

2012 ГОД

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- По итогам 2012 г. зафиксирован рост на 17,9% средней запрашиваемой цены на первичном рынке. Это связано с началом реализации эксклюзивных объектов с высокой ценой предложения.
- Растет спрос на элитную жилую недвижимость: объем продаж в 2012 г. составил более 60 тыс. м², что превышает площадь новых объектов, продажи в которых начались в течение года. В силу того, что на рынок выходили преимущественно небольшие эксклюзивные объекты, общий объем предложения сократился на 14% по сравнению с 2011 г.
- В 2013 г. мы ожидаем появления ряда проектов во всех престижных локациях города, что позволит компенсировать существующий дефицит предложения жилья в элитном сегменте.

2012 ГОД РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Николай Пашков,
Генеральный директор,
Knight Frank St. Petersburg

«Прошлый год ознаменовался резким увеличением девелоперской активности в премиальном сегменте рынка жилой недвижимости: мы видим возобновление работ по тем проектам, реализация которых была отложена или замедлена из-за нестабильной ситуации в экономике и связанными с этим повышенными маркетинговыми рисками. В 2012 г. на рынок вышло несколько новых интересных жилых комплексов, и мы ожидаем не менее ярких «премьер» в ближайшей перспективе (наша компания принимает участие в реализации ряда таких проектов). Столь серьезное оживление деятельности девелоперов повышает уровень конкуренции в элитном сегменте, однако я оцениваю данную тенденцию исключительно как позитивную, так как появление выбора в конечном итоге приводит к расширению спектра предложений на рынке, привлечению новых групп покупателей и повышению качества объектов».

В конце декабря 2012 г. предложение на первичном рынке элитной жилой недвижимости составило около 1000 квартир (300 тыс. м²). Новостройки располагаются в равном соотно-

Основные показатели. Динамика

Сегмент	Цена*, \$/м ²			Изменение средней цены за 2012 г.**
	Средняя	Минимальная	Максимальная	
Первичный	10 000	4 970	38 600	▲ 17,9%
Вторичный	5 700	3 250	28 260	▲ 2,7%

* по состоянию на декабрь 2012 г.
** базовый период – декабрь 2011 г.
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

шении в Центральном и Петроградском районах. Число предложений на вторичном рынке элитного жилья оценивается в 2000 вариантов (250 тыс. м²).

В 2012 г. девелоперы пополнили предложение на рынке жилья, находящегося в стадии строительства, новыми проектами, совокупный вклад которых составил около 150 000 м². В течение года были открыты продажи в ряде объектов Центрального и Петроградского районов. Можно отметить расширение ассортимента предложения по географическому фактору: новые квартиры можно приобрести в дефицитных локациях – с близостью к водным артериям города и исключительными видами на них, а также на памятники архитектуры Санкт-Петербурга.

В течение 2012 г. завершились продажи в нескольких крупных объектах строительной компании «Возрождение», среди которых уникальный комплекс «Зоологический», расположенный на набережной напротив Государственного Эрмитажа.

Одной из новых тенденций прошлого года является привлечение архитекторов с мировым именем для оформления интерьеров элитных комплексов, являющихся объектами нового строительства. Наиболее яркий пример – «Леонтьевский мыс», эксклюзивный дизайн которого создан европейской студией YOO и Филиппом Старком. В общем



Объекты, продажи в которых были открыты в 2012 г.

Название	Количество квартир
Леонтьевский мыс	392
Парадный квартал (III очередь)	197
Радищева 39	148
Смольный парк (II очередь)	130
Hovard Palace	73
Brilliant House	34
Б. Конюшенная, 10	10
Талион Империяль Отель	7
Дом Львов	5

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Объекты, введенные в эксплуатацию в 2012 г.

Название	Адрес	Количество квартир
Парадный квартал (II очередь)	Парадная ул., 3/2А	248
Смольный парк (I очередь)	Орловская ул., 1А	190
Венеция	Депутатская ул., 26А	76
Зоологический	Мытнинская наб., 5А	19

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013



объеме предложения элитного сегмента с каждым годом увеличивается количество объектов, включающих отделку. В конце 2012 г. стало известно о выходе на рынок апартаментов с завершённым интерьером и сервисным обслуживанием в гостинице «Талион Империял Отель».

Спрос

К концу 2012 г. наметилась активизация покупательской активности, в результате чего итоговые годовые показатели превысили уровень 2011 г. Совокупный объем реализованных квартир составил около 60 тыс. м².

Стоит отметить, что требования покупателей к качеству приобретаемых квартир растут. При выборе объекта недвижимости решающими факторами становятся местоположение и технические характеристики: внимание уделяется качеству строительства, инженерному оснащению дома, отделке мест общественного пользования и наличию благоустроенной придомовой территории. Усиливается роль архитектурного стиля и оригинальности внешнего облика здания при выборе квартиры. В графических предпочтениях отмечается рост интереса к объектам Центрального административного района.



Кемская ул., 7

Коммерческие условия

Стоимость предложения на рынке строящегося жилья в IV квартале 2012 г. составила 10 000 \$/м², увеличившись за год на 17,9%. Такое повышение объясняется выходом на рынок ряда эксклюзивных проектов с высокой ценой предложения. Показатель вторичного рынка незначительно повысился – до уровня 5 700 \$/м². В целом, наблюдается превышение цены объектов нового предложения по отношению к показателю вторичного рынка, что во многом обусловлено более высоким качеством инженерно-технических решений в объектах нового строительства.

Прогноз

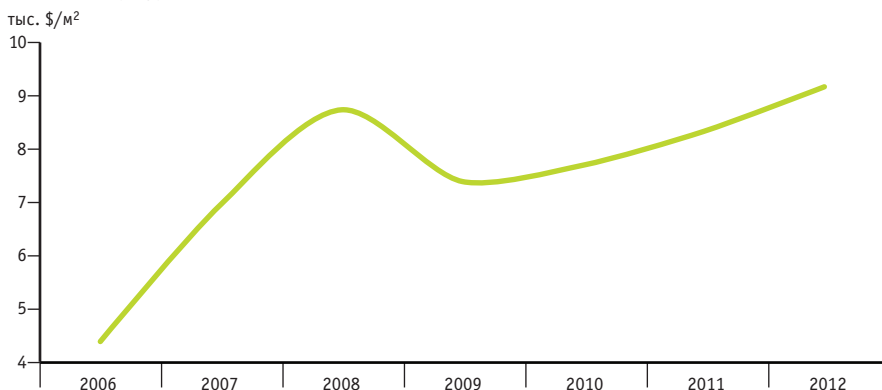
- 2012 г. оправдывает прогнозы, сделанные в предыдущем году. Несмотря на старт продаж в ряде новых объектов, в элитном сегменте наблюдается дефицит определенных категорий жилья, в частности, крайне ограниченный выбор в сегменте видовых квартир.
- В 2013 г. ожидается появление интересных проектов, при этом новые предложения будут представлены как уже известными девелоперами, имеющими портфолио объектов, реализованных в высшем ценовом сегменте, так и дебютантами рынка недвижимости.
- Проявится отложенный спрос на качественные квартиры в традиционно востребованных покупателями локациях.
- Темп роста цен сохранится на уровне 12–15% за год.

Динамика общего объема реализованных квартир элитного сегмента



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Динамика стоимости предлагаемых к продаже элитных квартир первичного рынка Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013



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

Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@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, HR

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

Исследования рынка

Ольга Ясько
Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@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 2013

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.