



I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Первое полугодие 2013 г. было отмечено положительной динамикой основных показателей рынка элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга.
- Площадь реализованных за рассматриваемый период квартир превысила 27 тыс. м².
- Объем предложения на рынке элитной недвижимости за первое полугодие увеличился более чем на 200 квартир.
- Средняя цена предложения с учетом волатильности курса доллара осталась на уровне декабря 2012 г.

I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«В классе А традиционно решающими факторами при выборе квартиры являются стадия готовности объекта и качество видовых характеристик. По итогам первого полугодия мы наблюдаем заметное сокращение предложения квартир с хорошими видовыми характеристиками в комплексах на завершающей стадии строительства во всех престижных локациях города. И несмотря на наличие свободных квартир такого типа в нескольких объектах, на сегодняшний день предложение в данном сегменте недостаточно. До конца года мы ожидаем старта продаж ряда интересных и ожидаемых проектов, которые позволят сократить существующий дефицит».

Предложение

В первом полугодии 2013 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости было представлено более 1000 квартир общей площадью 161 тыс. м². Объем предложения стабильно увеличивается на протяжении нескольких последних периодов.

Кроме вышедших в I квартале 2013 г. жилых комплексов «Дом на Дворянской» и дома на набережной Лейтенанта Шмидта, предложение во II квартале 2013 г. пополнилось жилым комплексом «Монферран». Объект располагается в Адмиралтейском районе на Конногвардейском бульваре и включает в себя 96 апартаментов, площадь которых варьируется от 62 м² до 330 м². Ввод комплекса в эксплуатацию намечен на конец 2014 г.

Единственный объект, введенный в эксплуатацию в первом полугодии, расположен по адресу Ковенский переулок, д. 5. В продаже остались последние квартиры.



Константиновский пр-т, 23А

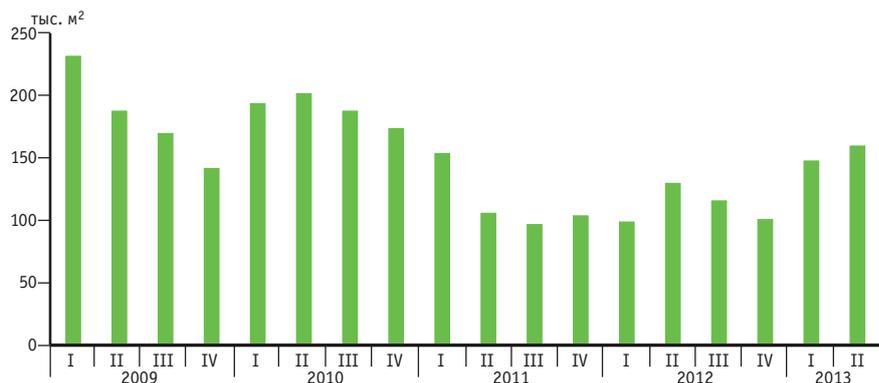
Основные показатели. Динамика*

Показатель		
Количество объектов, находящихся в продаже, шт.	27	▲
Объем предложения, тыс. м ²	161	▲
Объем спроса, тыс. м ²	27,6	▲
Количество объектов, вышедших на рынок в первом полугодии 2013 г., шт.	3	▼
Средняя стоимость, \$/м ²	10 000	▶

