



I КВАРТАЛ 2012 ГОДА  
РЫНОК ЭЛИТНОЙ  
ЗАГОРОДНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Как и ожидалось, на рынок загородной элитной недвижимости в I квартале 2012 г. вышел новый коттеджный поселок в Курортном районе, что увеличило объем предложения до 130 домов, находящихся в свободной продаже. В ближайшем будущем ожидается расширение предложения благодаря началу продаж в ряде других проектов.
- Покупательская активность сохранилась на уровне IV квартала 2011 г., хотя проблема отсутствия выбора объектов сохранялась вплоть до весны, когда были анонсированы новые эксклюзивные проекты. Число сделок за I квартал 2012 г. составило 5 домов в высшем ценовом сегменте, что превышает показатель аналогичного периода 2011 г.
- Ценовые изменения коснулись в разной степени большинства объектов, рост средней стоимости домовладения составил 12,6%.

## РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Николай Пашков**  
Генеральный директор,  
Knight Frank St Petersburg

*«В этом году мы не наблюдаем угасания интереса покупателей к объектам рынка загородной недвижимости, которое присуще зимнему сезону. Заметно сокращение времени, затрачиваемого на принятие решения: покупатели приходят уже подготовленными, успев изучить большинство вариантов, предлагаемых на рынке, чётко понимая свои основные требования. В течение прошедшей зимы при участии специалистов компании Knight Frank было продано 2 дома в поселке Patrikki club. Также состоялись сделки в «Репинской усадьбе» и некоторых других проектах. Пока рано говорить о возвращении рынка к докризисным показателям, но положительные тенденции явно прослеживаются.»*

### Предложение

Предложение на первичном рынке, достигнув исторического минимума в IV квартале 2011 г., имело тенденцию к сокращению по мере заключения сделок. Однако в конце I квартала 2012 г. известный в премиальном сегменте девелопер Honka анонсировал начало реализации своего нового проекта. Расположенный в поселке Солнечное объект HONKA NOVA Concept Residence состоит из 52 особняков площадью от 350 до 470 м<sup>2</sup>, также планируется организация ландшафтного парка на территории поселка. Это событие должно стать знаковым для рынка благодаря удачному сочетанию репутации девелопера и востребованного местоположения проекта.

В ряде поселков продажи находятся на заключительном этапе, в частности, близка к завершению реализация уникального проекта Patrikki club. Последние коттеджи экспонируются также в поселках «Северный Версаль», «Лукоморье» и «Михайловское».

Более половины объектов предлагается в поселках, находящихся на разной стадии строительства, вместе с тем,

есть возможность приобретения домовладений в полностью завершенных и заселенных поселках. Помимо отмеченных выше, это поселки «Балаково», «Мои Пенаты» и «Репинская усадьба».

### Спрос

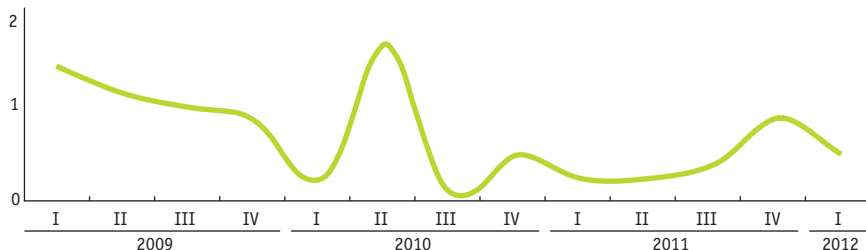
Активность покупателей стабильна, но на фоне сократившегося предложения несколько уменьшился по сравнению с показателем IV квартала 2011 г. объем продаж и составил 5 домов. В то же время по сравнению с аналогичными периодами 2010 г. и 2011 г. наблюдается тенденция к росту числа сделок в зимние месяцы, причем это характерно и для других сегментов загородного рынка организованных поселков. В элитном сегменте наиболее популярны дома площадью от 300 до 450 м<sup>2</sup> в Выборгском и Курортном районах в поселках, готовых для проживания. Несмотря на восстановление спроса, время экспозиции поселков в элитном сегменте не сокращается: около половины реализуемых на рынке проектов продается уже более 5 лет. Средний темп продаж в элитных коттеджных поселках не превышает полугодия для 1 домовладения.



