.

### ОЖИВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

В 2019 г. у девелоперов сохранялся интерес к участкам бывших промышленных территорий в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, позволяющим реализовать проект комплексного освоения территории.

ТАБЛИЦА 3:  
Ключевые сделки покупки  
земельных участков для  
строительства жилья

ДЕВЕЛОПЕР	АДРЕС	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА
ГК «ПИК»	Кантемировская ул.	7,4
Glorax Development	Лиговский пр-т	5,3
Setl City	Косая линия В.О.	4,2
AAG / M68	Малоохтинский пр-т	3,9
RBI	Большевиков пр-т	3,7
«Газпромбанк-Инвест»	Шкиперский проток	3,0
СК «Темп»	Руднева ул.	2,0
«Группа ЛСР»	Товарищеский пр-т	1,6
«Газпромбанк-Инвест»	Петровская коса	1,4
Legenda Intelligent Development	Большой пр. В.О.	0,6
Strana Development	Двинская ул.	0,6
ГК «ПСК»	Тележная ул.	0,5
ГК «Еврострой»	Малый пр-т П.С.	0,4
RBI	Московский пр-т	0,4
YIT Saint-Petersburg	Курляндская ул.	0,3

Источник: Colliers International

## КОНТАКТЫ

---

### ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Екатерина Фонарева**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
ekaterina.fonareva@colliers.com

**Елизавета Конвей**  
Директор, Санкт-Петербург  
+7 812 718 3618  
elizaveta.conway@colliers.com

### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Вероника Лежнева**  
Директор  
+7 495 258 5151  
veronika.lezhneva@colliers.com

**Алина Базаева**  
Аналитик  
+7 812 718 3618  
alina.bazaeva@colliers.com

### МАРКЕТИНГ И PR

**Ольга Бакулина**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
olga.bakulina@colliers.com

**Анна Сабина**  
Директор, Санкт-Петербург  
+7 812 718 3618  
anna.sabinina@colliers.com

Copyright © 2020 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.

191186 Санкт-Петербург  
Волынский пер., д. 3 | БЦ «Сенатор»  
Тел. +7 812 718 3618  
www.colliers.ru



Research & Forecasting