



2012 ГОД  
РЫНОК ЖИЛОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- За 2012 г. в объектах бизнес-класса было реализовано более 2 000 квартир. Столь значительный объем связан с выходом на рынок большого количества объектов высокого качества в престижных локациях, что позволило сократить дефицит интересных покупателям проектов.
- Объем свободного предложения к концу года составил около 345 тыс. м<sup>2</sup>.
- Стоимость квадратного метра в долларовом эквиваленте на конец 2012 г. варьировалась в диапазоне от 3 600 до 5 000 \$/м<sup>2</sup>.

# 2012 ГОД РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

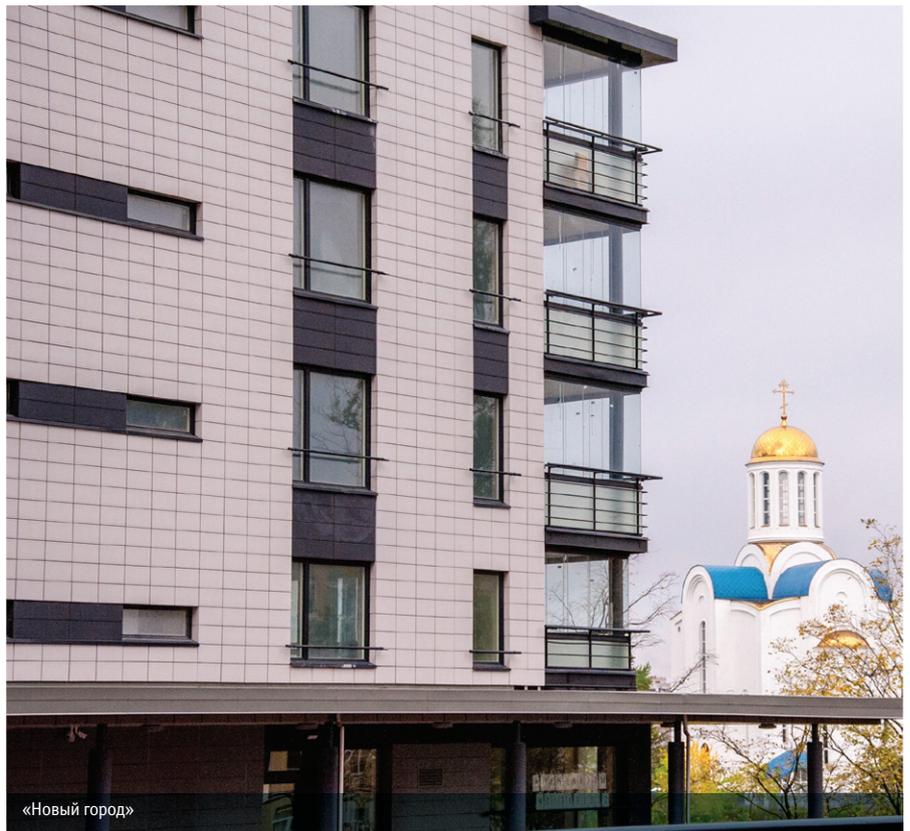
Санкт-Петербург

## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА



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

«Мы отмечаем, что предъявляются более жесткие требования к планировочным решениям, в частности, покупатели обращают внимание на пропорции квартир и жилых помещений в них: больше ценится конфигурация комнат, близкая к квадратной. Отдается предпочтение объектам с высокими потолками, большими окнами, комфортными прихожими. В целевой аудитории преобладают семьи с детьми, для таких покупателей важны просторные вспомогательные помещения, такие как кладовки и гардеробные. Уделяется внимание и местам общего пользования: дизайнерскому решению входных групп, марке лифта, наличию колясочных в общих холлах, кладовым помещениям».



### Предложение

Суммарная площадь новых объектов бизнес-класса, вышедших на рынок в 2012 г., приближается к докризисным показателям. Активность девелоперов привела к тому, что предложение в указанном периоде увеличилось более чем на 200 000 м<sup>2</sup>.