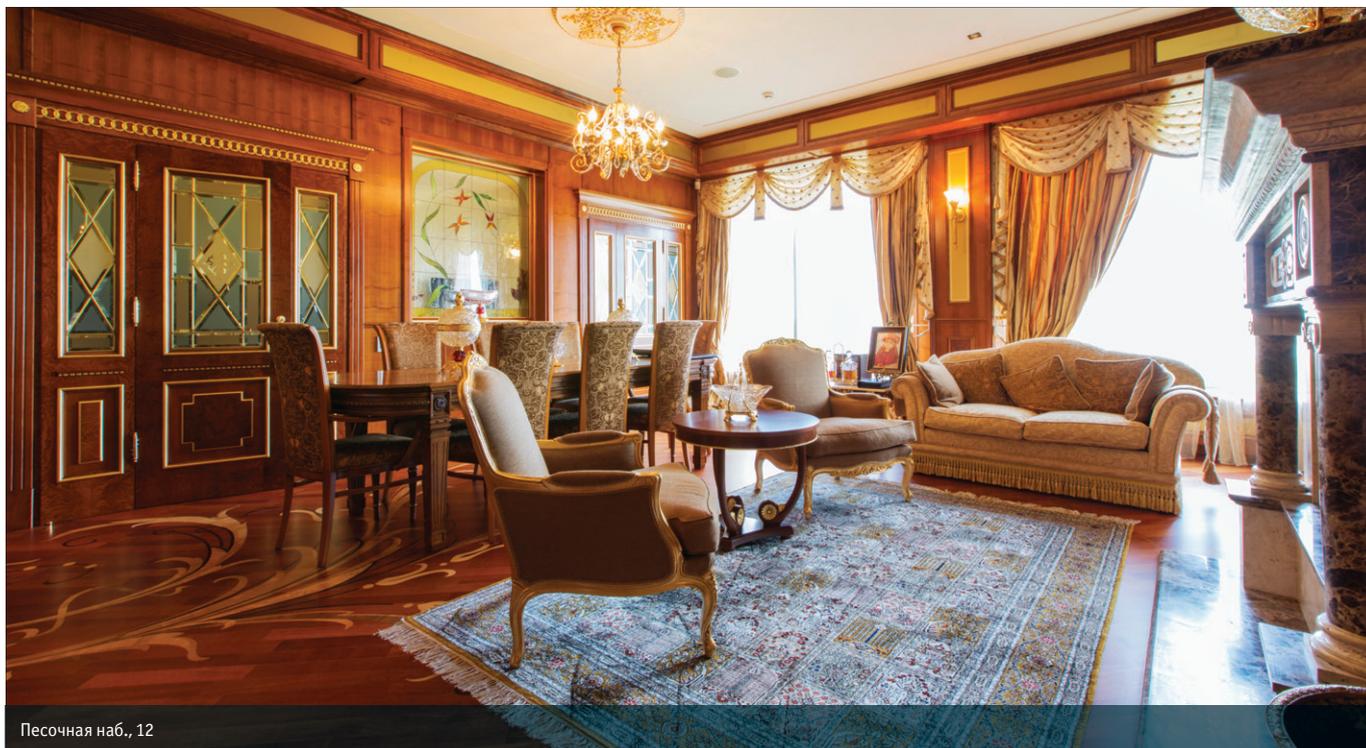
* по сравнению с концом 2012 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Динамика объема предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013



Песочная наб., 12

По итогам первых шести месяцев текущего года более 40% свободных квартир располагаются в зоне Таврического сада, около трети предложения сосредоточено на Петроградской стороне.

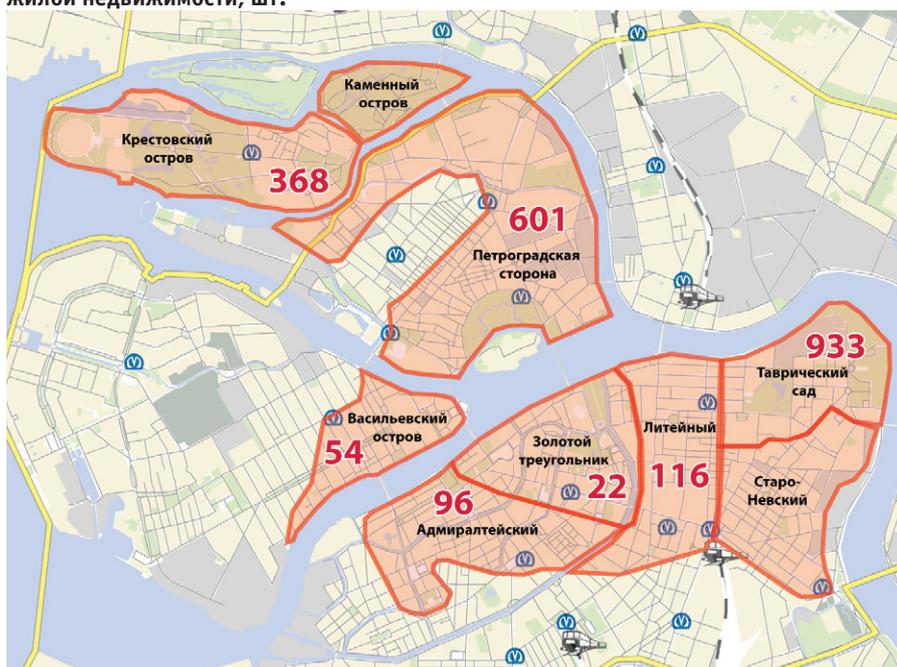
Спрос

Несмотря на ожидаемый сезонный спад покупательской активности, реализованный спрос по

