



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. м².
- 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 2012 г. объем предложения на рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга снизился на 10,6%. По состоянию на сентябрь 2012 г. в продаже находилось около 880 квартир (117 тыс. м²).

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 ²		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. м²).

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%.

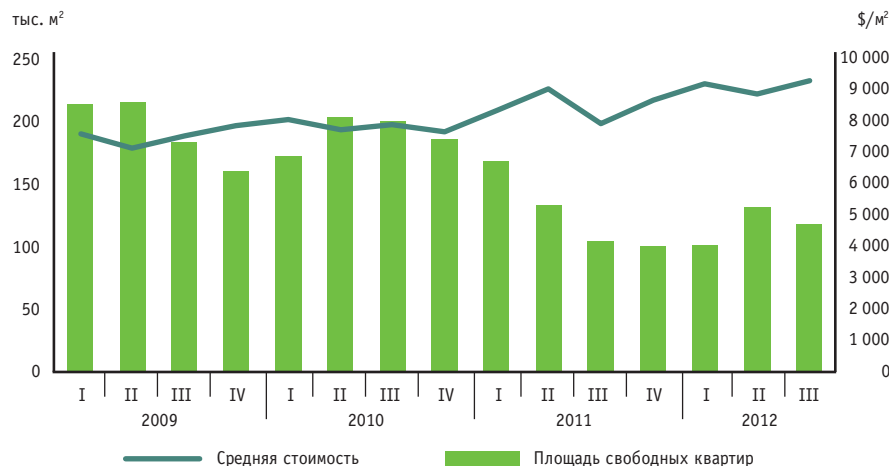
Клиенты компании Knight Frank, выбирающие объекты вторичного рынка, уделяют большое

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 \$/м². 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

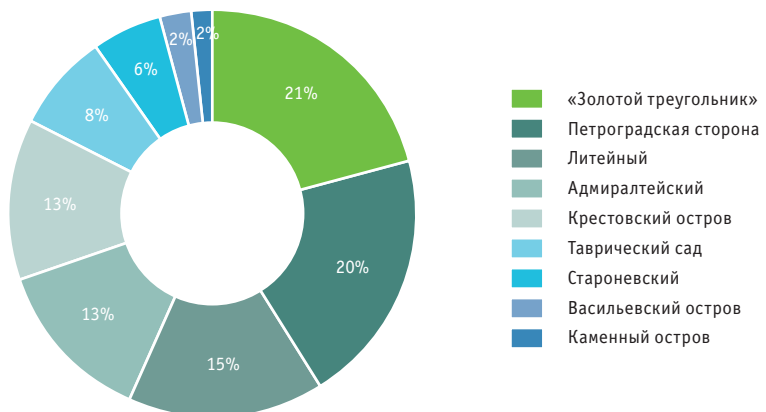
Политика властей, препятствующая новому строительству в центре города, привела к дефициту новых проектов. Однако в конце

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

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.