

## **Аналитический обзор**

**Конъюнктура рынка недвижимости**

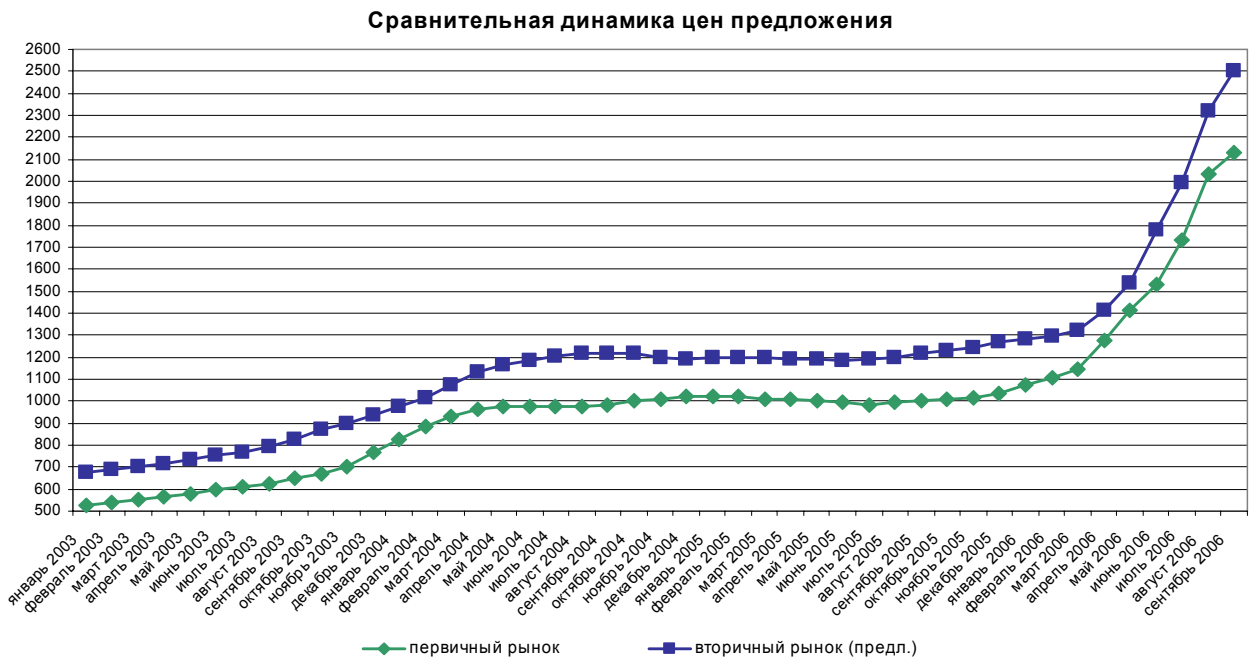
**Санкт-Петербурга**

**в 3-м квартале 2006 года**

**Санкт-Петербург  
2006**

## Основные тенденции рынка недвижимости

К началу 3-го квартала 2006 года рынок недвижимости находился в состоянии безудержного роста цен на фоне дефицита предложения. С декабря прошлого года средняя цена типового жилья выросла более чем в 2 раза.



Заявления правительства и антимонопольных органов относительно ценового сговора застройщиков, прозвучавшие в середине квартала, заставили многих потенциальных покупателей притормозить решение своих жилищных вопросов и понаблюдать за развитием ситуации со стороны. В совокупности с объективно высокой степенью удорожания жилья за первое полугодие это привело к тому, что ситуация на рынке стала меняться.

Как и в период начала стагнации 2004-2005 года, первым новые условия игры ощутил первичный рынок. С середины августа стало заметно, что рост цен замедлился, снизилась активность спроса, у ряда застройщиков появились проблемы с продажами, что побудило некоторых из них вывести из брони наиболее ликвидные варианты квартир. На рынок поступили дополнительные проекты, которые ранее придерживались застройщиками в ожидании дальнейшего роста цен. Строительные компании стали чаще обращаться к банкам с предложениями о реализации совместных программ кредитования покупки квартир. Вместе с тем, ошутимо активизировались инвесторы, стремящиеся избавиться от ранее приобретенных квартир и зафиксировать свою прибыль.

Аналогичная ситуация складывается на вторичном рынке – к концу сентября предложение наполнилось более ликвидными вариантами, рост цен замедлился, хотя и проистекал более активно, нежели на рынке строящегося жилья, в сегменте жилья с низкими потребительскими характеристиками роста практически не наблюдается.

В отличие от прошлого опыта, в этот раз события разворачивались в том же ключе, что и на московском рынке недвижимости: по сообщениям в прессе, все названные тенденции симптоматичны и для столичного региона.

## Первичный рынок

### Предложение на первичном рынке

В 3-м квартале объем первичного рынка вновь начал увеличиваться, что, стало уже традиционным сезонным явлением. К началу октября суммарная площадь объектов, предлагаемых на рынке, составила **4,84 млн. м<sup>2</sup>**. Этот уровень сопоставим с объемом рынка периода середины 2004 года, который явился отправной точкой затяжной стагнации.

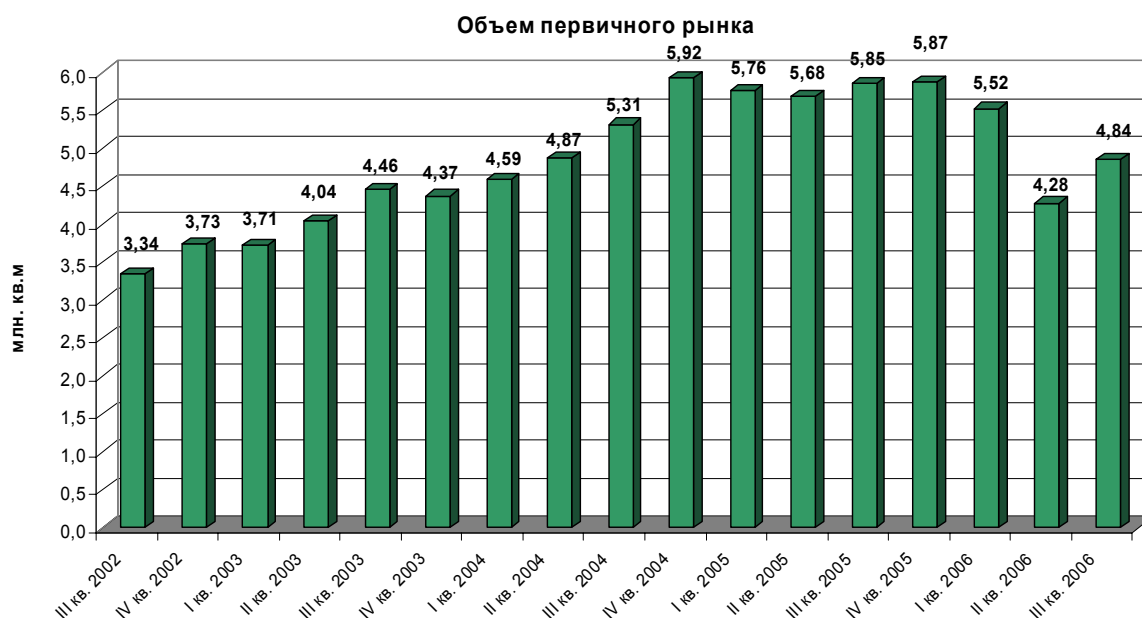


Диаграмма показывает суммарную общую площадь квартир в строящихся домах. В эту величину не входят площади объектов, в которых продажи квартир уже завершены или еще не начаты. Диаграмма не является оценкой площади жилья, находящегося в продаже

Выход новых объектов на рынок, долгое время находящийся на недопустимо низком уровне, в 3-м квартале незначительно увеличился и составил **309.5 тыс. кв. м<sup>2</sup>**.

