



III КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В III квартале 2013 г. наблюдалась высокая активность на рынке элитной жилой недвижимости: стартовали продажи в трех новых объектах, анонсирован выход на рынок перспективных проектов в исторической части города. Объем предложения элитной жилой недвижимости в Санкт-Петербурге составил около 1100 квартир.
- За прошедший квартал реализовано более 14 тыс. м² элитной жилой недвижимости, или более 100 квартир. Наибольшим спросом пользовались квартиры в домах, находящихся на высокой стадии строительной готовности.
- Средняя цена предложения с учетом волатильности курса доллара снизилась до 9720 \$/м², при этом в рублевом эквиваленте стоимость осталась на прежнем уровне.

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Елена Громова,
Руководитель отдела
элитной жилой недви-
жимости
Knight Frank
St. Petersburg

«В III квартале 2013 г. мы отмечаем увеличение спроса на квартиры с отделкой. К сожалению, ни один из вышедших в продажу новых объектов не предлагает квартиры с отделкой „под ключ“. Удовлетворить покупательский спрос предложениями квартир на вторичном рынке достаточно сложно, так как здесь лишь в единичных объектах можно найти квартиру с дизайнерским ремонтом и мебелью, расположенную в недавно построенном доме с применением передовых инженерных систем, с современными планировочными решениями – именно это в настоящее время наиболее всего востребованно. После приобретения квартиры покупатели хотят сразу начать жить в ней, а не тратить время на создание дизайн-проектов и ремонтные работы. Остается только надеяться, что со временем застройщики будут следовать мировым тенденциям и реализовывать в элитном сегменте проекты жилых домов с отделкой „под ключ“».



Захарьевская ул., 16

Основные показатели. Динамика

Показатель		Динамика*
Объем предложения, квартир	1100	▲
Объем спроса, квартир	112	▲ **
Количество объектов, вышедших на рынок в III квартале 2013 г., шт.	3***	▲
Средняя цена, \$/м ²	9720	▼

* по сравнению со II кварталом 2013 г.

** по сравнению с III кварталом 2012 г.

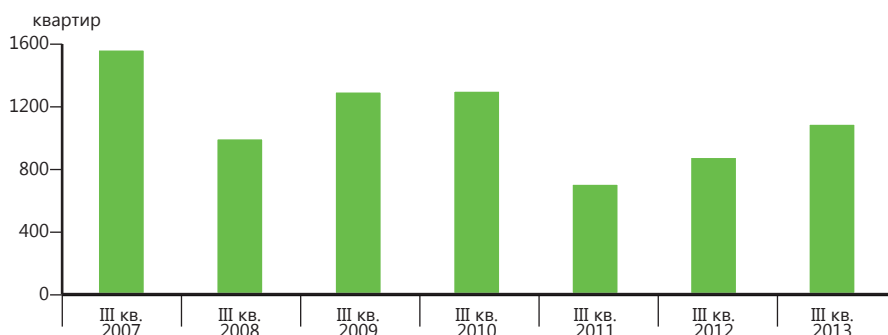
*** с учетом новых корпусов в уже строящихся жилых комплексах

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Предложение

В III квартале 2013 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости началась реализация более 130 квартир. Открылись продажи в доме на улице Грота, д. 1/3 (девелопер – York), а также в новом корпусе ЖК «Смольный парк» (девелопер – «Возрождение»). Стоит отметить появление в продаже комплекса «Смольный проспект» (девелопер – YIT), где предлагаются квартиры как в объектах нового строительства, так и в исторических домах, в которых будет проведен комплексный капитальный ремонт с применением современных технологий. Из окон фасадных квартир будет открываться вид на Смольный собор и перспективу Смольного проспекта. В перспективе – открытие продаж в других корпусах жилого комплекса с видами на Неву и Большеохтинский мост.

Динамика объема предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

За прошедший квартал введен в эксплуатацию один жилой комплекс, расположенный по адресу Стремянная улица, д. 15. В продаже квартиры различных планировок – от 47 до 173 м².

По итогам III квартала 2013 г. можно говорить о наметившейся тенденции роста объема предложения на рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга, что в целом говорит о стабильной ситуации на рынке.

Спрос

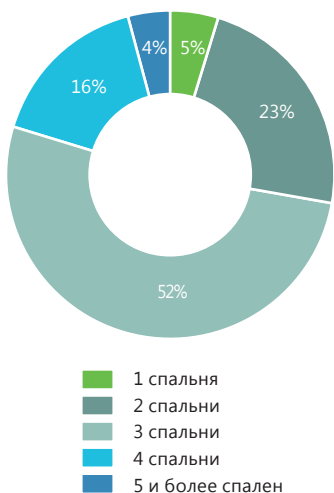
В III квартале 2013 г. отмечался рост покупательской активности. Реализованный объем спроса составил 112 квартир, что на 12% выше, чем в аналогичном периоде 2012 г.

Лидерство в общем объеме заключенных сделок принадлежит квартирам с тремя спальнями. Стоит отметить, что на текущее распределение сделок по количеству спален влияет высокая стадия готовности большей части объектов на рынке. Так как степень готовности является одним из наиболее важных факторов при покупке квартиры, а основная цель покупки объекта на рынке элитной недвижимости – улучшение жилищных условий (что предполагает многоквартирность) и переезд в более подходящий район, то с повышением стадии готовности увеличивается доля сделок с квартирами более двух спален.



Каменноостровский пр-т, 9

Распределение сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости



Источник: KnightFrank St. Petersburg Research, 2013

Основные цели приобретения квартир на первичном рынке элитной жилой недвижимости



Источник: KnightFrank St. Petersburg Research, 2013

Можно заметить, что на фоне сезонного повышения общей покупательской активности наблюдается перераспределение части спроса из элитного сегмента в пользу объектов бизнес-класса, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга. Это обусловлено появлением в течение III квартала 2013 г. в историческом центре города новых масштабных жилых комплексов с доступным бюджетом покупки, возводимых ведущими девелоперами. Сохранение этой тенденции приведет к заметному дифференцированию рынка жилья в центре Санкт-Петербурга и в перспективе – к ужесточению требований к критериям, применяемым к элитному объекту.

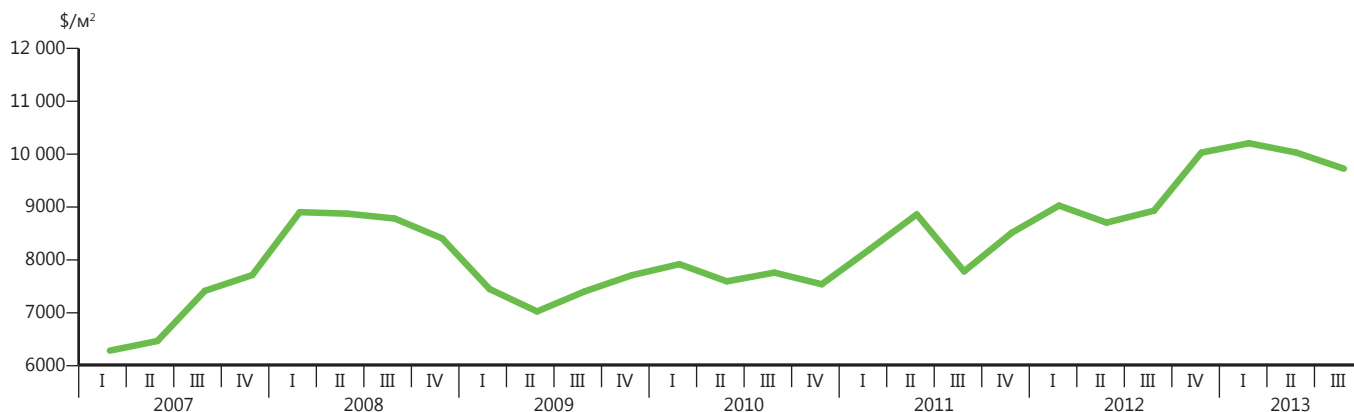
Коммерческие условия

Волатильность курса доллара привела к снижению средней цены квадратного метра в III квартале 2013 г. до 9720 \$/м². При этом в рублевом эквиваленте, несмотря на начало реализации новых объектов, а также проведение девело-

III КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Динамика изменения цены элитных квартир на первичном рынке Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

перами акций и специальных программ по ряду объектов, показатель остался на прежнем уровне, что обусловлено вымыванием более дешевых квартир.

Наиболее высокий уровень цен наблюдается в Центральном и Адмиралтейском районах. При этом более 50% от всех сделок за прошедший квартал было совершено именно в Центральном районе, что объясняется структурой предложения и высокой популярностью района среди покупателей элитных квартир.

Прогноз

Предложение на рынке элитной жилой недвижимости демонстрирует положительную динамику на протяжении I–III кварталов 2013 г. Девелоперы начинают работу над новыми и законсервированными вследствие кризиса проектами.

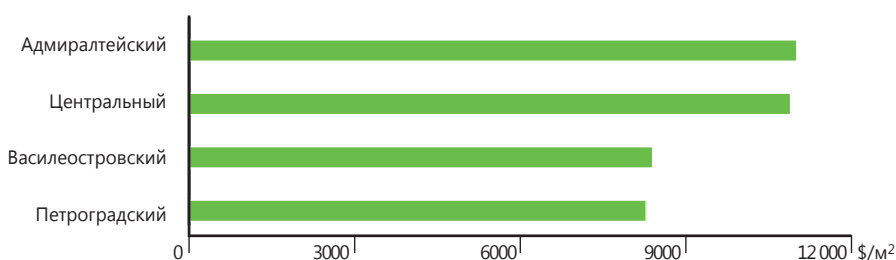
До конца 2013 г. предложение пополнится интересными проектами в историческом центре Санкт-Петербурга. В частности, ожидается начало реализации жилого комплекса, расположенного по адресу Шпалерная улица, д. 51 (девелопер – Scaveru). В объекте предусмотрено строительство 4-х корпусов разной этажности, в которых запроектировано более 200 квартир, в том числе с видом на Смольный Собор. Также будет возведен клубный дом на набережной реки Мойки, д. 102 (девелопер – «Охта Групп»). Помимо уникального местоположения объект будут отличать виды на набережные реки Мойки и Крюкова канала.

Ценовая ситуация в масштабных проектах имеет тенденцию к корректировке на 5–7%, вероятно проведение стимулирующих акций для активизации продаж в завершенных объектах. Для клубных объек-



Кирочная ул., 64

Средняя цена элитной жилой недвижимости по районам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

тов, реализация которых предусматривает применение более качественных инженерных решений, а также традиционно

сопряжена со сложностями процедур согласования и строительства, цена предложения сохранится на достигнутом уровне.

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

Офисная недвижимость

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

Складская недвижимость

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

Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Партнер, Директор, Россия и СНГ
sergey.gipsh@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. Воровая, 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.