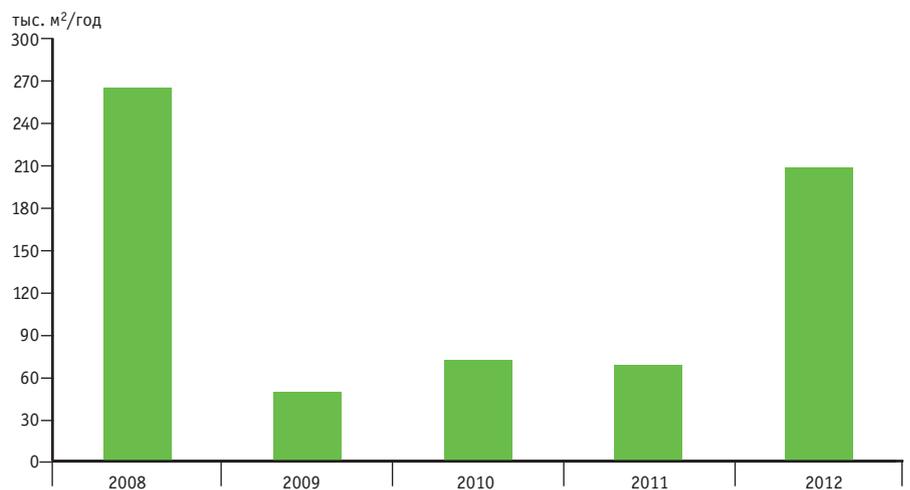
По состоянию на IV квартал 2012 г. на рынке Санкт-Петербурга было выставлено на продажу 345 тыс. м<sup>2</sup> недвижимости бизнес-класса.

В конце года ГК «СУ-155» объявила о начале продаж в малоэтажном комплексе на Приморском проспекте, 43.

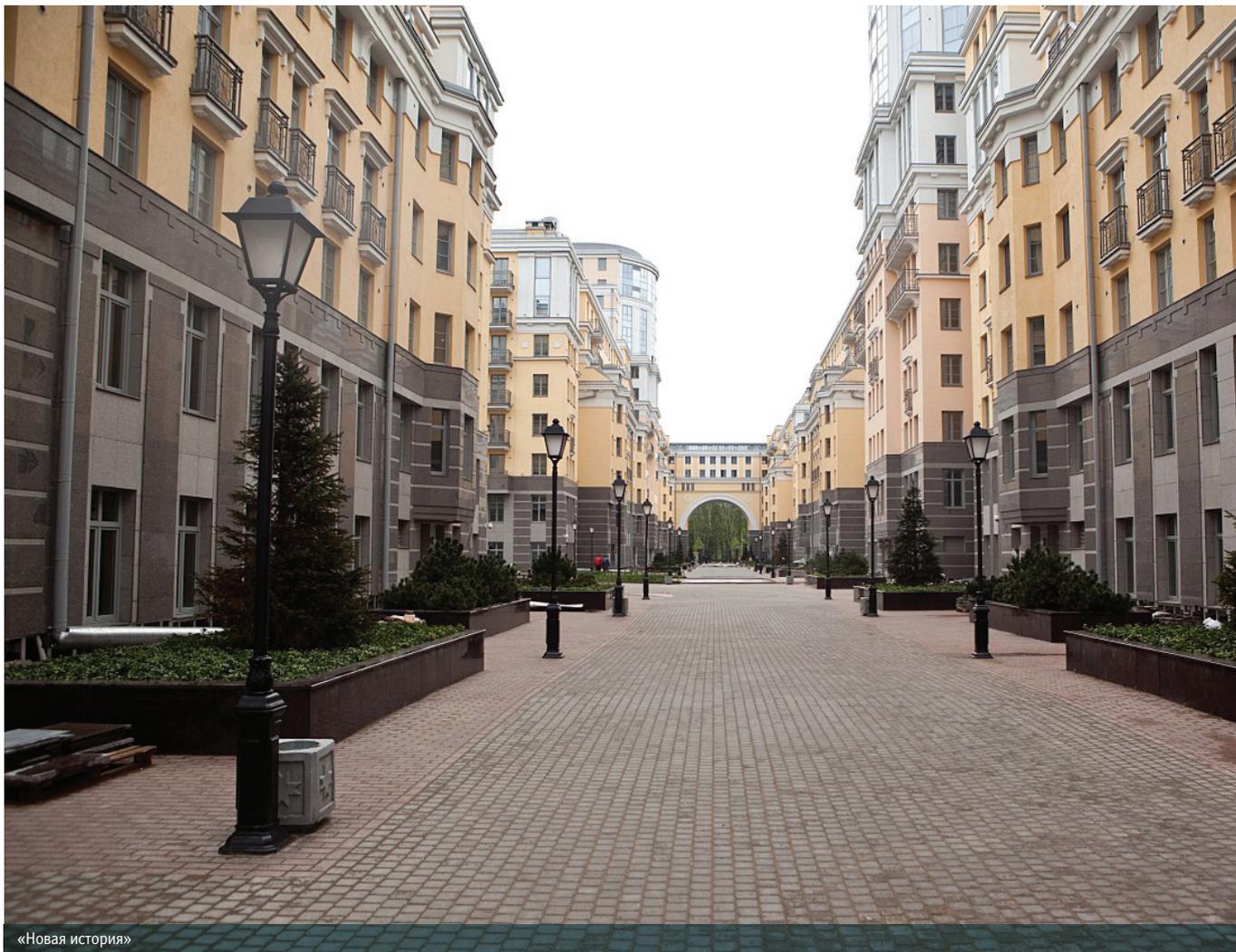
Компания SOLO запустила второй в 2012 г. проект – «Дом на Малом» – в Василеостровском районе.