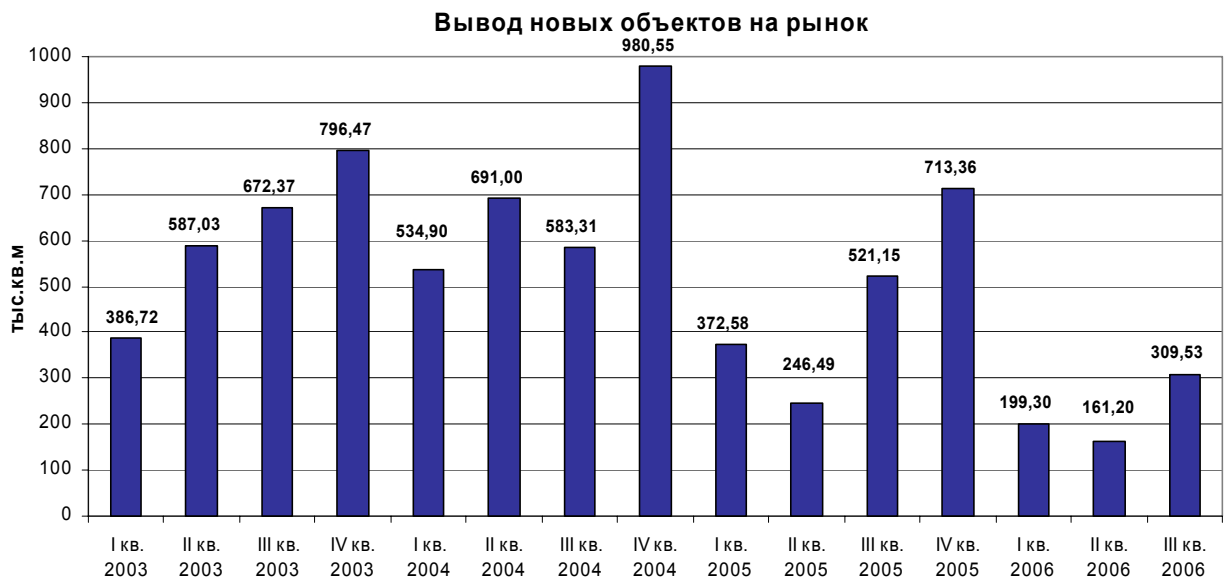
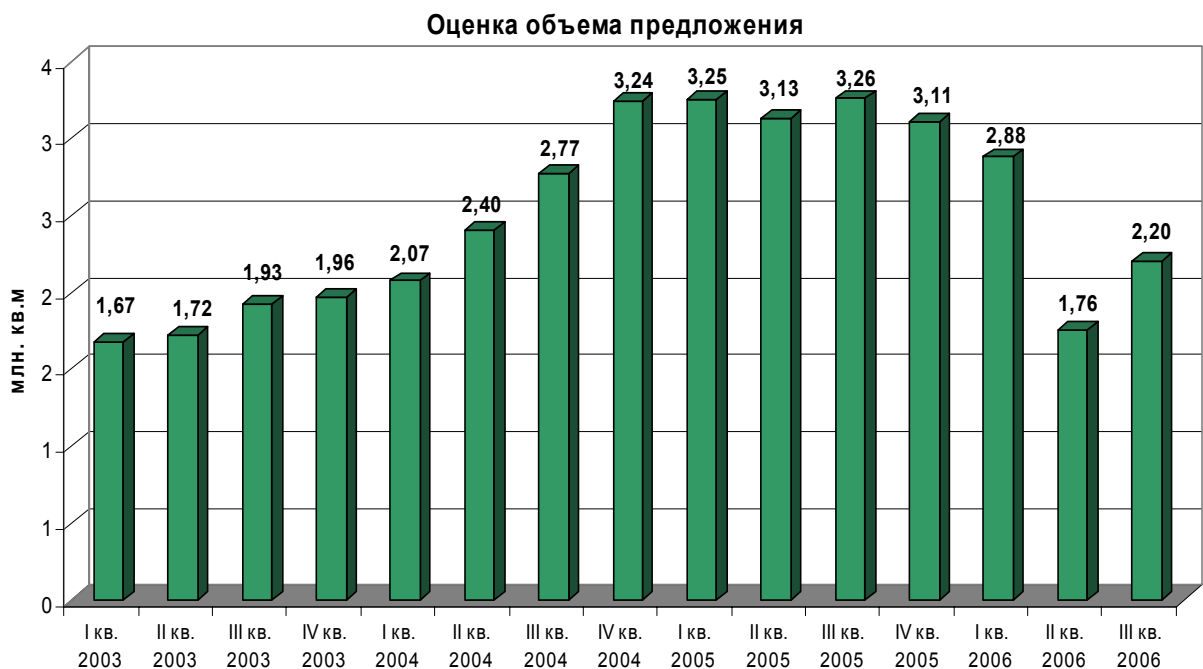


Диаграмма показывает суммарную площадь объектов, в которых в течение соответствующего квартала начаты продажи

К началу 4-го квартала 2006 года оценка площади жилья, находящегося в продаже, достигла уровня **2.2 млн. м<sup>2</sup>**, что составляет **46%** от объема первичного рынка.



Анализ распределения площадей объектов первичного рынка по заявленным срокам сдачи показывает, что до конца года может быть введено еще более **800 тыс. м<sup>2</sup>**, что в совокупности с уже введенными объектами и объектами, не вошедшими в выборку, может составить плановый годовой объем ввода **2.3 млн. м<sup>2</sup>**.

Распределение объема первичного рынка по срокам ввода

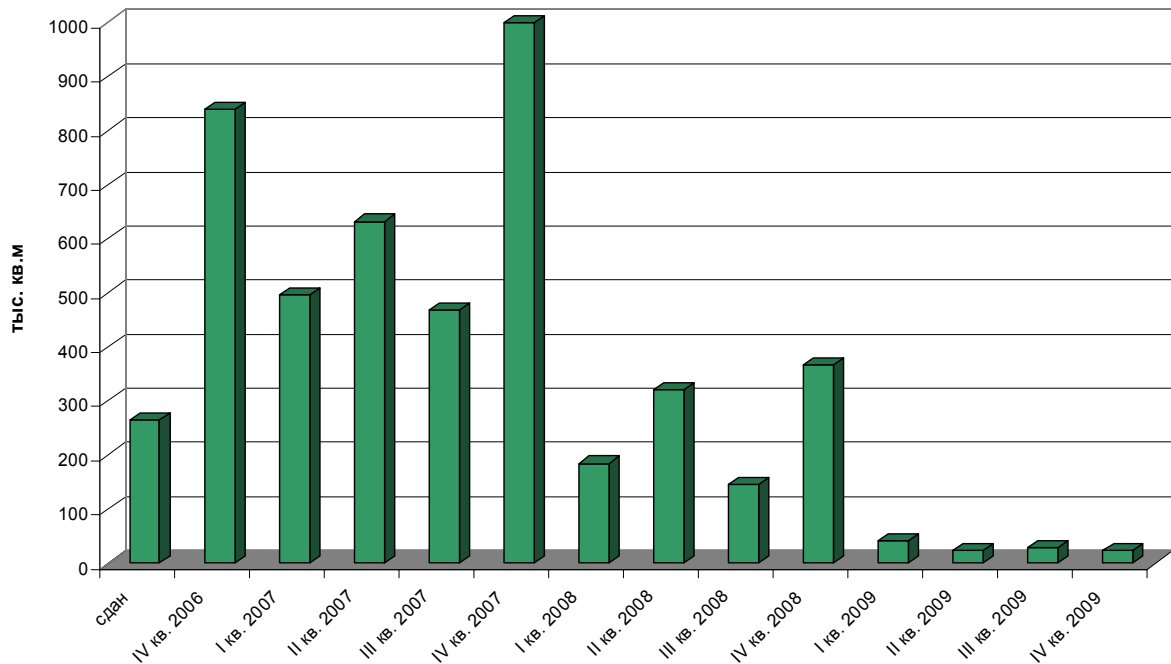


Диаграмма отражает суммарную площадь объектов Санкт-Петербурга, находящихся в продаже

В объеме рынка доля кирпичных объектов продолжает быстро уменьшаться – если в 2004-ом году она составляла 18%, а в 2005-ом – менее 12%, то на сегодня их доля уже снизилась до 8%.