итогам первого полугодия 2013 г. составил около 200 квартир. Это обусловило рост совокупного объема сделок в денежном выражении на 30% относительно аналогичного периода 2012 г.

В процессе выбора объекта на рынке элитной жилой недвижимости покупатели уделяют наибольшее внимание его местоположению. Лидерство в общем объеме заключенных в этом сегменте сделок по-прежнему принадлежит квартирам с тремя спальнями.

Общее количество квартир в строящихся комплексах на первичном рынке элитной жилой недвижимости, шт.



Основные неценовые факторы, влияющие на выбор элитной недвижимости



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Коммерческие условия

Средняя цена предложения в первом полугодии 2013 г. осталась на уровне конца прошлого года и составила 10 000 \$/м². Отсутствие роста в долларовом эквиваленте связано с ослаблением рубля, наблюдавшимся в течение прошедшего полугодия.

Несмотря на начало продаж квартир в новых объектах, находящихся на начальных этапах строительства, средняя цена на рынке элитной недвижимости в рублевом эквиваленте имеет положительный тренд. Зафиксирован рост среднего уровня цен по многим объектам, преимущественно обусловленный продажей квартир с меньшей стоимостью квадратного метра. В то же время некоторыми девелоперами по ряду комплексов были произведены ценовые корректировки в сторону повышения.

Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке в связи с колебаниями курса доллара за первое полугодие снизилась на 8,5% до уровня 5200 \$/м².

Наиболее популярным запросом* в первом полугодии 2013 г. стала квартира в центре города стоимостью до \$1 млн. Готовность совершить покупку, бюджет которой превысит \$3 млн, выражают 12% потенциальных покупателей, и этот показатель имеет тенденцию к росту.

Прогноз

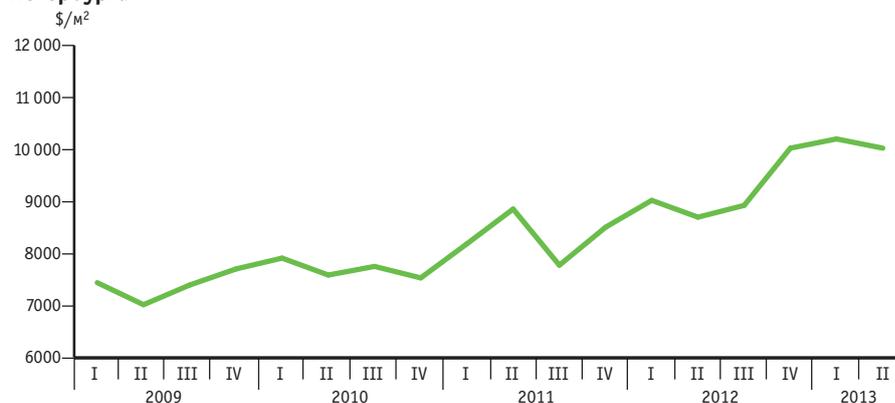
Несмотря на опасения потенциальных клиентов относительно возникновения кризисных явлений в мировой и российской экономике, число сделок до конца 2013 г., по нашему мнению, будет иметь тенденцию к росту. В условиях нестабильности фондовых рынков и валютной волатильности элитная недвижимость в Санкт-Петербурге будет сохранять инвестиционную привлекательность и оставаться отличным инструментом для вложения средств.

Предложение на рынке элитной жилой недвижимости в течение 2013 г. пополнится интересными проектами в Центральном и Адмиралтейском районах.

Мы полагаем, что потенциал роста цены для объектов в активной стадии строительства составляет 5 - 7% до конца 2013 г. Резерв для увеличения цен в завершенных жилых комплексах ограничен вследствие стремительного сокращения ликвидных предложений.

