



# III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- За первые девять месяцев 2012 г. рост цен на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составил 7,3%. Предложение в сегменте сократилось на 10,6%, составив 117 тыс. м<sup>2</sup>.
- Несмотря на некоторый спад покупательской активности с начала осени, объем реализации достиг 100 квартир за квартал.
- Цены и предложение на вторичном рынке в течение квартала менялись незначительно.

## РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Елена Громова,**  
Руководитель Отдела элитной жилой недвижимости, Knight Frank St. Petersburg

«В запросах клиентов стоит отметить новую тенденцию, пришедшую к нам из Москвы и Европы, – появление интереса к квартирам в домах, находящихся под управлением известных гостиничных операторов, предоставляющих сервис высокого класса, начиная от уборки комнат и заканчивая возможностью заказывать блюда высокой кухни в собственную квартиру. В случае появления в продаже подобного проекта в высокой стадии готовности и с анонсированием бренда оператора интерес к объекту будет ажиотажным. Клиенты не упустят возможности приобрести квартиру с дизайнерской отделкой и наличием в доме высококлассного сервиса, который будет предоставлять профессионально подготовленный персонал. Очевидно, что спрос на подобное предложение на рынке будет высоким, так как в настоящее время данная ниша свободна от конкуренции».

### Предложение

В III квартале 2012г. объем предложения на рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга снизился на 10,6%. По состоянию на сентябрь 2012г. в продаже находилось около 880 квартир (117 тыс. м<sup>2</sup>).

Одновременно с вводом в эксплуатацию I очереди жилого комплекса «Смольный парк» открылись продажи во II очереди проекта. Пополнилось и предложение в «Золотом треугольнике», где началась реализация квартир в доме на Большой Конюшенной улице, рассчитанном на 10 просторных квартир. Примечательно, что за

### Цены предложения. Динамика

Сегмент	Средние цены, \$/м <sup>2</sup>		Изменение средних цен, %	
	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	За III кв. 2012 г.	За 9 месяцев 2012 г.
Первичный	8 700	9 110	4,8	7,3
Вторичный	5 470	5 370	-1,8	-3,3

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012

текущий год это уже второй вышедший на рынок объект в локации, где в течение многих лет наблюдается дефицит качественных современных проектов.

Предложение на вторичном рынке элитной недвижимости в течение года не претерпело значительных изменений: в отчетном периоде оно составило 1 650 квартир (около 215 тыс. м<sup>2</sup>).

### Спрос

Впреки сложившейся тенденции снижения покупательской активности в летние месяцы, объем продаж по итогам III квартала достиг 100 квартир, превысив аналогичный показатель прошлого отчетного периода на 20%.

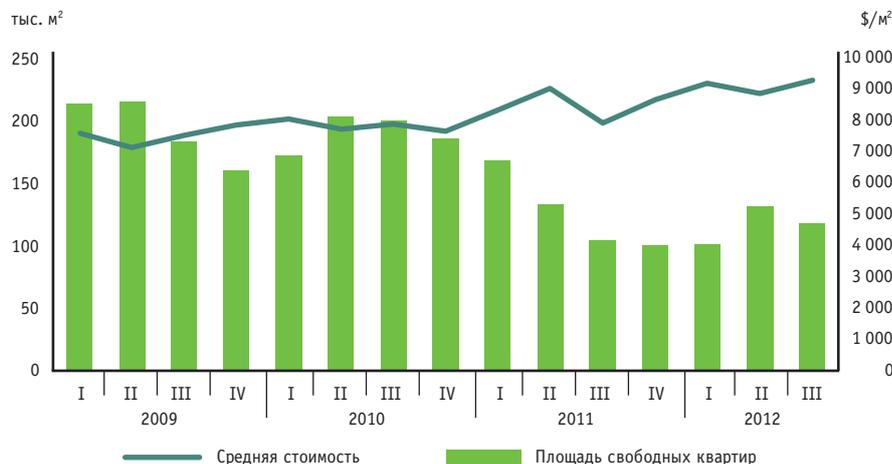
Клиенты компании Knight Frank, выбирающие объекты вторичного рынка, уделяют большое

внимание планировке и отделке квартиры, техническому состоянию дома. Более строгими становятся требования к наличию парковки и системам безопасности в исторических домах. Учитывая сложность проведения строительных работ в историческом центре и обусловленный этим дефицит новых проектов в эксклюзивных локациях, любые предложения в домах, построенных за последнее десятилетие, представляют особый интерес для потенциальных покупателей.