Распределение объема рынка по конструктивным типам домов

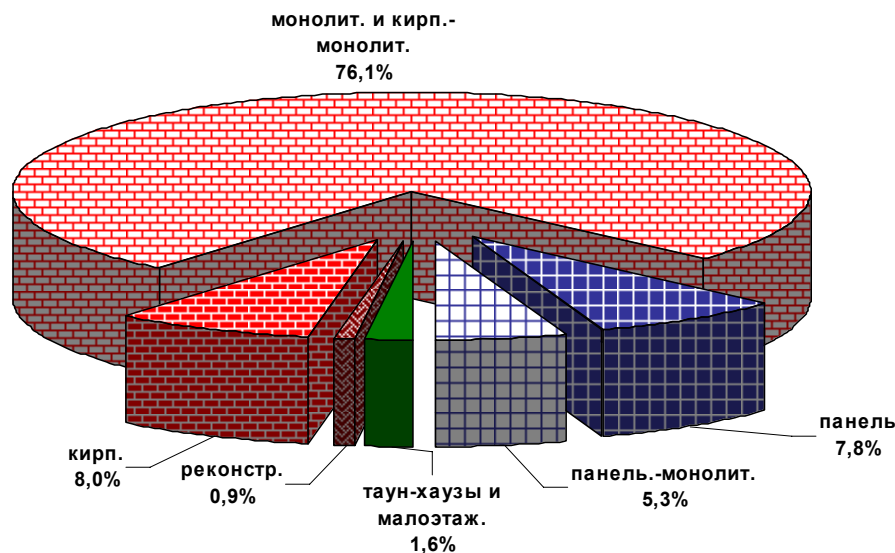
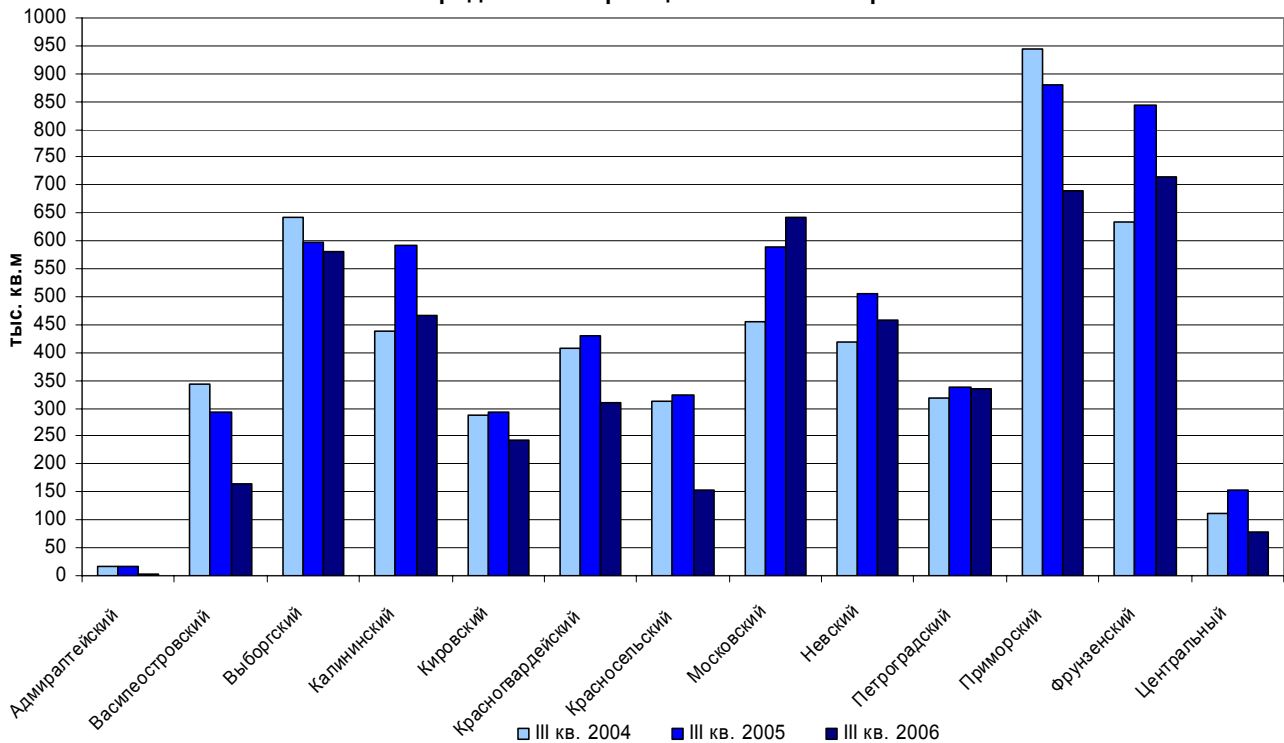


Диаграмма является одномоментным срезом рынка, то есть показывает площади всех объектов, в которых на текущий момент ведется продажи. Структура ввода, как правило, отличается от структуры предложения

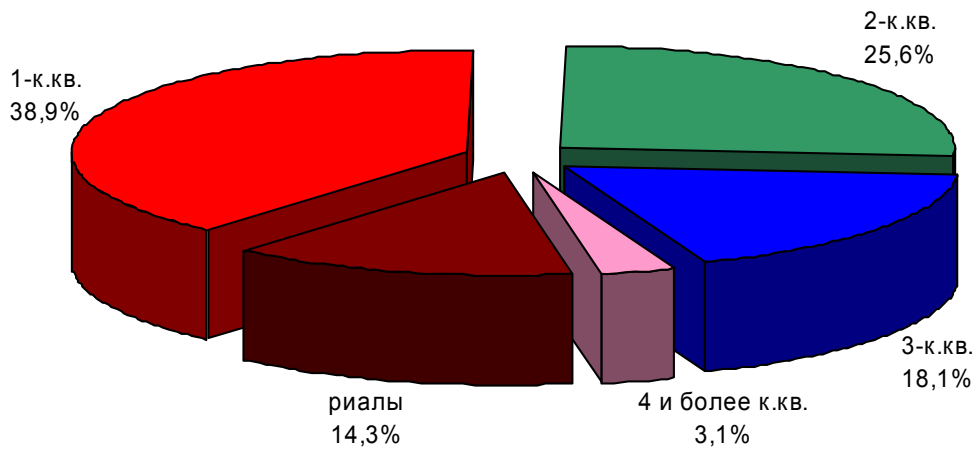
Динамика территориальной структуры предложения показывает, что налицо снижение объемов строительства в Василеостровском, Адмиралтейском, Центральном районе, что объясняется высокой плотностью застройки и дефицитом участков для нового строительства в районах исторического центра.

**Распределение строящегося жилья по районам**

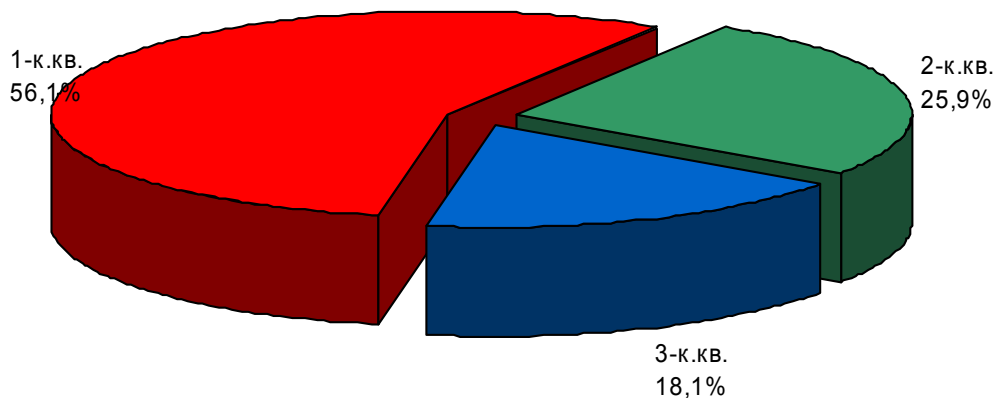


В типовой структуре предложения в строящихся объектах за минувший квартал заметно увеличилась доля квартир-студий, или т.н. риалов. Заметное число застройщиков при проектировании объектов эконом-класса предусматривает наличие данного типа квартир, как наиболее ликвидной позиции квартирографии.

### Структура предложения в кирп. и кирп.-мон. домах



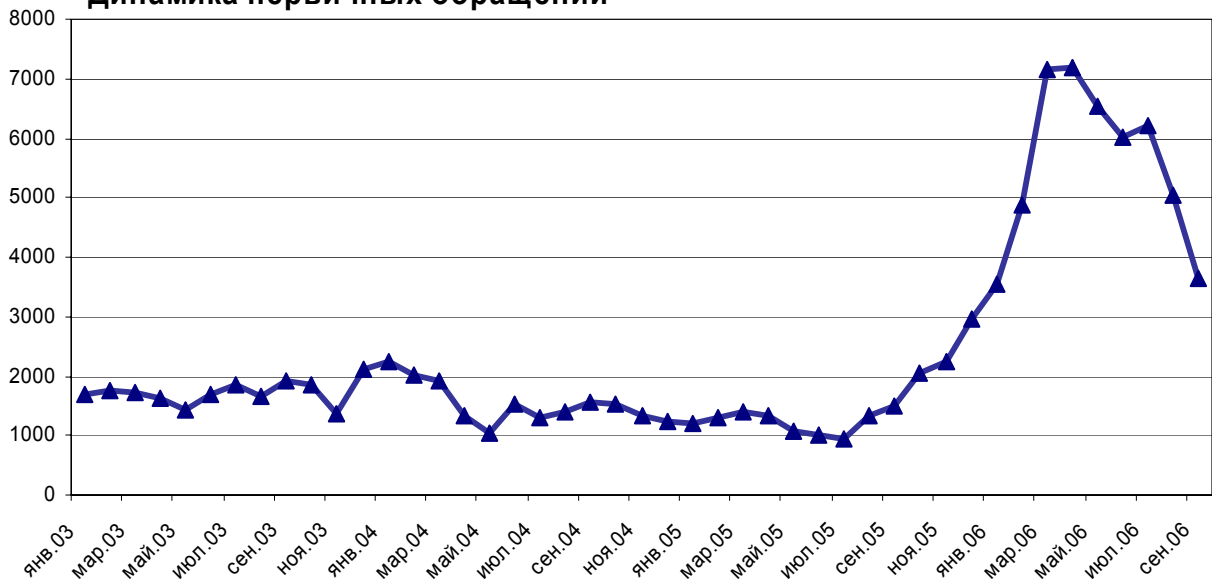
### Структура предложения в панельных домах