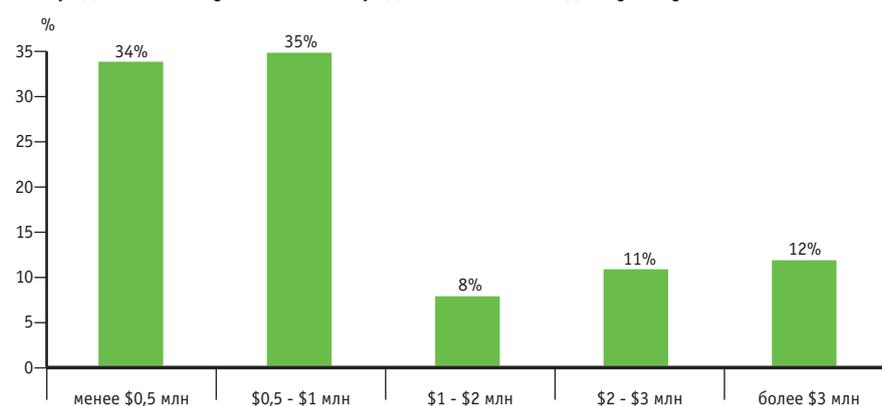
* По результатам анализа запросов, поступивших в компанию Knight Frank St. Petersburg

Динамика изменения стоимости элитных квартир на первичном рынке Санкт-Петербурга

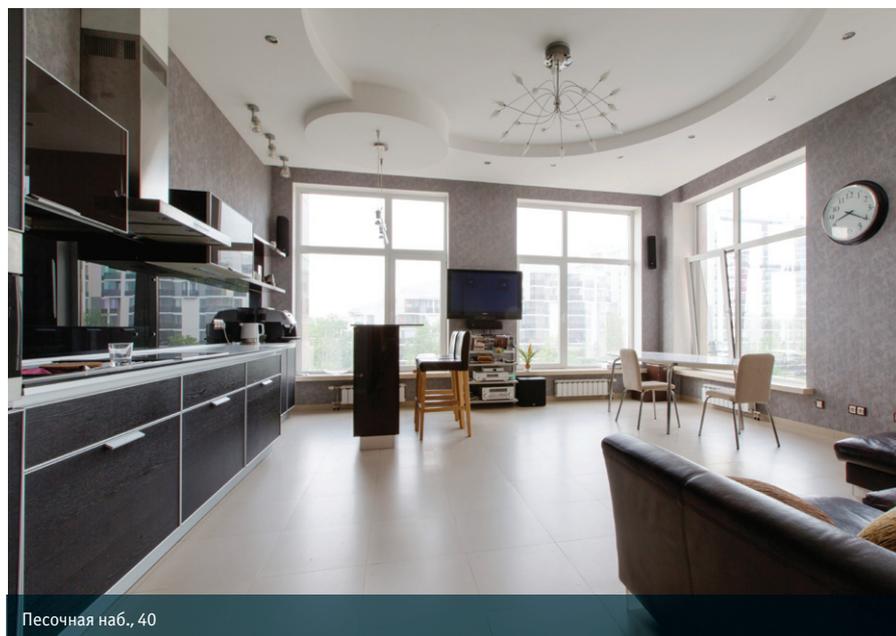


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Распределение покупательских предпочтений по бюджету покупки



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013



Песочная наб., 40

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

Инвестиции и продажи

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

Международные инвестиции

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

Управление недвижимостью

Дмитрий Атопшев
Партнер, Директор
dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

Управление проектами

Андрей Закревский
Партнер
andrew.zakrewsky@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

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

Офисная недвижимость

Марина Пузанова
Руководитель отдела
marina.puzanova@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Михаил Тюнин
Руководитель отдела
mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com

Жилая недвижимость

Елена Громова
Руководитель отдела
elena.gromova@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг

Игорь Кокорев
Руководитель отдела
igor.kokorev@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

Антон Реутов
Директор по развитию
anton.reutov@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR

Галина Черкашина
Директор по маркетингу
galina.cherkashina@ru.knightfrank.com

Исследования рынка

Тамара Попова
Руководитель отдела
tamara.popova@ru.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 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 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

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
БЦ Alia Tempora
Тел.: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

МОСКВА

115054,
ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse
Тел.: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

© 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.