



2011 ГОД РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В 2011 г. цены на первичном рынке элитной недвижимости Санкт-Петербурга демонстрировали уверенный рост. Спрос не достиг уровня прошлого года, составив немногим более 50 тыс. м².
- Предложение сократилось до рекордно низкого уровня. В течение года девелоперы проявляли осторожность и не торопились начинать строительство новых жилых домов.
- В 2012 г. ожидается выход на рынок новых проектов, в частности, апарт-отелей в «золотом треугольнике». Предложения в традиционно востребованных локациях будут пользоваться стабильным спросом. Темпы роста цен сохранятся на прежнем уровне.

2011 ГОД

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Елизавета Конвей

Руководитель направления
элитной жилой недвижимости,
Knight Frank St Petersburg

«В 2011 г. мы отмечаем высокую активность девелоперов в поисках нестандартных решений и нового инструментария для привлечения клиентов. В частности, на рынок выводились проекты с квартирами, полностью готовыми для проживания: меблированные, с выполненной дизайнерской отделкой.

Клиенты, в свою очередь, менее охотно рассматривали приобретение квартир в строящихся объектах при наличии альтернативных предложений в уже построенных домах. Несмотря на широкий выбор предлагаемых вариантов и привлекательность финансовых условий, помехой для таких покупок становилась неопределенность срока, в течение которого будут вестись отделочные работы в соседних квартирах. Как правило, покупатели предполагают, что этот срок может достигать 3-5 лет с момента покупки».

Предложение

В конце декабря 2011 г. – начале января 2012 г. предложение первичного рынка составило около 650 квартир (100 тыс. м²). На вторичном рынке экспонировалось около 2 000 квартир (187 тыс. м²).

В 2011 г. девелоперы дополнили предложение рынка строящегося жилья тремя новыми проектами общим объемом 9 000 м².

Цены предложения

Сегмент	Средняя цена, \$/м²*	Мин. цена, \$/м²*	Макс. цена, \$/м²*	Изменение средней цены в 2011 г., %**
Первичный	8 500	3 440	48 000	12,9%
Вторичный	5 550	3 000	36 236	-1,9%

* По состоянию на декабрь 2011 г.

**Базовый период – декабрь 2010 г.

Источник: Knight Frank Research, 2012

Объекты, продажи в которых были открыты в 2011 г.

Проект	Девелопер	Количество квартир	Средняя цена, \$/м²
Ковенский, 5	Возрождение	8	6 850
Парадный квартал (3-я очередь)	Возрождение	20	6 700
Стремянная, 15	СоюзГенСтрой	32	10 400

Источник: Knight Frank Research, 2012

Объекты, введенные в эксплуатацию в 2011 г.

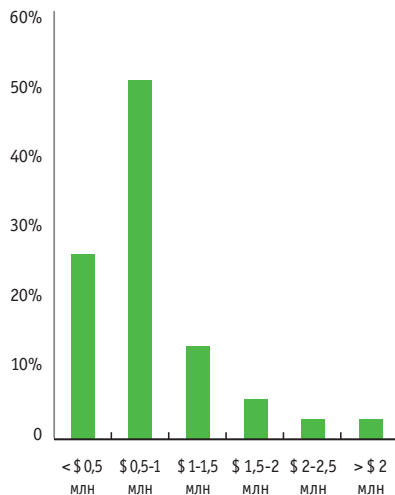
Проект	Адрес	Девелопер	Количество квартир	Средняя цена, \$/м²
Diadema Club House	Константиновский пр., 23-25	Кредо-инвест	73	12 850
Буржуа	Профессора Попова ул., 37	Л1 (ЛЭК)	46	4 250
Малахит (Кристаллы Крестовского)	Морской пр., 15, лит. А	Петротрест	81	5 750
Таврический	Чернышевского пр., 4	RBI	46	7 900

Источник: Knight Frank Research, 2012



В 2011 г. наибольшее количество сделок (75%) было совершено в ценовом диапазоне менее \$ 1 млн за квартиру.

% к общему числу сделок



Источник: Knight Frank Research, St Petersburg, 2012

Кроме двух домов, появившихся в продаже в III квартале, в конце года началась реализация квартир в 3-ей очереди «Парадного квартала». Проект компании «Возрождение» пользуется большим спросом со стороны покупателей благодаря сочетанию престижного местоположения в Центральном районе и грамотной ценовой политики девелопера.

В то же время завершились продажи в нескольких крупных проектах строительной компании «Возрождение», среди которых 1-ая очередь «Парадного квартала», «Шпалерная, 60» и «Резиденция на Суворовском».

Спрос

К концу 2011 г. наметилась тенденция увеличения количества реализованных квартир. В IV квартале на первичном рынке было продано 100 квартир (что составляет около 14 тыс. м²). Тем не менее, по результатам всего года данный показатель не превысил уровня 2010 г. и составил в совокупности около 360 квартир (51,5 тыс. м²).

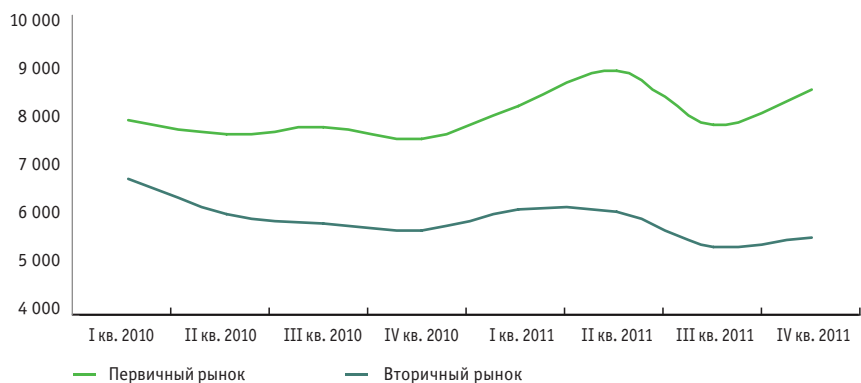
Коммерческие условия

Средняя стоимость квартиры на рынке строящегося жилья в конце 2011 г. составила 8 500 \$/м², увеличившись за



Динамика стоимости предлагаемых к продаже элитных квартир первичного и вторичного рынков Санкт-Петербурга

\$/м²



Источник: Knight Frank Research, St Petersburg, 2012

год на 13%. В последний месяц года покупателям элитной недвижимости предоставлялись новогодние скидки в размере около 10%.

К концу 2011 г. цены на вторичном рынке незначительно снизились до уровня 5 550 \$/м².

Прогноз

В настоящее время в элитном сегменте жилой недвижимости наблюдается дефицит качественного предложения. Это может привести к возникновению отложенного

спроса на качественные квартиры в популярных среди покупателей локациях.

В 2012 г. ожидается появление новых проектов, в том числе, нескольких клубных домов формата апарт-отель в востребованном покупателями «золотом треугольнике».

Мы ожидаем, что темпы роста цен сохранятся на прежнем уровне.

**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, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

**Торговая недвижимость**

Сергей Гипш
Директор, Партнер
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

**Элитная жилая недвижимость**

Елена Юргенева
Директор, Россия и СНГ
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com

**Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью**

Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

**Инвестиции и продажи**

Евгений Семенов
Директор, Партнер
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

**Оценка недвижимости**

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com

**Маркетинг, PR и исследования рынка, HR**

Мария Котова
Партнер, Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com

**Санкт-Петербург**

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

**Киев**

Ярослава Чапко
Директор по развитию бизнеса
yaroslava.chapko@ua.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 244 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 2012

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.



Knight Frank
Newmark
Global