

2013 ГОД

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- По итогам 2013 г. средняя цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости увеличилась по отношению к предыдущему году незначительно и составила 10 081 \$/м². Сдерживающим фактором для роста долларового индекса стал активный рост курса валюты в течение года.
- С учетом выхода на рынок новых корпусов в уже реализуемых масштабных проектах площадь строящегося элитного жилья за год выросла до 380 тыс. м².
- В 2013 г. объем спроса на элитную жилую недвижимость вырос на 11% и составил 455 квартир. При этом отмечается сокращение средней площади приобретаемой квартиры.
- В 2014 г. ожидается появление как отдельных новых проектов, в числе которых клубные дома с апартаментами, так и новых корпусов в уже представленных в продаже масштабных жилых комплексах квартальной застройки.

2013 ГОД РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Николай Пашков,
Генеральный
директор, Knight Frank
St. Petersburg

«В 2013 г. отмечалась стабилизация спроса на фоне роста предложения в крупномасштабных проектах и увеличения числа предложений квартир с отделкой. Стоит отметить, что покупатель стал более избирательным и большее внимание уделяет соответствию цены местоположению и качественным характеристикам дома.

В наступившем году планируется пополнение предложения интересными и концептуально новыми объектами с привлекательными видами на исторический центр Санкт-Петербурга, в числе которых ЖК «Гроссмейстер» на Шпалерной улице, 51 и клубный дом на набережной реки Мойки, 102.

Кроме того, ожидается усиление конкуренции на рынке элитного жилья среди уже строящихся крупных комплексов. Мы прогнозируем продолжение дифференциации проектов в историческом центре на клубные дома с эксклюзивными характеристиками и крупные комплексы, ориентированные на более широкий спрос».

Предложение

В конце декабря 2013 г. объем строящейся на первичном рынке элитной жилой недвижимости составил около 2400 квартир (380 тыс. м²). Большая доля квартир (около 60%) располагается в Центральном районе, где ведется строительство пяти масштабных объектов квартальной застройки. 30% предложения сконцентрировано в Петроградском районе. Число предложений на вторичном рынке элитного жилья оценивается в 2 160 квартир (266 тыс. м²).

В 2013 г. предложение на рынке элитного жилья, находящегося в стадии строительства, пополнилось шестью новыми



наб. реки Карповки, 19

Основные показатели. Динамика

Показатель	Значение	Изменение 2013/2012
Первичный рынок		
Предложение квартир, шт.	1 081	▲ 53%
Спрос на квартиры, шт.	455	▲ 11%
Средняя цена, \$/м ² *	10 081	▲ 1%
Вторичный рынок		
Предложение квартир, шт.	2 160	▲ 8%
Средняя цена, \$/м ² *	5 730	▲ 1%

* по состоянию на декабрь 2013 г.
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Объекты, продажи в которых были открыты в 2013 г.

Проект	Адрес	Жилая площадь, м ²	Количество квартир, шт.
Монферран	Конногвардейский б-р, 5	11 806	96
Конюшенная площадь	Конюшенная пл., 1	18 800	69
Дом на Дворянской	Куйбышева ул., 13	5 633	57
Гранвиль	наб. Лейтенанта Шмидта, 21–23	7 244	54
Дом на Песочной, 2-я очередь	Песочная наб., 18	5 312	50
Смольный проспект	Смольный пр., 11–15	4 572	33
Смольный парк (к. 2, 9, 10)	Смольного ул., 4	20 626	168

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014



Шпалерная ул., 60

Объекты, введенные в эксплуатацию в 2013 г.

Проект	Девелопер	Жилая площадь, м ²	Количество квартир, шт.
Ковенский, 5а	Возрождение Санкт-Петербурга	1 658	8
Стремянная, 15	СоюзГенстрой	3 701	32

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Спрос

Наметившаяся в конце 2012 г. активизация покупательской активности продолжилась и в 2013 г. Совокупный объем спроса по количеству приобретенных квартир вырос на 11% – до 455. Однако в силу сокращения средней площади приобретаемой квартиры общий объем реализованных площадей сохранился на уровне предыдущего года и составил 59 тыс. м².

Стоит отметить, что за 2013 г. произошло изменение приоритетности факторов, влияющих на выбор квартир. Лидирующие позиции по-прежнему занимает местоположение дома. На второе место выходит такой параметр, как качество проекта, который опережает показатель стоимости. Кроме того, выросли требования покупателей к видовым характеристикам домов и их инженерному оснащению. В географических предпочтениях отмечается рост интереса к объектам, расположенным в Петроградском и Василеостровском административных районах города.

