



I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Рынок элитного жилья в очередной раз доказал востребованность высококачественных объектов по разумной цене. Возвращение в сегмент платежеспособного спроса вопреки ожиданиям продавцов только усилило конкуренцию: в объектах, не удовлетворяющих текущим потребностям покупателей, есть проблемы с продажами. Наоборот – проекты, концепция и политика продвижения которых была вовремя скорректирована, сейчас пользуются стабильным спросом.
- В I полугодии 2011 г. в 2-х жилых комплексах были приостановлены продажи. По состоянию на конец июня 2011 г. предложение на первичном рынке составляло немногим более 700 квартир.
- Продажи элитного жилья за полгода составили около 25 тыс. м² (280 квартир).
- Очевидно, что наблюдаемое в последнее время повышение цен на ликвидные предложения, в условиях отсутствия новых объектов и ужесточающегося дефицита, станет общерыночной тенденцией.

I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Николай Пашков
Генеральный директор, Knight Frank
St Petersburg

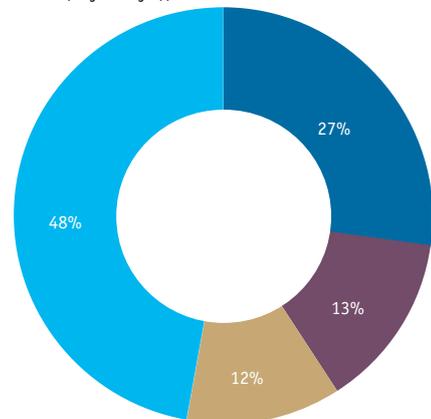
За последние 2 года рынок элитного жилья претерпел глобальные изменения: покупатель стал хозяином положения, серьезно ужесточил требования к объектам. Качественное предложение пользуется стабильным спросом. Но если дом по местоположению, инженерии или планировочным решениям не отвечает высоким стандартам, заинтересовать покупателя может только скидка по цене.

Предложение

В результате временного ухода с рынка ряда объектов отмечается резкое сокращение предложения. По состоянию на конец июня - начало июля 2011 г. оно составляло немногим более 700 квартир (около 110 тыс. м²). На вторичном рынке на продажу было выставлено около 900 квартир (120 тыс. м²).

Реализация в зоне вокруг Таврического сада нескольких масштабных жилых комплексов с хорошим выбором предложений, обеспечивает локацию наибольшие продажи. Крестовский остров остается одним из самых престижных мест: проекты находят своего покупателя, несмотря на цену выше среднерыночной.

% к общему числу сделок



- Таврический сад
- Крестовский остров
- Старо-Невский проспект
- Петроградская сторона

Источник: Knight Frank Research, 2011

Цены предложения

Сегмент	Средняя цена, \$/м ² *	Мин. цена, \$/м ² **	Макс. цена, \$/м ² *	Изменение средней цены в I полугодии 2011 г., %**
Первичный	8 850	3 400	66 500	16,9%
Вторичный	6 050	3 350	34 400	6,5%

* По состоянию на июнь 2011 г.
** Базовый период – декабрь 2010 г.
Источник: Knight Frank Research, St Petersburg, 2011

Спрос

Начиная с конца 2009 г. спрос, и вместе с ним продажи, стабилизировались. В среднем за квартал реализовывалось 140-160 квартир. 2011 г. не стал исключением. Суммарные продажи за полугодие – около 280 квартир.

Благоприятная для покупателя ситуация на рынке сохраняется. Хотя из листингов стремительно исчезают ликвидные варианты, для решивших приобрести квартиру в ближайшей перспективе еще остаются хорошие шансы найти подходящее жилье по выгодной цене.

Жилье в основном покупается семьями с детьми или планирующими их: в структуре продаж преобладают 3-комнатные квартиры.

Коммерческие условия

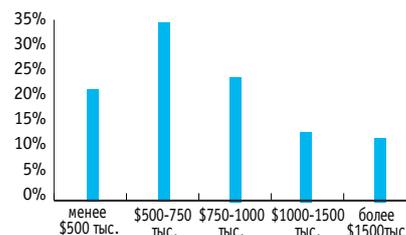
В новом году некоторые застройщики, воодушевленные активизацией спроса, решили поднять цены на ликвидные предложения – на уровне 2-4%. Определенное действие на динамику среднего показателя оказал временный уход с рынка ряда предложений. В основном увеличение долларовых цен обусловлено снижением курса иностранной валюты.

С весны 2011 г. предложение на вторичном рынке активно пополнялось квартирами в старом фонде. Не соответствующие современным требованиям покупателей, данные предложения выставляются по сниженным ценам. В результате, средний показатель, исчисляемый в рублях, по

сравнению с декабрем 2010 г. снизился на 3,4%. Динамика в долларах в силу упомянутой выше корректировки курсов валют оказалась положительной.

В I полугодии 2011 г. около 80% сделок прошли в диапазоне \$1,2 млн. Минимальная цена продажи зафиксирована на уровне \$270 тыс., максимальная – \$4,7 млн

% к общему числу сделок



Источник: Knight Frank Research, 2011



Европа

Австрия
Бельгия
Великобритания
Германия
Ирландия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды
Польша
Португалия
Россия
Румыния
Украина
Франция
Чешская республика
Швейцария

Африка

Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Ближний Восток

Бахрейн
ОАЭ

Азия и Тихоокеанский регион

Австралия
Вьетнам
Индия
Индонезия
Камбоджа
Китай
Малайзия
Новая Зеландия
Сингапур
Тайланд
Южная Корея

Америка и Канада

Бермудские острова
Канада
Карибские острова
США



Офисная недвижимость

Станислав Тихонов

Партнер
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов

Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш

Партнер
Sergey.Gipsh@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов

Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева

Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи

Евгений Семенов

Директор
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости

Ольга Кочетова

Руководитель отдела оценки
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург

Николай Пашков

Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



Киев

Михаил Ермоленко

Генеральный директор
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка

Мария Котова

Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад, компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, располагает сетью из более чем 243 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru
© Knight Frank 2011

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

КИЕВ

04071,
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80
Телефон: +380 (44) 545 6122
Факс: +380 (44) 545 6122

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.



Knight Frank
Newmark
Global