



I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I квартале 2012 г. рынок жилой недвижимости объектов бизнес-класса развивался динамично. Покупательская активность была высокой: реализовано более 600 квартир.
- Среднерыночные цены по сравнению с последним кварталом прошлого года в долларовом эквиваленте выросли на 11,8%. Наибольший рост зафиксирован в объектах, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга.
- На рынок вышли новые интересные высококачественные проекты, востребованные покупателями.

I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА



Николай Пашков
Генеральный директор, Knight Frank
St Petersburg

«Оживление на рынке обусловлено, прежде всего, появлением новых объектов в районах, где покупатели давно ждали их появления. Клиенты в сегменте объектов бизнес-класса зачастую подолгу изучают состояние перспективных и строящихся вблизи мест их проживания объектов, не желая рассматривать альтернативные предложения в других районах. В этом я вижу основную причину успешности объектов, которые стартовали в начале года. Кроме того, в новых домах есть возможность выбора квартир значительной площади, что крайне востребовано покупателями в текущий момент: большинство заявок, поступивших в компанию Knight Frank, сосредоточено в категории 4-комнатных квартир. Большое внимание уделяется качеству проекта: востребованы дома с небольшим количеством квартир, наличием парковки, благоустроенной территорией; обращается внимание на высоту потолков в квартирах».

Предложение

В конце марта – начале апреля 2012 г. в продаже находилось около 630 тыс. м² жилой недвижимости бизнес-класса. Девелоперская активность была высокой: на рынок вышли четыре новых проекта. Один из них – объект скандинавской компании «ЮИТ» – жилой комплекс Suomi на Среднем проспекте Васильевского острова.

Еще один новый проект на Васильевском острове, «Дом на линии», возведением которого занимается компания SOLO. Комплекс рассчитан всего на 38 квартир, 15 из которых приобрел финский оператор долгосрочной аренды SATO, ранее купивший квартиры на Васильевском острове в проекте «Дом на Детской» компании HANSA.

Кроме того, компания «Мегалит» представила жилой объект клубного формата в Приморском районе на Дибуновской улице. Подобные предложения редко появляются



«Собрание»
Б.Посадская ул., д. 12

на рынке, а данный случай интересен также тем, что реализуется в районе, где традиционно наблюдается дефицит нового строительства и существует высокий нереализованный спрос.

В феврале были введены в эксплуатацию первые корпуса жилого комплекса «Классика» («Л1») в Петроградском районе. В состав проекта входят квартиры различной площади, а также таунхаусы. В марте компания «Арена» возобновила продажи квартир в 4-й очереди комплекса «Новый город».

Спрос

За I квартал 2012 г. было реализовано более 600 квартир (около 51 тыс. м²), что почти на 30% больше показателя прошлого квартала. Успешно идет процесс продаж в ЖК Suomi: за первые три месяца здесь было реализовано более половины квартир. Причин такого повышенного интереса со стороны покупателей как минимум две: престижность местоположения и имидж скандинавского девелопера, известного высокими стандартами качества строительства и отделки.

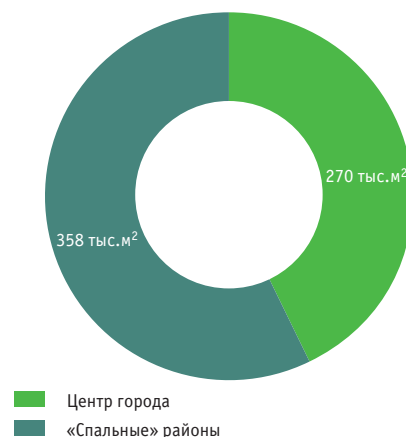
Объекты, продажи в которых были открыты в I квартале 2012 г.

Проект	Адрес	Девелопер	Количество квартир	Срок сдачи
Suomi	Средний пр., 89	ЮИТ Лентек	360	I кв. 2015
«Эдельвейс»	1-я Никитинская ул., 30	Сфера	76	IV кв. 2013
«Дом на линии»	11-я линия В.О., 26	SOLO	38	IV кв. 2013
«Дом-Мегалит на Дибуновской»	Дибуновская ул., 26	Мегалит	27	III кв. 2012

Источник: Knight Frank Research, 2012



Территориальное распределение объектов бизнес-класса



Источник: Knight Frank Research, 2012

Значительный интерес вызвал и новый проект компании «Мегалит», где в первые месяцы продаж также была реализована почти половина жилых площадей.

Динамика продаж новых проектов отчетливо демонстрирует острый дефицит предложения на рынке жилья бизнес-класса в престижных районах города, обладающих удобной транспортной доступностью и уже сформированной инфраструктурой.

Коммерческие условия

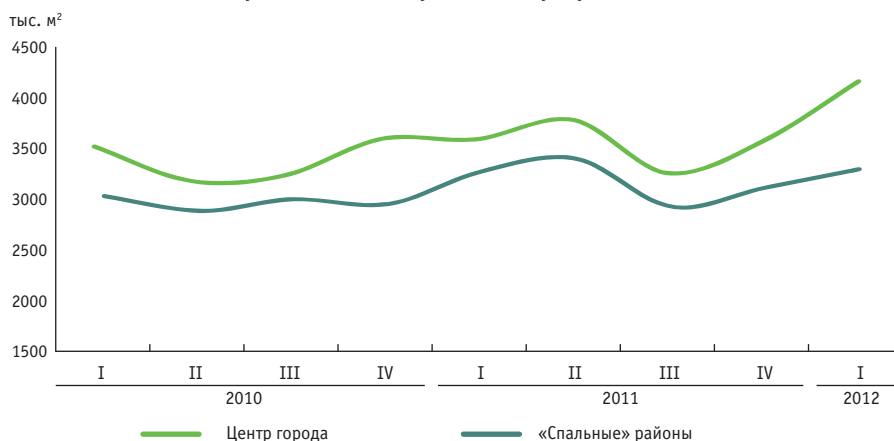
Средняя стоимость квадратного метра в комплексах бизнес-класса в I квартале 2012 г. составила 3 600 \$/м². По сравнению с IV кварталом 2011 г. цены выросли на 11,8%, причем стоимость квартир в центральных районах растет более высокими темпами.

Прогноз

В 2012 г. ожидается рост предложения жилых площадей бизнес-класса. Вывод на рынок новых проектов планируют крупные игроки – РВІ, «Возрождение», Setl City и Lemminkäinen. Среди планируемых к реализации жилых комплексов есть проекты как в центре Санкт-Петербурга, так и в удаленных районах города.

В течение последних лет отмечается увеличение качества выходящих на рынок проектов бизнес-класса. Улучшение характеристик строящегося жилья позволит девелоперам и в дальнейшем реализовывать квартиры по достаточно высоким ценам, ориентируясь на требовательного покупателя.

Динамика стоимости предлагаемых к продаже квартир бизнес-класса



Источник: Knight Frank Research, 2012

Объекты бизнес-класса с самой высокой ценой предложения

Проект	Адрес	Средняя цена, \$/м²	Увеличение за квартал, %
Александрия	Новгородская ул., 23	5 730	5,4
Собрание	Б. Посадская ул., 12	5 570	8,4
Suomi	Средний пр., 89	5 080	5,0

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

© 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.