### Спрос на первичном рынке

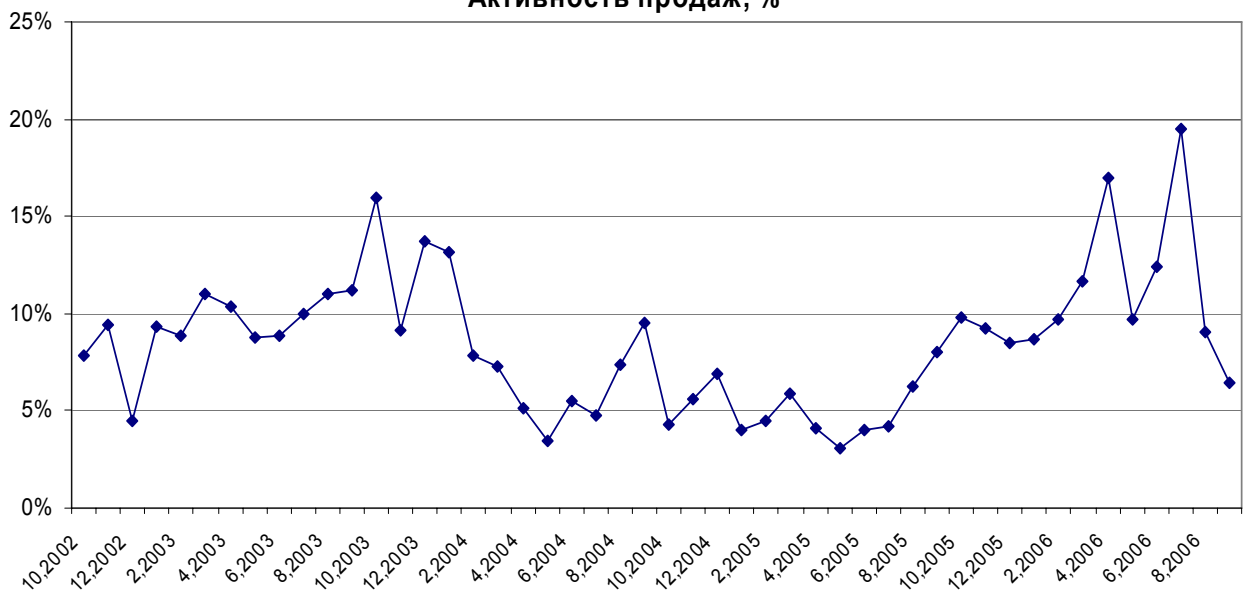
Как уже отмечалось выше, 3 квартал стал переломным для предшествующего полугодия нездорового рыночного ажиотажа – начиная с августа, когда федеральная антимонопольная служба и вице-губернатор Санкт-Петербурга призвали потенциальных покупателей повременить с решением жилищных вопросов, стало очевидным снижение активности обращений в строительные компании. Несмотря на отсутствие объективных предпосылок для столь резкого снижения спроса, рынок стал успокаиваться.

### Динамика первичных обращений



Под первичными обращениями понимается первый контакт потенциального покупателя с продавцом строящегося жилья

### Активность продаж, %



Активность продаж – относительный показатель, показывающий долю проданных за месяц квартир в суммарном количестве квартир, находившихся в этом месяце в продаже (выборка – свыше 20 тысяч квартир). Данный показатель не отражает объем продаж в натуральном выражении.

Спрос на первичном рынке с конца июля так же начал резко падать. Многие потенциальные покупатели, не успевая за ростом цен, вынуждены были просто

«сойти с дистанции»), отложив покупку до лучших времен. Заявления чиновников, вероятно, только утвердили их в намерении подождать определенности на рынке.

В результате такого снижения активности и покупательской способности объем продаж за 3-й квартал оценивается нами в **532 тыс. м<sup>2</sup>**, что на 42% меньше, чем предыдущем квартале. Данный уровень соответствует показателям аналогичного периода 2005 и 2004 годов.

Оценка объема продаж строящегося жилья

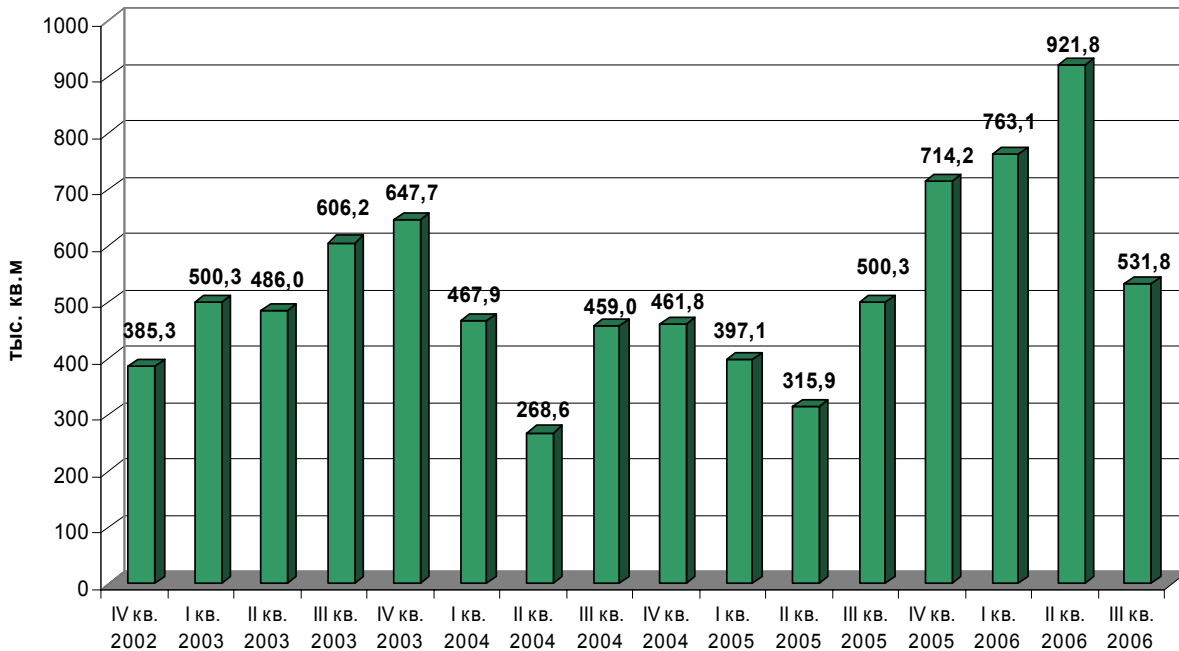
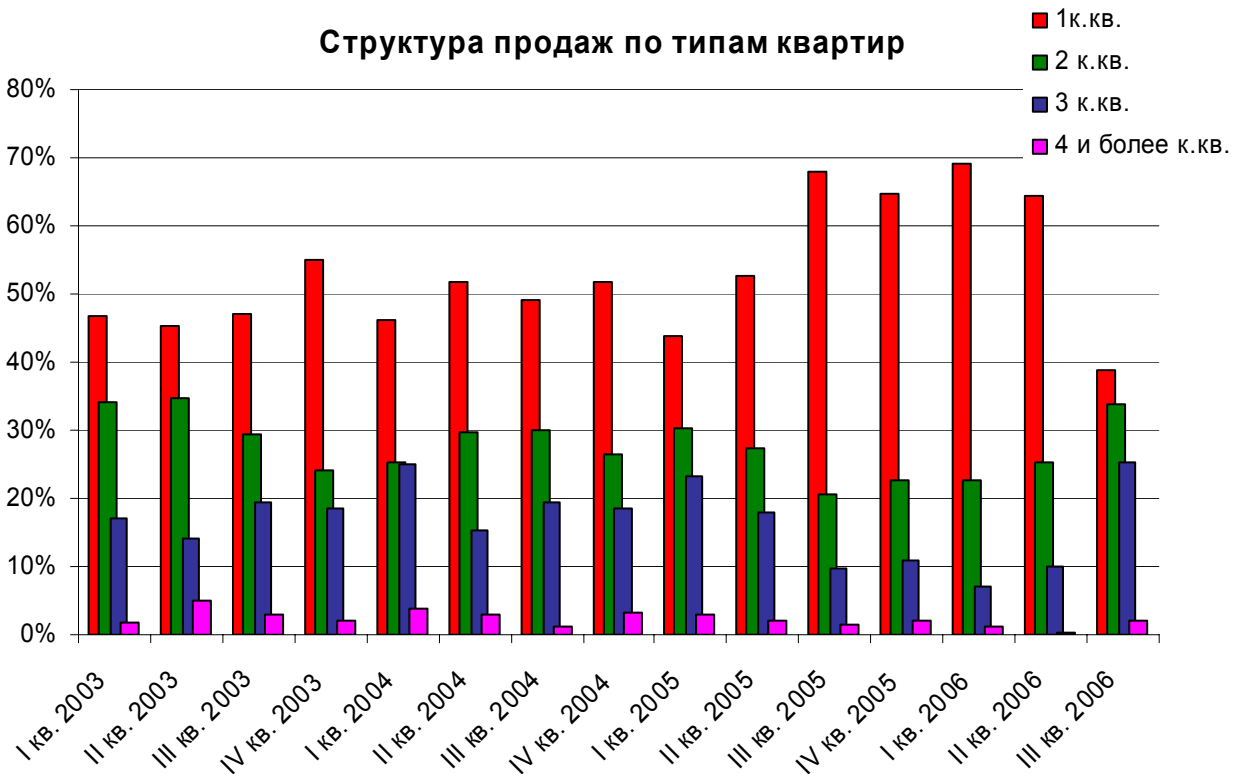