Лидером по объему нового предложения стал Приморский район: на его территории выведено на реализацию более 100 000 м<sup>2</sup> жилых площадей бизнес-класса. В то же время по

### Динамика вывода на рынок новых жилых площадей



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

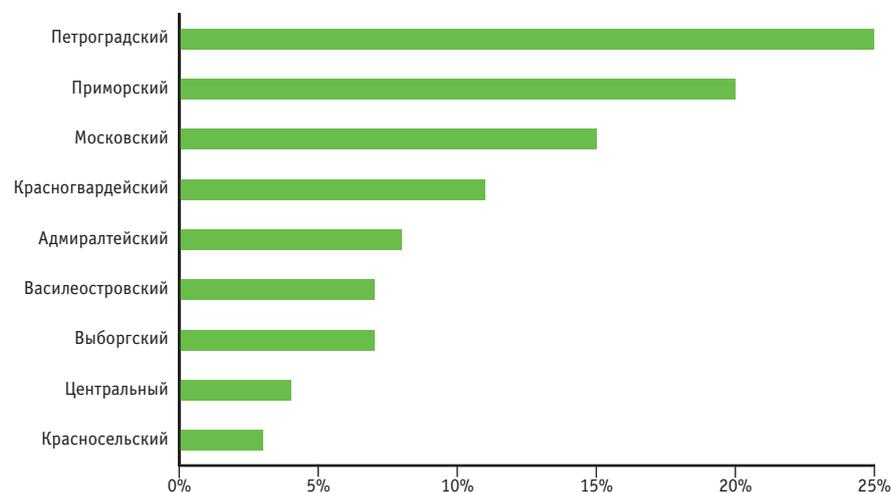


совокупной площади строящихся объектов первое место по-прежнему занимает Петроградский район, на территории которого возводится более 160 000 м<sup>2</sup>. Этот объем преимущественно формируют жилые комплексы Компании Л1, являющиеся одними из первых примеров редевелопмента промышленных площадок в центре города. При этом в целом предложение в сегменте бизнес-класса очень дифференцировано и располагается практически во всех районах города.

### Спрос

Совокупный объем продаж за 2012 г. составил более \$640 млн, превывсив показатель прошлого года на 24%. В качестве одной из причин такого повышенного интереса покупателей к сегменту можно назвать дефицит в начале 2012 г. доступных для покупки квартир в объектах, расположенных в престижных локациях. В течение года девелоперы предложили покупателям большое количество новых

### Распределение предложения по районам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

# 2012 ГОД РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург



объектов высокого качества в разных районах города, что и привело к столь значительным показателям реализации квартир.

Основной тенденцией 2012 г. стал рост требований покупателей к приобретаемому жилью. Главные критерии, которым уделяется внимание, – это местоположение, цена и качество проекта.

