



III КВАРТАЛ 2011 ГОДА
РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Предложение на рынке элитной недвижимости Санкт-Петербурга в III квартале 2011 г. пополнилось двумя новыми объектами, расположенными в Центральном районе.
- Среди покупателей элитных новостроек наиболее востребованными по-прежнему остаются 3-комнатные квартиры средней площадью 130 м². Максимальное количество сделок зафиксировано в диапазоне 5 000 – 7 000 \$/м².
- На вторичном рынке средняя цена предложения составила 5 350 \$/м², снизившись по сравнению со II кварталом 2011 г. на 11,6%.
- Ценовые корректировки в сторону снижения вызваны, в первую очередь, с ростом курса доллара, а также уходом с рынка ряда предложений в высоком ценовом диапазоне. Доля сделок с такими квартирами уменьшилась.

III КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Елизавета Конвей

Руководитель направления
элитной жилой недвижимости,
Knight Frank St Petersburg

Наблюдается некоторое увеличение ипотечной активности на вторичном рынке элитного жилья. При доступности финансовых ресурсов покупатели стали рассматривать в том числе и кредитные механизмы, что является редкостью для петербургского рынка.

Улучшение качества новых объектов и рост запросов целевой аудитории приводит к повышению интереса тех покупателей, которые совсем недавно совершили сделки на первичном рынке. При этом зачастую переезд планируется в границах узкой локации, что очевидно указывает на первостепенность качественных характеристик в процессе принятия решения.



В III квартале 2011 г. было отмечено снижение уровня цен как первичного, так и вторичного рынков элитного жилья Санкт-Петербурга (на 12,2% и 11,6% соответственно). Такая отрицательная динамика объясняется, прежде всего, повышением курса доллара. Кроме того, с рынка ушли самые дорогие предложения.

Предложение

В III квартале 2011 г. открылись продажи сразу в двух жилых комплексах Центрального района, однако в силу небольшой площади проектов они незначительно изменили общее предложение на рынке. На момент начала продаж в обоих проектах часть квартир уже была реализована. Активное внимание покупателей объясняется уникальным расположением объектов, их близостью к Невскому проспекту, а также отсутствием объектов нового строительства в данной локации на протяжении нескольких лет.

По состоянию на конец сентября 2011 г. предложение на первичном рынке составило около 700 квартир или 155 тыс. м².

Цены предложения

Сегмент	Средняя цена, \$/м ² *	Мин. цена, \$/м ² *	Макс. цена, \$/м ² *	Изменение средней цены в III квартале 2011 г., %**
Первичный	7 770	3 160	39 990	-12,2%
Вторичный	5 350	2 890	27 600	-11,6%

* По состоянию на сентябрь 2011 г.

**Базовый период – июнь 2011 г.

Источник: Knight Frank Research, St Petersburg, 2011

Объекты, продажи в которых были открыты в III квартале 2011 г.

Проект	Девелопер	Срок сдачи	Количество квартир	Средняя цена, \$/м ²
Ковенский 5	Возрождение Санкт-Петербурга	II кв. 2013 г.	8	6 150
Стремянная 15	СоюзГенСтрой	II кв. 2013 г.	32	9 840

Источник: Knight Frank Research, St Petersburg, 2011



Спрос

Количество сделок на первичном рынке увеличилось на 9,9% по сравнению со II кварталом 2011 г., составив около 80 квартир. Наиболее ликвидным продуктом остается 3-комнатная квартира площадью 130 м².

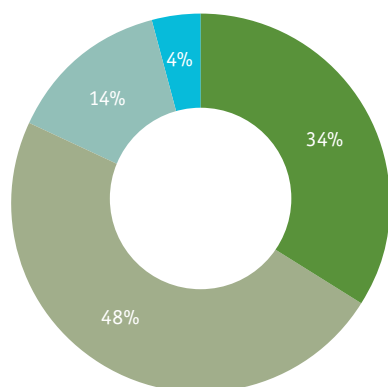
На вторичном рынке элитного жилья более половины предложений сосредоточено в Центральном районе города.

Коммерческие условия

В III квартале 2011 г. на первичном рынке 4% сделок было совершено в ценовом диапазоне более \$ 9 000/м². Наиболее востребованными оказались квартиры стоимостью \$ 5 000 – 7 000/м².

Около трети всех сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости было заключено в ценовом диапазоне менее 5 000 \$/м²

% к общему числу сделок

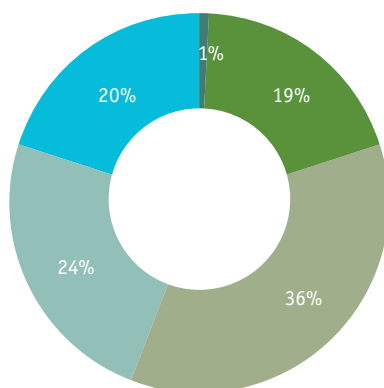


- до \$ 5 000
- \$ 5 000 - \$ 7 000
- \$ 7 000 - \$ 9 000
- более \$ 9 000

Источник: Knight Frank Research, St Petersburg, 2011

Наибольшим спросом среди покупателей квартир в элитных новостройках в III квартале 2011 г. пользовались 3-комнатные квартиры средней площадью около 130 м²

% от общего числа сделок

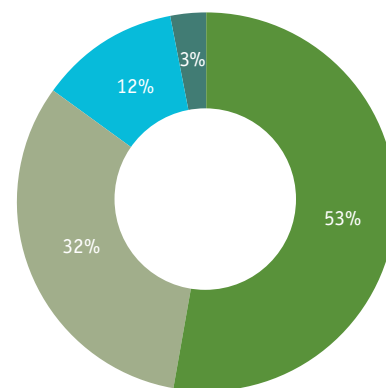


- 1-комнатные квартиры
- 2-комнатные квартиры
- 3-комнатные квартиры
- 4-комнатные квартиры
- 5 и более комнат

Источник: Knight Frank Research, St Petersburg, 2011

Лидерство в предложении вторичного рынка традиционно удерживает Центральный район

% от общего числа представленных на рынке предложений



- Центральный
- Петроградский
- Василеостровский
- Адмиралтейский

Источник: Knight Frank Research, St Petersburg, 2011





ОБЗОР

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, Региональный директор
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу

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, Партнер
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Руководитель
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, HR

Мария Котова
Партнер, 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,
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.