Диаграмма получена на основе анализа репрезентативной выборки. Объем продаж оценивался для городских районов (без административно подчиненных пригородов)

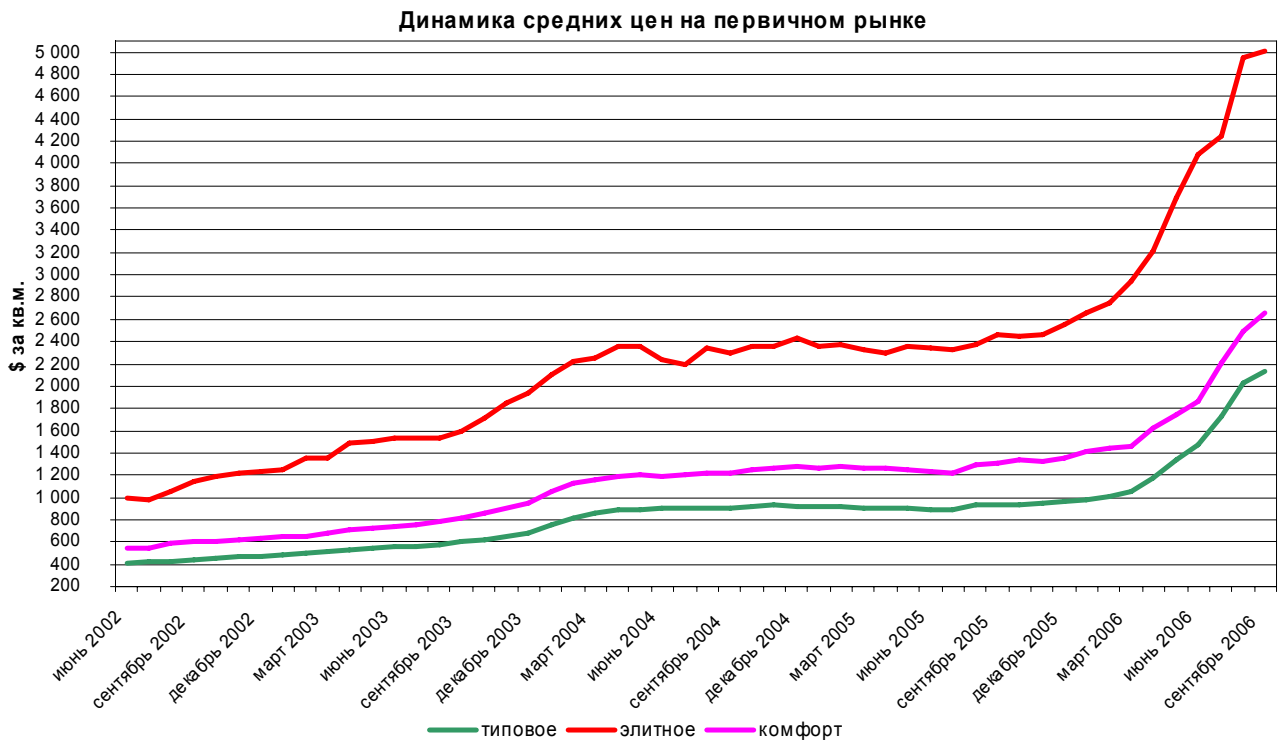
В структуре сделок доля 1-комнатных квартир впервые опустилась ниже 40%, что совершенно не характерно для данного типа жилья. Есть основания объяснять это явление излишней активностью инвесторов в предыдущих кварталах, в период роста цен, и резким снижением их активности сейчас, когда стало очевидным замедление темпов роста цен и снижение уровня доходности вложений в жилую недвижимость.



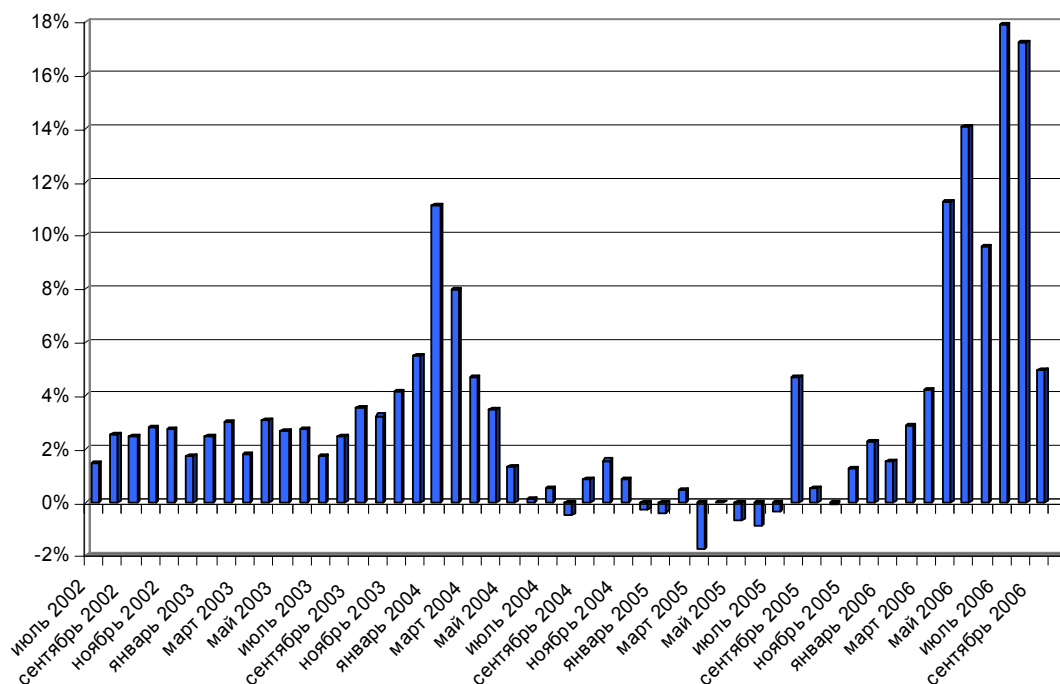
### Структура продаж по типам квартир



### Динамика цен на первичном рынке



### Ежемесячный прирост цен на жилье массового спроса

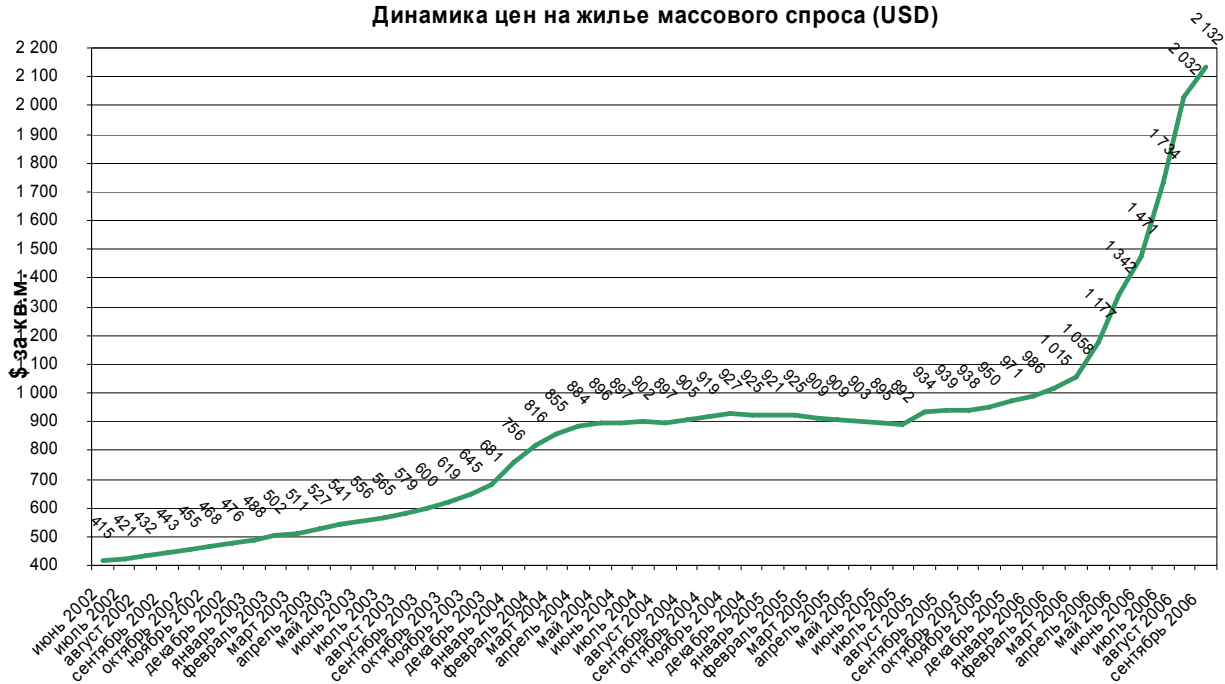


Ежемесячный прирост цен, достигший невиданных темпов еще во 2-м квартале, в 3-м превзошел все ожидания аналитиков и практиков рынка – в июле и августе прирост в сегменте типового жилья составлял **17-18%** в месяц. Разумеется, опасения скептиков в данном случае оправдались - уже в сентябре рост цен значительно замедлился и составил **5%**, и хотя этот факт не позволяет говорить о нормализации данного показателя (в спокойном состоянии рынок растет в пределах 2-3% в месяц), но однозначно свидетельствует о тенденции к его замедлению.

К началу октября средняя цена жилья массового спроса в кирпичных и монолитных домах составила **2 164 \$/м²**, в панельных и монолитно-панельных – **1 957 \$/м²**.

Средний прирост по типовым объектам составил 45% за квартал, жильё повышенной комфортности подорожало на 42%, элитное – на 22,5% . Еще совсем недавно казавшаяся недостижимой и присущей только московским объектам планка в **5 000 \$/м²** в сентябре успешно преодолена элитными проектами в историческом центра Петербурга, а сегмент «элиты А» или «премиум» в среднем уже превысил порог в **7 000 \$/м²**.

Динамика цен на жилье массового спроса (USD)



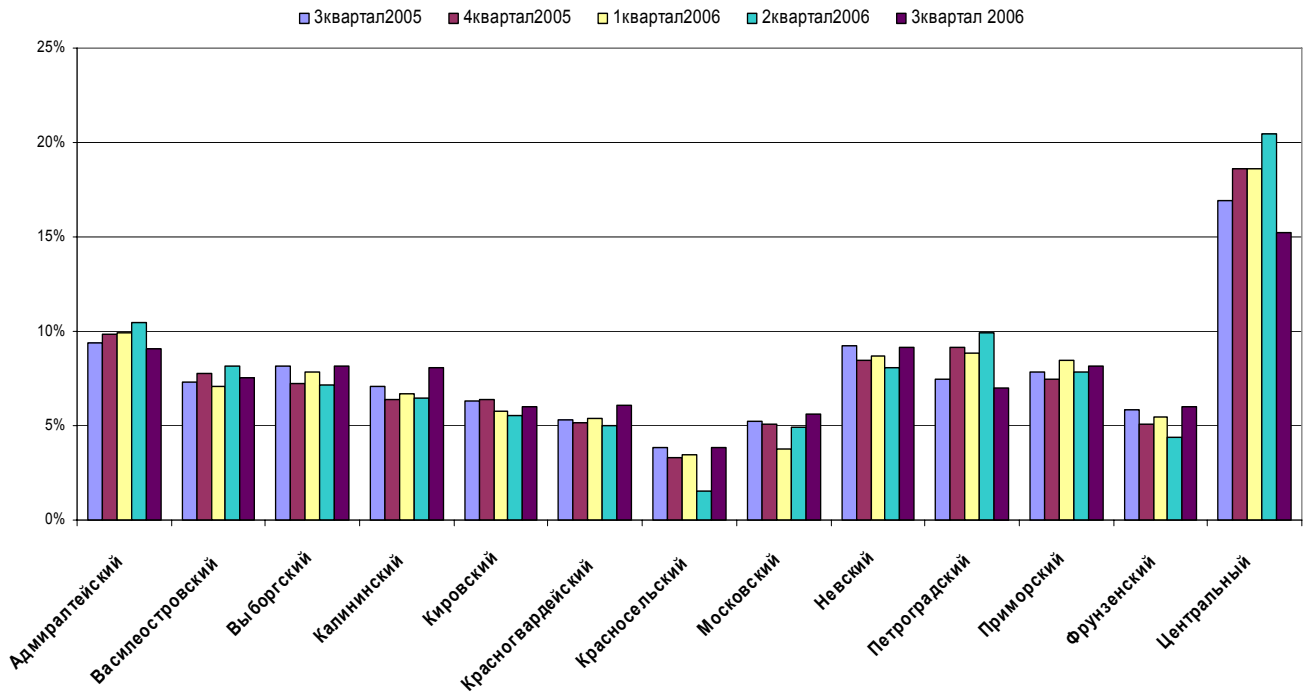
## Вторичный рынок

### Предложение на вторичном рынке

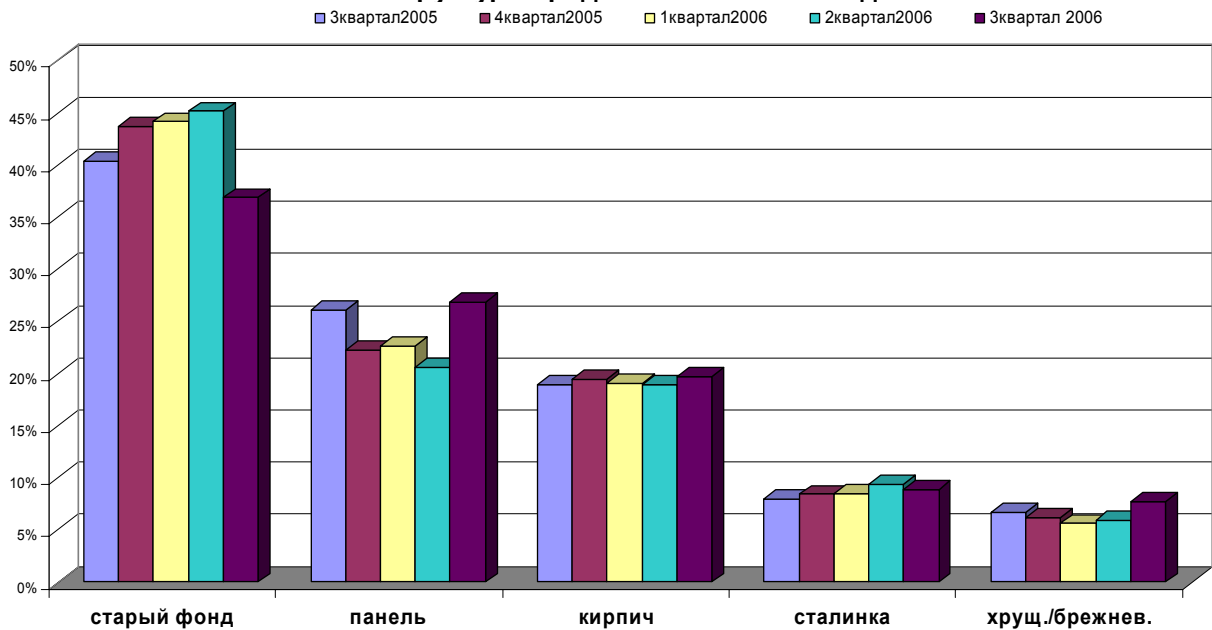
На вторичном рынке 3-й квартал характеризовался заметным изменением структуры сделок. В период активного роста цен доля обменных операций достигла минимального значения, благополучное завершение сделки с участием нескольких покупателей стало практически неосуществимым. Значительно возрос интерес покупателей к более дешевому жилью в области и пригородах – доля таких сделок в общей структуре в 3 квартале составляла не менее 10%. С наступлением осени объемы спроса и предложения начали выравниваться – совершенно очевидно увеличение количества объектов в открытой продаже фактически по всем сегментам и типам квартир.

Самым красноречивым показателем приближения равновесия на рынке стало резкое увеличение предложения 1-комнатных квартир, по сравнению с 2-м кварталом их число количество выросло на 46%. Значительно выросло число неликвидных объектов в предложении – в первую очередь, это квартиры на первых этажах и 3-комнатные квартиры в домах с низкими потребительскими характеристиками.

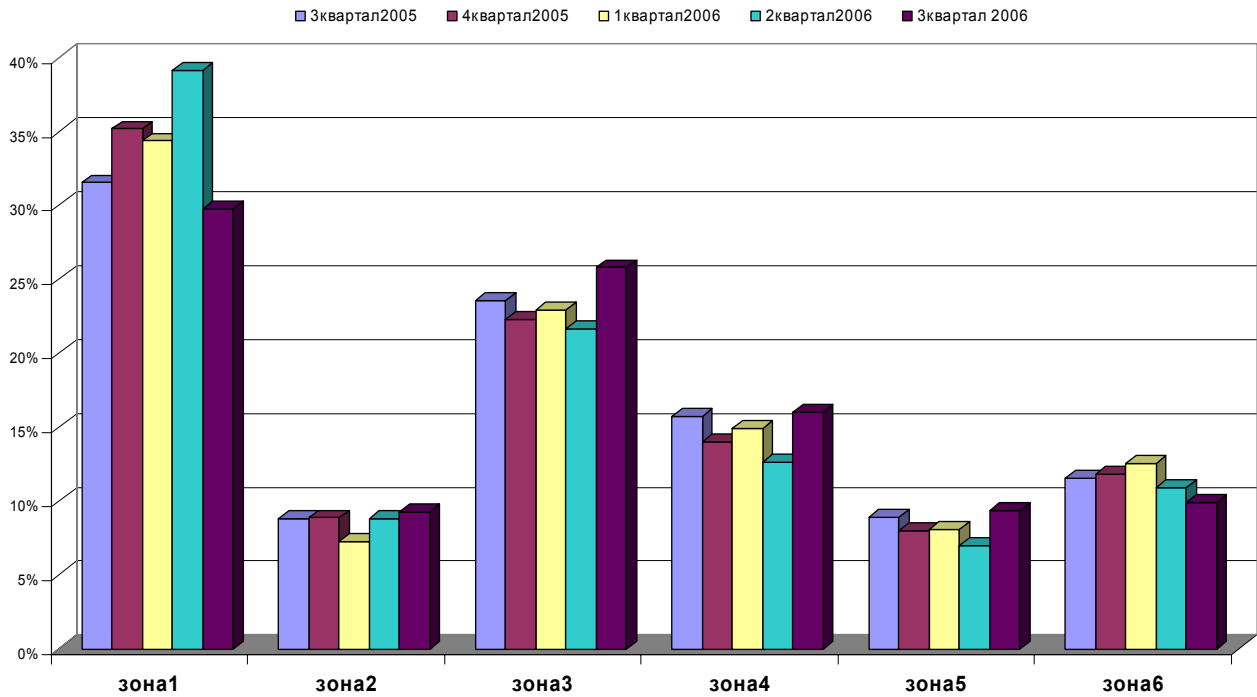
**Изменение территориальной структуры предложения**



**Структура предложения по типам домов**

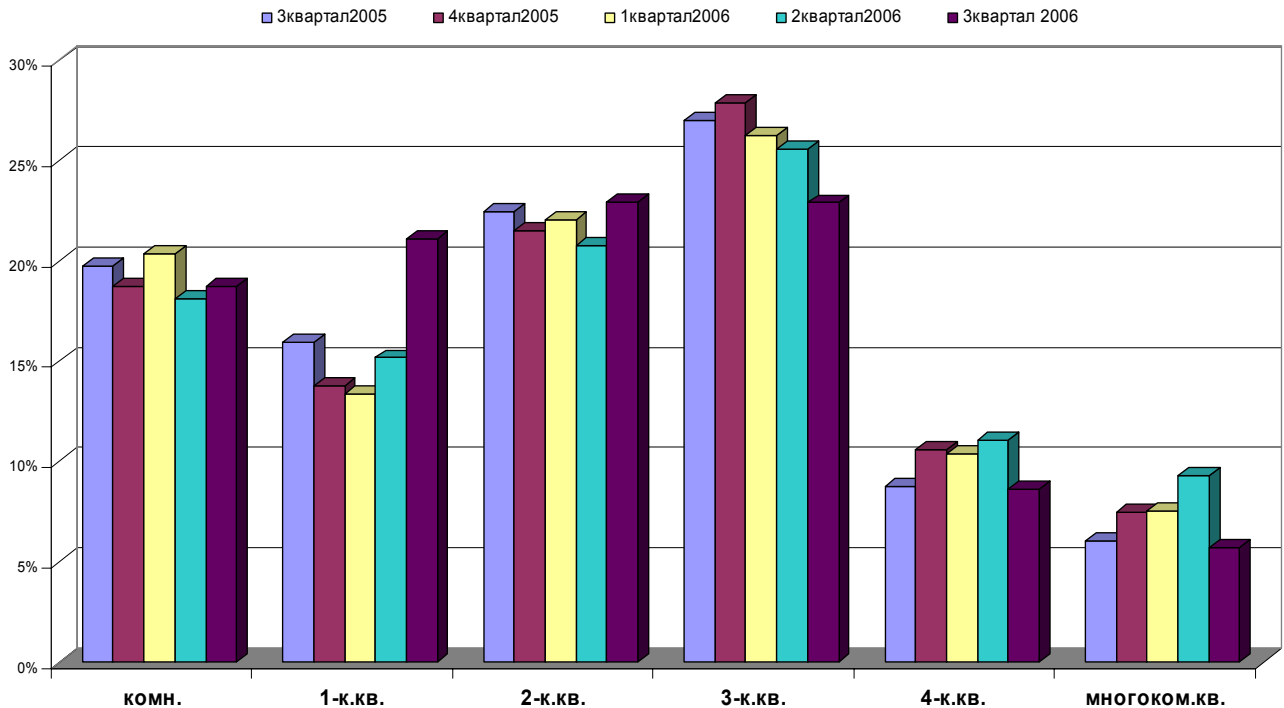


**Изменение предложения по зонам**



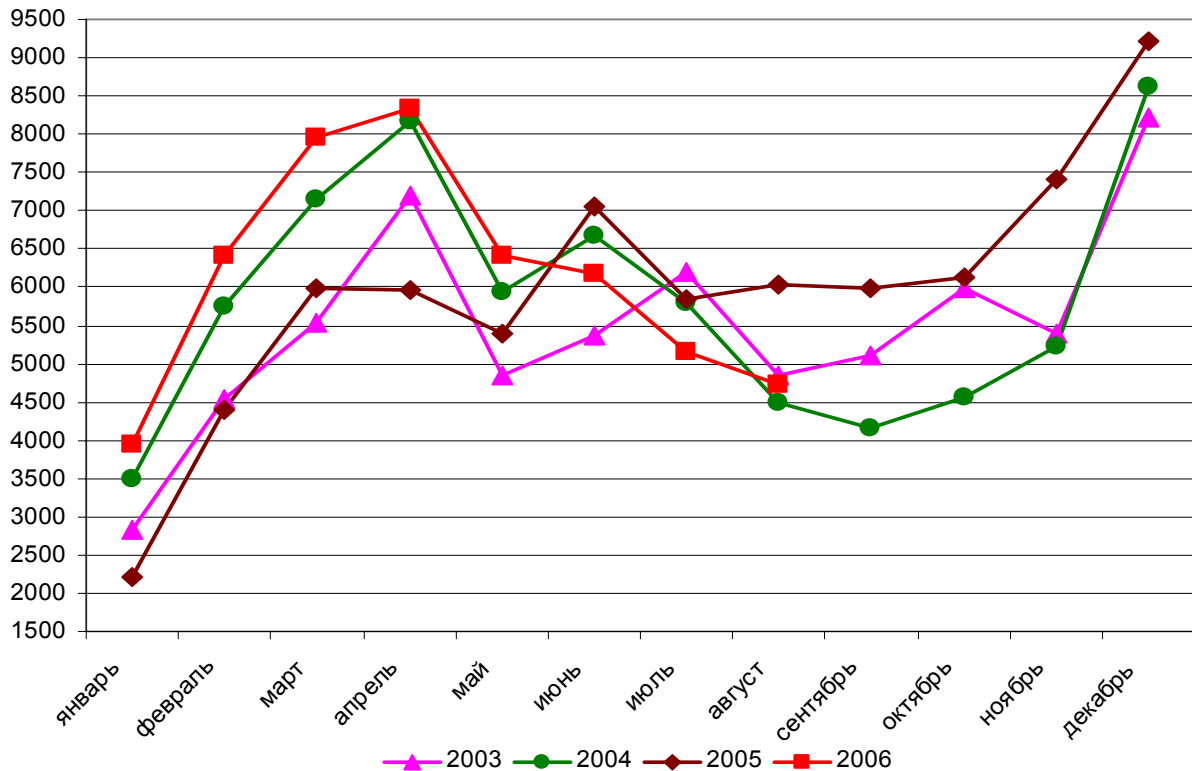
Карта зон спроса представлена на стр. 5.