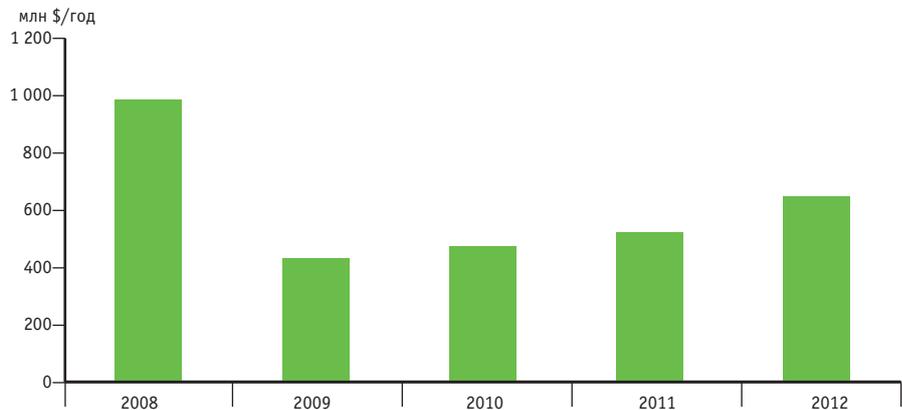
## Коммерческие условия

Минимальная цена на рынке жилой недвижимости бизнес-класса составляет 3600 \$/м<sup>2</sup>. При этом спектр предложений весьма широк, что позволяет различным группам потенциальных покупателей найти подходящий вариант. Наибольшее влияние на стоимость объектов по-прежнему оказывает их местоположение. В силу того, что в 2012 г. в продажу поступило значительное количество ожидаемых ранее объектов в престижных локациях, верхняя граница ценового диапазона поднялась до 5 000 \$/м<sup>2</sup>.

## Прогноз

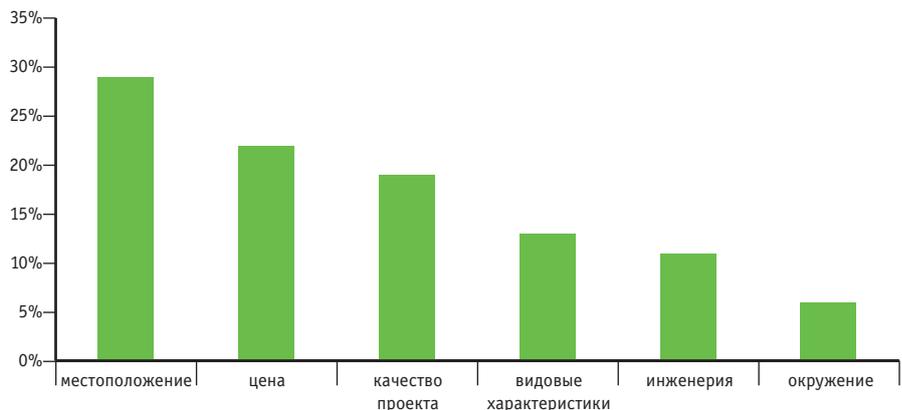
По нашему мнению, в 2013 г. тенденции 2012 г. получат дальнейшее развитие. Планируется начать реализацию квартир в ряде жилых комплексов высокого уровня качества, расположенных в том числе и в престижных локациях города. Ожидается старт продаж в проектах ЛенСпецСМУ «Царская Столица» и «Галактика», а также «Тапиола» компании «Лемминкянен» и нескольких проектов на Васильевском острове. Новые предложения могут создать конкуренцию в бизнес-классе, сдерживая рост цен. Однако некоторое повышение средней цены возможно за счет вымывания доступного предложения в сегменте. Продолжится тенденция увеличения доли объектов, появляющихся в результате редевелопмента территорий в центральных и граничащих с ними районах города.

## Динамика спроса в сегменте квартир бизнес-класса



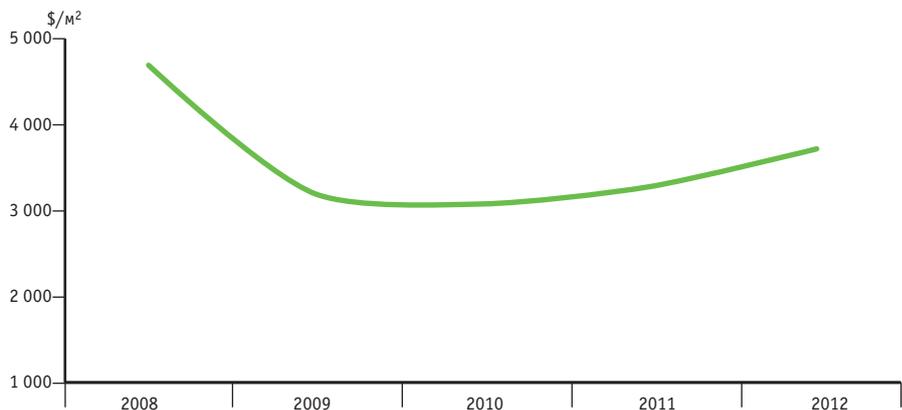
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

## Распределение критериев выбора объекта



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

## Ценовая динамика квартир бизнес-класса



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013



## 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

## Развитие бизнеса

Андрей Петров  
Партнер  
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

## Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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

## Оценка недвижимости

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

## Маркетинг и PR, HR

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

## Исследования рынка

Ольга Ясько  
Директор, Россия и СНГ  
olga.yasko@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)

### МОСКВА

115054,  
ул. