



I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Предложение в сегменте пополнилось объектами в Петроградском и Василеостровском районах, общим объемом более чем 10 тыс. м².
- Число сделок сократилось по сравнению с предыдущим кварталом, что характерно для начала года.
- В I квартале 2013 г. рынок элитной жилой недвижимости демонстрировал стабильность: средняя цена за прошедший квартал составила 10 200 \$/м².

I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«В I квартале мы наблюдали небольшое снижение числа сделок, обусловленное двумя факторами: сезонностью – исторически в январе и феврале активность покупателей ниже – и дефицитом предложений квартир как на вторичном рынке, так и в строящихся домах на высокой стадии готовности. Многие клиенты снимают с продажи свои квартиры, так как не могут найти альтернативный вариант для проживания, что также способствует дефициту предложения».

Предложение

В I квартале 2013 г. сохранилась отмеченная еще в прошлом году тенденция роста объема строительства: предложение пополнилось двумя новыми объектами – жилым комплексом «Дом на Дворянской» и домом на набережной Лейтенанта Шмидта. В ряде объектов открылись продажи ранее не экспонированных застройщиками квартир, совокупная площадь которых составила более 10 тыс. м². Объем предложения на вторичном рынке элитного жилья составил около 160 тыс. м².

Спрос

Объем продаж на первичном рынке элитной жилой недвижимости по итогам I квартала 2013 г. составил около 80 квартир. В указанном периоде наибольшим спросом у покупателей пользовались квартиры с двумя спальнями – 37% от общего количества сделок. Данный факт объясняется как изменением структуры предложения на рынке, так и накопленным спросом на такие квартиры, так как на ранних этапах развития рынка в составе объектов преобладали квартиры с большим числом спален.

Основные показатели. Динамика

| Сегмент | Цена*, \$/м ² | | | Изменение средней цены за I квартал 2013 ** |
|-----------|--------------------------|-------------|--------------|---|
| | Средняя | Минимальная | Максимальная | |
| Первичный | 10 200 | 4852 | 39 645 | 1,8% |
| Вторичный | 5485 | 3287 | 65 479 | - 4% |

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



Шпалерная ул., 60



Разъезжая ул., 4

Коммерческие условия

Объем спроса в I квартале 2013 г. был стабильным, и его динамика не стимулировала девелоперов к корректировке цен. По ряду объектов произошло увеличение стоимости квадратного метра, но начало реализации новых проектов снизило среднюю цену до 10 200 \$/м². Указанные объекты находятся на начальной стадии строительства, что объясняет сдержанную ценовую политику девелоперов на данном этапе.

Прогноз

Девелоперы продолжают активную работу по строительству новых объектов, пополняют свой земельный банк, покупая участки для строительства жилых комплексов. В течение года ожидается старт продаж в ряде объектов Петроградского и Центрального административных районов, в том числе расположенных в «Золотом треугольнике». Это неизбежно будет способствовать повышению среднего бюджета сделки, а также изменению структуры рынка элитной жилой недвижимости в целом. В ряде объектов продажи находятся в завершающей стадии, что позволяет рассчитывать на сохранение баланса спроса и предложения в обозримой перспективе.

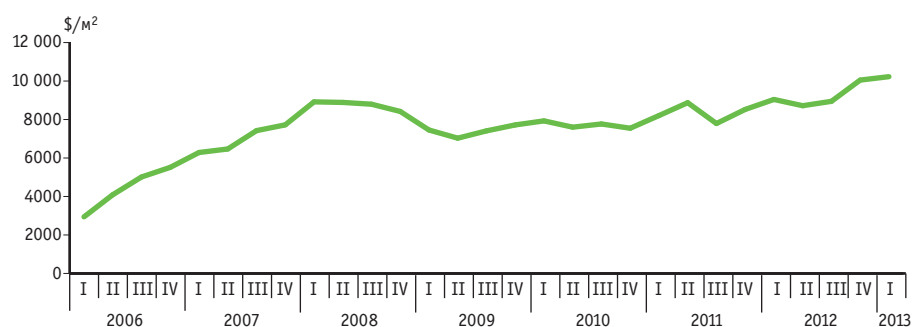
Средняя цена по сложившимся элитным локациям

| Локация | Средняя цена, \$/м ² * |
|-----------------------|-----------------------------------|
| «Золотой треугольник» | 25 100 |
| Каменный остров | 16 600 |
| Крестовский остров | 10 950 |
| Литейный проспект | 10 460 |
| Петроградская сторона | 6800 |
| Таврический сад | 6800 |

* по состоянию на март 2013 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Динамика средней цены в строящихся элитных объектах



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.