**Изменение типологии предложения**



**Спрос на вторичном рынке**

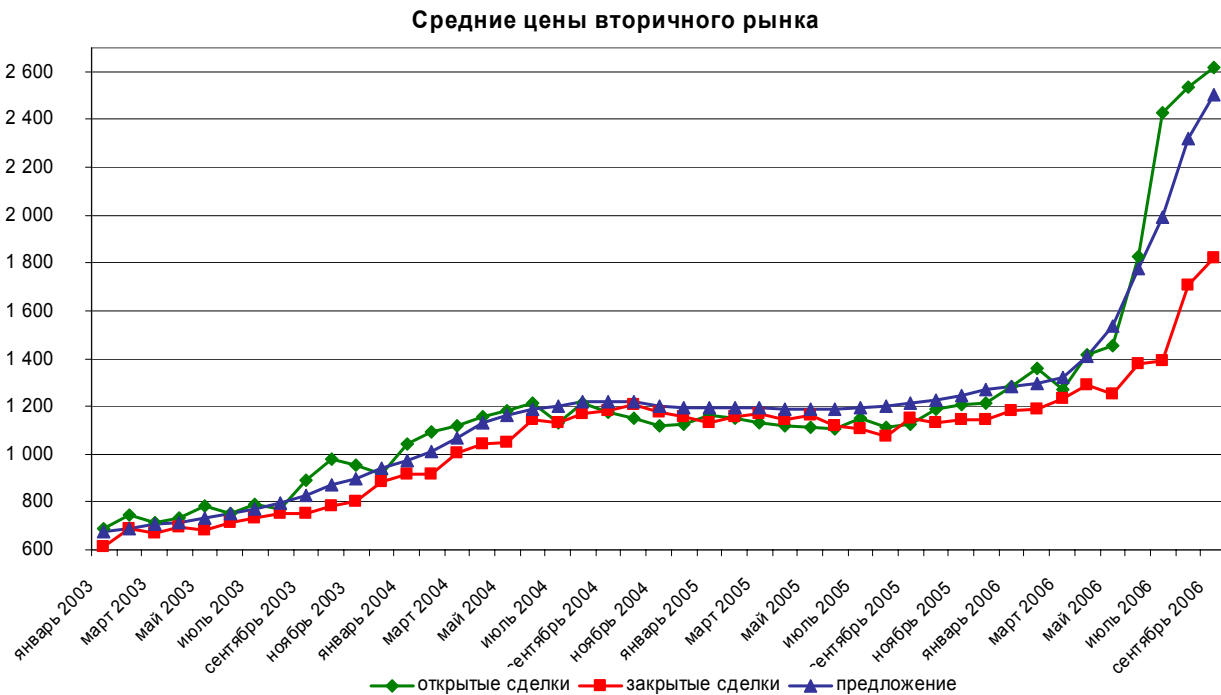
**Регистрация сделок вторичного рынка в ГУ ФРС**



По количеству договоров, принятых ФРС на регистрацию, можно сделать вывод о снижении активности вторичного рынка в 3-м квартале 2006 года, фактически она вернулась к уровню 2003-2004 гг. При этом, проблем организационного характера в органах регистрации уже не наблюдается – время оформления всех документов по сделке занимает не более 2-3 недель.

Анализ заключенных сделок показывает, что активность спроса на вторичном рынке заметно снизилась. Спрос переместился в сегмент комнат как наиболее доступного типа жилья. Как и на первичном рынке, беспрецедентно низкой стала доля однокомнатных квартир в структуре сделок, что связано с их неадекватной дороговизной на волне безудержного роста цен – в какой-то момент стоимость однокомнатной квартиры в относительно новом доме вплотную приблизилась к цене двухкомнатной квартиры в доме периода строительства первых массовых серий. Разумеется, эта аномальная ситуация немедленно была замечена рынком, и спрос переместился в иные сегменты – прежде всего, более доступные по цене комнаты, квартиры в пригородах, 2-3-комнатные квартиры в домах с менее привлекательными качественными характеристиками.

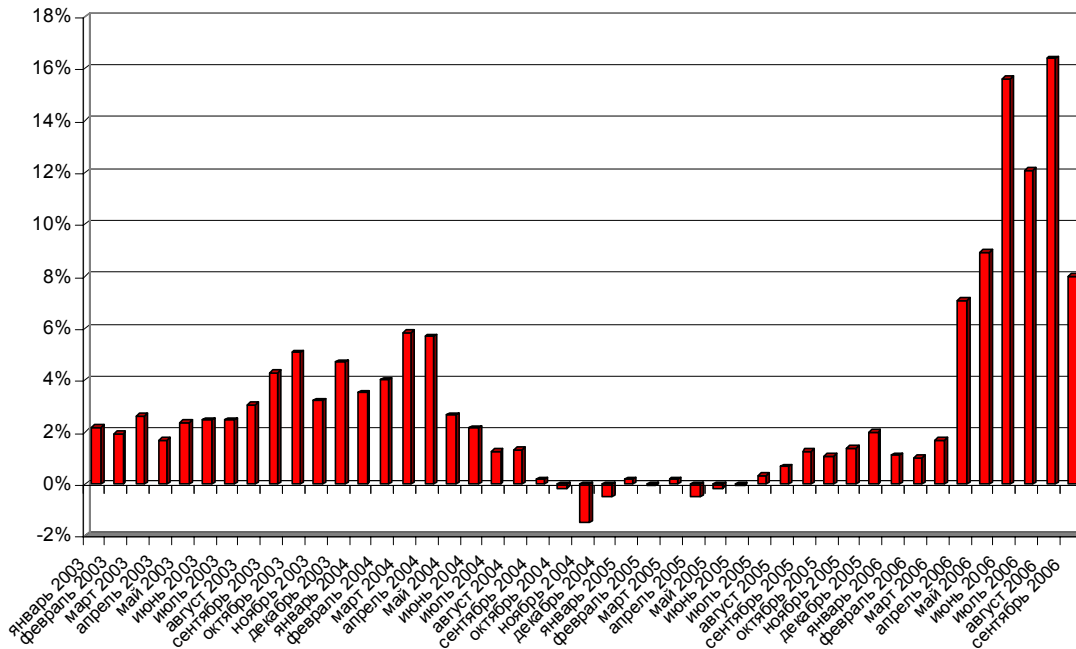
## Динамика цен на вторичном рынке



На представленном выше графике наглядно видно, что разрыв между ценами открытых и закрытых сделок, достигший максимального значения в июле 2006 года, медленно начинает сужаться. Это так же является признаком начала стабилизации, и если тенденция укрепится, можно будет говорить о выравнивании спроса и предложения на рынке.

Темп роста цен предложения на вторичном рынке города в августе достиг феноменального значения в 16%, в сентябре наблюдалось значительное замедление этого показателя – прирост составил уже 8%. Средняя стоимость квадратного метра в спальнях превысила **2 500\$/м<sup>2</sup>**. Наиболее активно в цене росли 2-комнатные квартиры, в отличие от 1-комнатных, стоимость которых, как уже отмечалось, превысила разумные пределы, и возникший дисбаланс должен был, так или иначе, ликвидироваться.

Ежемесячное изменение цен на вторичном рынке



## Выводы и прогнозы

В настоящее время рынок жилой недвижимости находится на рубеже перемен. Слишком бурный рост цен и спроса в течение 9 месяцев должен был привести к замедлению темпов этого роста и переоценке ситуации всеми участниками рынка. Напомним, предыдущий аналогичный рост цен длился так же 9 месяцев, после чего наступила затяжная стагнация протяженностью полтора года. С нашей точки зрения, в ближайшие несколько месяцев рынок ждет корректировка по некоторым типам жилья и выравнивание предложения и спроса. Заметного снижения цен не произойдет, однако, возможно проведение различных маркетинговых акций со стороны застройщиков, направленных на привлечение клиентов.

Текущее состояние рынка отличается от ситуации 2004-2005 года, прежде всего, недостатком предложения и ограниченностью вывода новых проектов, вместе с тем, покупательская способность населения сейчас, принимая во внимание развитие программ кредитования, стала выше. Сочетание этих факторов не дает оснований ожидать точного повторения сценария предыдущей стагнации. Впрочем, подобные прошедшему периоды роста обычно характеризуются смещением спроса в нижние ценовые диапазоны, а это чревато заметным снижением покупательской активности в случае ожидания падения цен, что и показал первый осенний месяц.

В долгосрочной перспективе можно сделать следующий прогноз. При сохранении наметившейся тенденции по выводу на рынок новых проектов, особенно в сегменте эконом-класса, а также в случае начала реализации жилья в



таких крупных многофункциональных проектах как «Балтийская Жемчужина», ряде проектов в Северо-Приморской Части города и на Юго-Западе, ценовая стагнация может принять достаточно долгосрочный характер. В противном случае, после недолгой корректировки ценового дисбаланса, возникшего в ходе ажиотажного роста, спрос и цены снова активизируются, и произойдёт это не позже весны 2007 года. При любом варианте развития ситуации, можно уверенно прогнозировать рост цен в популярных районах, где уже сегодня заметен дефицит качественного предложения и отсутствие масштабных перспективных проектов.