



I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- За I полугодие на рынке жилой недвижимости бизнес-класса реализовано более 1 000 квартир. При этом во II квартале отмечено снижение покупательской активности.
- Значительное увеличение цен произошло в I квартале 2012 г., в следующие три месяца ценовой индекс оставался на достигнутом уровне. Всего за первые шесть месяцев цены выросли на 12%.
- На рынке появилось семь новых проектов, которые увеличили предложение до 308 тыс. м².

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА



Елена Громова,
Руководитель отдела жилой недвижимости,
Knight Frank St. Petersburg

В условиях постоянного роста предложения покупатели недвижимости бизнес-класса сегодня предъявляют к объекту ряд требований, среди которых не только местоположение, инженерные коммуникации и планировка будущей квартиры, но и близость парков, объектов инфраструктуры, а также наличие парковки.

Предложение

К концу I полугодия 2012 г. на рынке было представлено около 308 тыс. м² жилой недвижимости бизнес-класса. При этом объем свободного предложения демонстрирует уверенный рост в течение последнего года. Значительным вкладом в совокупное предложение стали новые проекты, вышедшие на рынок в первые шесть месяцев 2012 г.

Новый игрок на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга, компания Legenda Intelligent Development, начал строительство своего первого проекта — жилого дома в Московском районе. В 14-этажном здании запроектирована 51 квартира, причем 5 из них уже реализованы. Предложение можно назвать действительно эксклюзивным в своем классе: широкий диапазон площадей квартир (от 80 до 270 м²), при этом средняя площадь квартиры в комплексе составляет 130 м². Архитектурное решение также выделяет проект из большинства объектов своего класса.

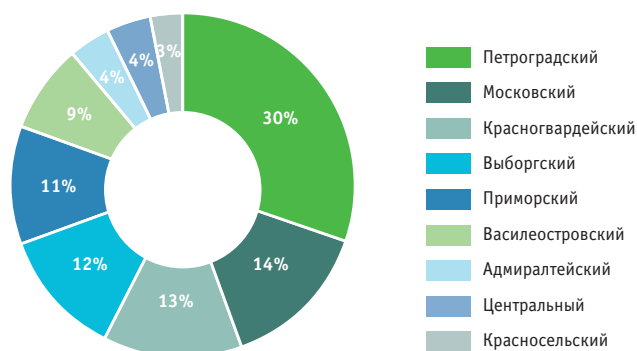
Компания RBI анонсировала продажи в доме «Новелла», расположенном на улице Савушкина в Приморском районе. Дом на 54 квартиры площадью от 40 до 160 м² расположен в «зеленом» микрорайоне с малоэтажной застройкой низкой плотности.



Во II квартале 2012 г. холдинг Setl Group приступил к строительству многофункционального комплекса Riverside на Ушаковской набережной. В рамках проекта планируется возведение жилого дома на 1382 квартиры, среди которых будут как небольшие студии, так и эксклюзивные видовые апартаменты с просторными террасами.

Лидером по объему предложения в настоящее время является Петроградский район, в котором сосредоточено 30% находящихся в продаже квартир.

Распределение предложения по районам, %



Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

**Объекты, продажи в которых были открыты в I полугодии 2012 г.**

Проект	Адрес	Девелопер	Количество квартир	Срок сдачи	Средняя стоимость, \$/м²
Riverside (I очередь)	Ушаковская наб., 3	Setl Group	497	II кв. 2014	4 120
Suomi	Средний пр., 89	ЮИТ Лентек	360	I кв. 2015	5 560
Дом на линии	11-я линия В.О., 26	SOLO	38	IV кв. 2013	3 780
Дом-Мегалит на Дибуновской	Дибуновская ул., 26	Мегалит	27	III кв. 2012	4 850
Новелла	Савушкина ул., 7	RBI	53	IV кв. 2014	4 620
Победы, 5	Московский пр., 181	Legenda Intelligent Development	51	IV кв. 2014	4 700
Эдельвейс	1-я Никитинская ул., 30	Сфера	76	IV кв. 2013	3 430

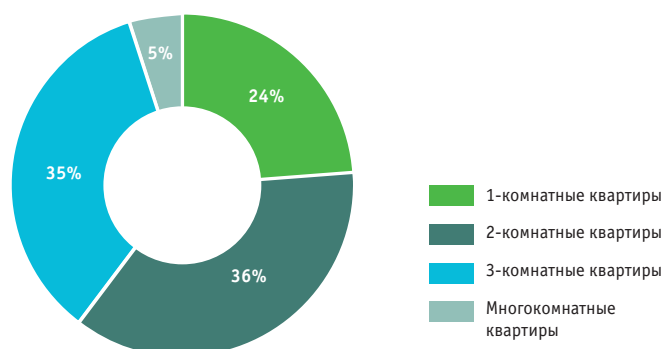
Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

За отчетный период были введены в эксплуатацию «Дом на Резной» («Невский Альянс») и «Престиж» («ЛенСпецСМУ»). Кроме того, завершилось строительство I очереди жилого комплекса «Классика» («Л1»), а также дома на 126 квартир в малоэтажном проекте «Новая Скандинавия» («АТ-Альянс»).

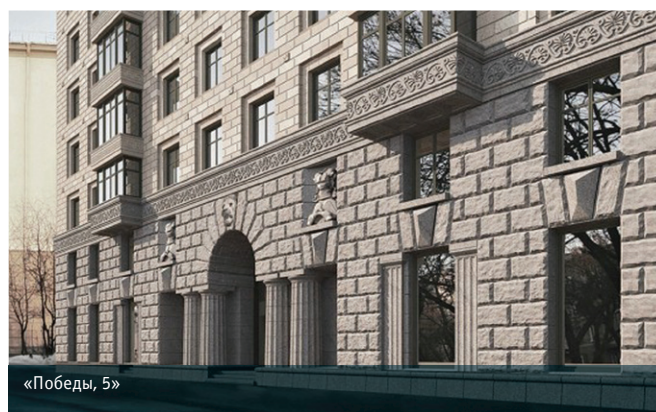
Спрос

За первые шесть месяцев 2012 г. в сегменте жилой недвижимости бизнес-класса было реализовано 85 тыс. м² площадей.

Наибольшей популярностью в новостройках бизнес-класса пользуются 1,2,3-комнатные квартиры. На квартиры с большим количеством комнат приходится около 5% заключенных сделок.

Распределение сделок на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса, % от общего количества сделок

Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012



Коммерческие условия

После ожидаемого резкого увеличения в прошлом квартале 2012 г., средняя цена предложения во II квартале изменилась незначительно, составив 3 660 \$/м². Итоговый рост за первые шесть месяцев достиг 12%. Наиболее высокий уровень цен наблюдается в Василеостровском и Петроградском районах города, центральное расположение и сформировавшийся положительный имидж которых позволяют обеспечивать высокую ликвидность проектам даже при условии достаточно высоких цен.

Прогноз

Ожидается открытие продаж в ряде крупных жилых комплексов бизнес-класса. Новые проекты готовятся вывести на рынок крупнейшие российские и иностранные девелоперы. Вследствие этого конкуренция в рассматриваемом классе значительно усилится, сдерживая рост цен, который продолжится из-за вымывания относительно недорогого предложения.

Покупательская активность, показавшая в начале года рекордные показатели, во II квартале стабилизировалась, и в течение 2012 г. всплесков не ожидается.

I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург

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

Никола Обайдин
Директор
Nikola.Obajdin@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

Инвестиции и продажи

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

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@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

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

© Knight Frank 2012

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.

