

I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I полугодии 2011 г. рынок загородной элитной недвижимости сохранил стабильность: на первичном рынке совершались единичные сделки. Покупательская активность оставалась невысокой, активизации спроса не наблюдается.
- В продажу поступил один новый проект. Предложение на первичном рынке практически не изменилось – по состоянию на июнь 2011 г. в 16 коттеджных поселках предлагается примерно 114 домов.
- Ценовая политика девелоперов неоднородна – некоторые в течение полугодия поднимали цены, большинство сохраняет прошлогодний уровень, т.к. объективных причин для повышения цен загородный рынок не демонстрирует.

I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Елизавета Конвей

Руководитель направления элитной жилой недвижимости, Knight Frank St Petersburg

Несмотря на довольно низкую покупательскую активность, рынок сокращается – существующих проектов уже сегодня недостаточно для создания потенциальным покупателям возможностей для полноценного выбора объектов. Вместе с тем, девелоперы осторожны в запуске новых проектов, что постепенно приведет к дефициту качественной недвижимости на загородном рынке.

Предложение

Девелоперы, в основном, заняли выжидательную позицию – в 2011 г. в продажу поступил 1 элитный коттеджный поселок – Villa Premium. Этот проект был разработан до кризиса и подвергся некоторым корректировкам в течение последних двух лет. Один из элитных проектов, стартовавших летом 2008 года, приостановил реализацию.

Спрос

В I полугодии 2011 г. активность продаж сохраняла уровень аналогичного периода прошлого года – на первичном рынке прошли единичные сделки (7 домов в организованных поселках). Типичный объект купли-продажи – дом 300-400 м² на участке 20-30 соток.

Коммерческие условия

В отличие от остальных сегментов загородной недвижимости, где рост цен отсутствует, рынок элитных коттеджных поселков показывает положительную динамику.

Основные показатели *

Общее число элитных поселков, шт.	16
Число поселков в высокой стадии готовности, шт.	12
Доля свободного предложения, %	24
Средняя площадь домовладений, м ²	380
Средняя площадь участков, соток	30
Стоимость домовладений, \$ (включая стоимость земли)	1 800 000
Средняя цена, \$/м ² (включая стоимость земли)	4 700

* По состоянию на июль 2011 г.

Источник: Knight Frank Research, St Petersburg, 2011

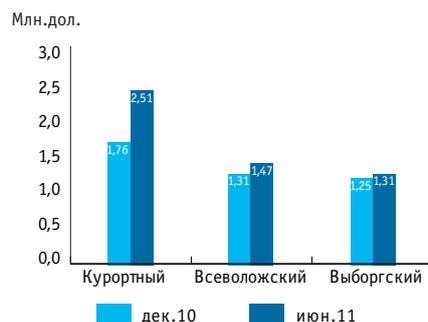
Уровень свободного предложения меняется незначительно, но имеет тенденцию к понижению. По состоянию на начало 3 квартала в продаже находится 114 домов, при этом большая часть из них – в поселках в высокой стадии готовности, в том числе уже заселенных.

Приостановленные проекты

Бренд	Местоположение	Количество домов, шт.	Площадь домовладений, м ²	Площадь участков, соток
Сан Репино	пос. Ленинское	43	304-514	19-28

Источник: Knight Frank Research, St Petersburg, 2011

Самые дорогие предложения сконцентрированы в Курортном районе. Объекты района показывали некоторый ценовой рост в 1 полугодии 2011 г.



Источник: Knight Frank Research, 2011





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

Станислав Тихонов
Партнер
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Партнер
Sergey.Gipsh@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи

Евгений Семенов
Директор
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Руководитель отдела оценки
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург

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



Киев

Михаил Ермоленко
Генеральный директор
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка

Мария Котова
Исполнительный директор
maria.kotova@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 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
© Knight Frank 2011

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
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

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.