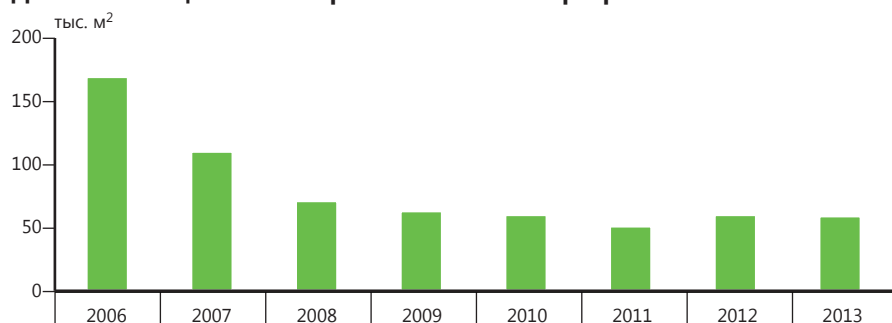
Предпочтения покупателей относительно площади квартир и количеству спален меняются незначительно, в большей степени на структуру сделок по типам квартир влияет стадия готовности объекта. На начальном этапе строительства в структуре сделок преобладают квартиры с одной или двумя спальнями, на этапе полной готовности жилого дома – трехкомнатные квартиры.

объектами, совокупный вклад которых составил около 53 400 м². Можно отметить расширение ассортимента предложения по географическому фактору: были открыты продажи в комплексах, расположенных во всех центральных районах города. Кроме того, отмечается повышение активности девелоперов в части вывода на рынок новых комплексов с апартаментами.

В 2013 г. завершились продажи в элитном жилом доме «Венеция» строительной компании «Возрождение Санкт-Петербурга».

В 2013 г. сохранилась наметившаяся годом ранее тенденция предложения элитных объектов, в которых выполнена отделка квартир.

Динамика общего объема реализованных квартир элитного сегмента



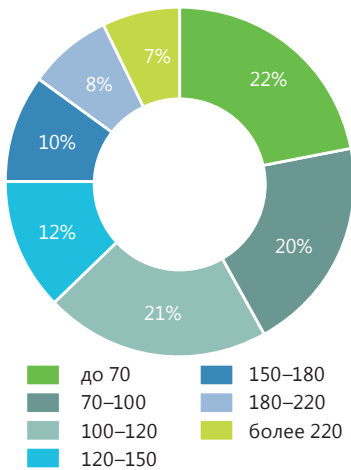
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

2013 ГОД РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

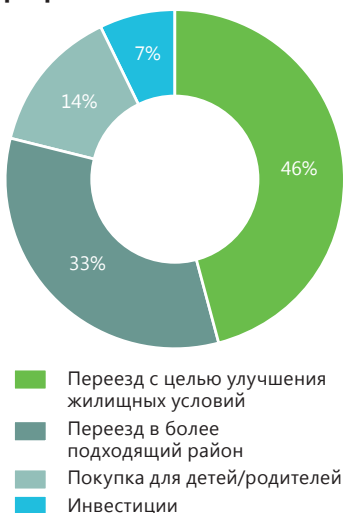


Распределение предпочтений покупателей по площади квартир



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Основные мотивы приобретения квартир



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Улучшение жилищных условий и переезд в более подходящий район на сегодняшний день являются основными мотивами покупки. Покупатели, купившие ранее квартиру в элитном доме, готовы рассматривать приобретение квартиры в более новом объекте с улучшенными инженерными и техническими решениями.

Коммерческие условия

Цена предложения на рынке строящегося элитного жилья в IV квартале 2013 г. с учетом волатильности курса доллара составила 10 081 \$/м², увеличившись за год на 1%. Такая незначительная динамика цен в долларовом эквиваленте обусловлена главным образом повышением курса доллара, который за 2013 г. вырос по отношению к рублю на 6%. Практически столько же составил годовой рост цены на элитное жилье в рублевом эквиваленте.

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

В 2014 г. ожидается появление не только отдельных новых проектов, в числе которых клубные дома с апартаментами, но и строительство новых корпусов в уже представленных на рынке масштабных жилых комплексах квартальной застройки. Новые элитные объекты будут анонсированы во всех исторических районах города, включая локации, где на протяжении долгого времени не велось нового строительства.

С высокой степенью вероятности ожидается продолжение смещения спроса в сторону более доступного по стоимости жилья бизнес-сегмента, возводимого в центральных районах Петербурга.

Мы прогнозируем годовой рост цен на уровне 6–8% для большинства проектов. Вместе с тем сохранится ниша клубных проектов, где будет наблюдаться точечный рост.

Динамика цены предлагаемых к продаже элитных квартир на первичном рынке Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

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**Екатерина Немченко**

Директор департамента
ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг**Игорь Кокорев**

Руководитель отдела
igor.kokorev@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости**Ольга Кочетова**

Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@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.