### Коммерческие условия

За III квартал 2012 г. средняя цена на первичном рынке элитной жилой недвижимости выросла на 4,7% и составила 9 110 \$/м<sup>2</sup>. Наблюдаемое увеличение связано с «вымыванием» наиболее привлекательных по стоимости вариантов, переходом части объектов в фи-

### Динамика изменения площади и средней стоимости предложения на первичном рынке



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012



Кирочная ул., 64

нальную стадию строительства и выходом на рынок ряда эксклюзивных проектов с высокой ценой предложения. На вторичном рынке отмечалась корректировка цен: снижение за квартал составило 1,8%.

### Рынок аренды

В сентябре 2012 г. средняя ставка аренды квартир на рынке элитной жилой недвижимости находилась на уровне 4600 \$/мес. Первенство по уровню арендных ставок удерживает Петроградский район: здесь они выше среднерыночных в 1,5–2 раза. Стоит отметить, что существенное влияние на это оказывает наличие значительного числа предложений квартир в новых домах, расположенных на Крестовском острове.

В III квартале 2012 г. в аренду предлагалось около 330 элитных квартир. При этом лидерство по объему предложения принадлежит зоне «Золотого треугольника» (21%) и Петроградской стороне (20%). Самым распространенным вариантом является квартира площадью 130 м² с двумя спальнями.

### Прогноз

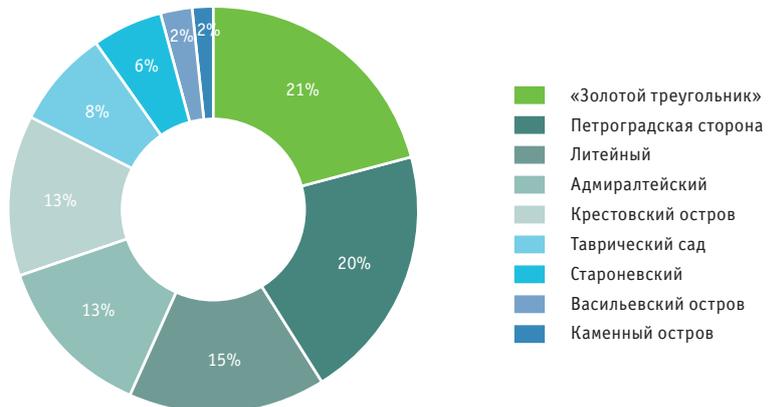
Политика властей, препятствующая новому строительству в центре города, привела к дефициту новых проектов. Однако в конце

III квартала текущего года ситуация стала постепенно меняться: девелоперам нескольких жилых комплексов удалось получить разрешения на строительство. Тем не менее, реализация ряда интересных проектов отложена, а рынок находится в состоянии ожидания. До конца 2012 г. планируется к вводу в эксплуатацию 51 тыс. м² элитной жилой недвижимости.

Изменяются предпочтения покупателей элитной недвижимости. В частности, все более заметную долю в сделках будут составлять квартиры небольшой площади, что связано с уменьшением среднего возраста покупателя.

По нашему мнению, годовой рост цен на строящуюся элитную недвижимость не превысит 10%.

### Географическое распределение предложения на рынке аренды элитной недвижимости (по количеству квартир)



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012



## 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  
Директор, Партнер  
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

## Оценка недвижимости

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

## Маркетинг и PR, исследования рынка, HR

Мария Котова  
Исполнительный директор, Партнер  
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](http://www.knightfrank.ru)

### МОСКВА

115054,  
ул. Валовая, д. 26  
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.