



I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА
РЫНОК
ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Для рынка элитной жилой недвижимости I полугодие 2012 г. завершилось с положительными результатами.
- На фоне стабильного роста цен площадь реализованных квартир превысила 25 тыс. м², как и в прошлом полугодии.
- За счет открытия продаж в ряде крупных проектов выбор квартир стал значительно шире.

I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Николай Пашков
Генеральный директор,
Knight Frank St. Petersburg

По результатам наблюдений последнего времени хотелось бы отметить значительное увеличение доли двухкомнатных квартир в структуре обращений и заключенных сделок. Если говорить о реализованном спросе, то эта тенденция в большей степени проявляется в масштабных проектах, где существует соответствующий ассортимент предложения. В эксклюзивных клубных объектах по-прежнему востребованы просторные апартаменты.

Предложение

Во II квартале 2012 г. на первичном рынке элитного жилья было представлено 1 000 квартир общей площадью 131 тыс. м². К концу I полугодия объем предложения достиг уровня I квартала 2011 г. (около 156 тыс. м²).

В условиях увеличения объема нового предложения покупатель мог остановить свой выбор как на квартире в крупном жилом комплексе, таком как «Парадный квартал», «Смольный парк» и «Леонтьевский мыс», так и в небольшом клубном доме. Отмечен рост числа эксклюзивных проектов, среди которых дом на пять квартир на Манежной площади. К числу уникальных предложений также относится реконструкция дома 41 на Захарьевской улице, в результате которой будут воссозданы 20 исторических апартаментов.

Предложение на вторичном рынке элитной недвижимости по сравнению с прошлым кварталом практически не изменилось, составив 1 600 квартир. Здесь, как и среди новых объектов такого класса, выбор предлагаемых вариантов весьма широк. Вместе с тем, при прочих равных стоимость квартир в домах с интересной собственной историей традиционно выше среднерыночного уровня.

Цены предложения. Динамика

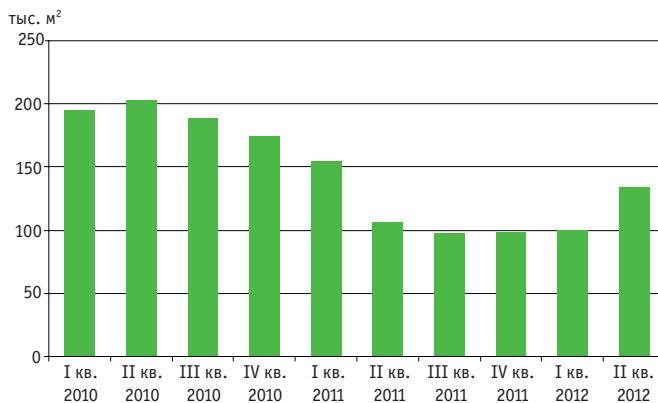
Сегмент	Средние цены, \$/м ²		Изменение средних цен, %	
	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	За II кв. 2012 г.	За I полугодие
Первичный	9 020	9 080	0,7	6,8
Вторичный	5 580	5 470	-2,0	0,1

Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012



Фонтанки наб., р., 38

Объем предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости, тыс. м²



Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

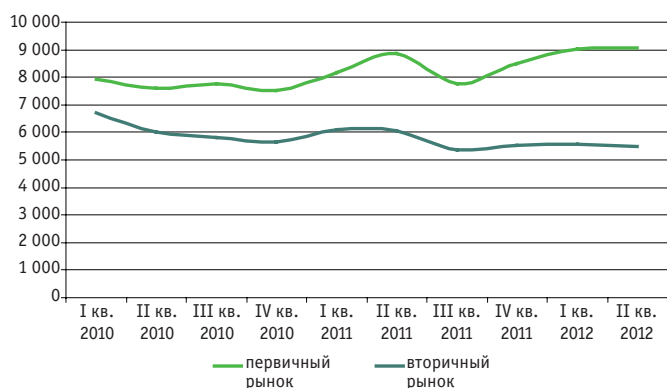


Важность неценовых факторов при выборе элитной недвижимости



Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

Динамика изменения стоимости предлагаемых к продаже элитных квартир первичного и вторичного рынков Санкт-Петербурга, \$/м²



Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012



Спрос

Несмотря на сезонный спад покупательской активности, реализованный спрос по итогам I полугодия составил около 200 квартир, что можно считать хорошим результатом для элитного рынка.

При выборе недвижимости покупатели премиального сегмента уделяют наибольшее внимание местоположению объекта, имея строгие требования к локации. По-прежнему наибольшим спросом у покупателей пользуются квартиры с тремя спальнями.

Коммерческие условия

Средняя цена предложения в I полугодии 2012 г. стабилизировались на уровне 9 080 \$/м², увеличившись за первые 6 месяцев на 6,8%.

Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке за I полугодие практически не изменилась, составив 5 470 \$/м².

Прогноз

Несмотря на некоторые опасения потенциальных покупателей по поводу развития кризисных явлений в мировой и российской экономике, а также ужесточение политики властей относительно строительства в историческом центре, развитие рынка элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга продолжается.

По нашим прогнозам, предложение на рынке элитной жилой недвижимости в течение 2012 г. продолжит пополняться интересными проектами, которые несомненно вызовут интерес со стороны покупателей. Ожидается начало продаж квартир во второй очереди жилого комплекса «Смольный парк» в Центральном районе. Появятся и другие проекты, в том числе на Крестовском острове.

Среднеквартальное число сделок на первичном рынке в настоящее время составляет около 100 квартир, и во второй половине 2012 г. мы не ожидаем каких-либо значительных изменений.

Ценовой индекс имеет умеренную тенденцию роста, и на рынке нет предпосылок для заметного увеличения цен в ближайшие месяцы.

I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

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

Никола Обайдин
Директор
Nikola.Obajdin@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Вячеслав Холопов
Директор, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

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

Элитная жилая недвижимость

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

Иностранные инвестиции

Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com

Инвестиции и продажи

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

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@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

Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@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 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

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

© Knight Frank 2012

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.