Выборгский р-н ЛО, пос. Рошино  
Балаково



**Динамика среднего темпа продаж домов в элитном коттеджном поселке, домов/квартал**



Источник: Knight Frank Research, 2012

**Коммерческие условия**

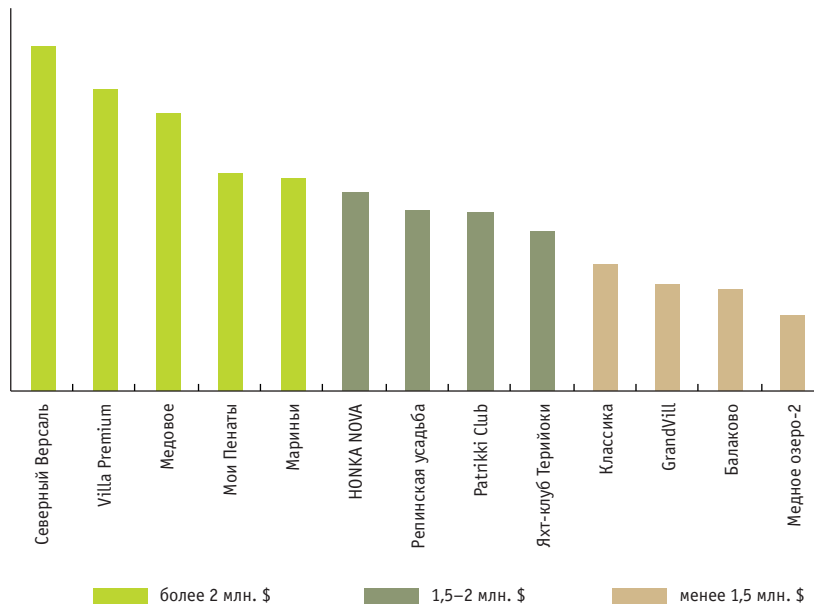
Впреки ожиданиям покупателей, рассчитывающих на значительную гибкость девелоперов в вопросах торга в зимний период, в I квартале 2012 г. многие объекты продемонстрировали серьезный рост стоимости домовладения. Минимальный прирост средней стоимости в поселке составил 4,5%; наиболее значительное подорожание наблюдалось в проектах, находящихся на заключительных

этапах строительства. В частности, компания PetroStyle объявила о повышении цен на 19% и более в поселке «Медовое» в зависимости от конкретного владения.

В среднем по рынку цена выросла на 12,6% и составила около \$1,9 млн за дом с участком в элитном загородном комплексе. Самые дорогие поселки располагаются в Курортном районе, и, мы ожидаем, что данная ситуация в ближайшей перспективе сохранится.



**Распределение элитных поселков по средней стоимости домовладения**



Источник: Knight Frank Research, 2012

Основные показатели*				
Количество поселков в продаже, шт.	Новое предложение за квартал, поселков	Количество поселков с долей проданных домов более 90%, шт.	Средняя стоимость домовладения, \$	Средняя цена, \$/м <sup>2</sup>
13	1	4	1880000	4997

\* По состоянию на март 2012 г.  
 Источник: Knight Frank Research, 2012





## 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

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



### Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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



### Инвестиции и продажи

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



### Оценка недвижимости

Ольга Кочетова  
Директор, Россия и СНГ  
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



### Маркетинг, PR и исследования рынка, HR

Мария Котова  
Партнер, Исполнительный директор  
maria.kotova@ru.knightfrank.com



### Развитие бизнеса

Андрей Петров  
Партнер  
andrey.petrov@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](http://www.knightfrank.ru)

© Knight Frank 2012

#### МОСКВА

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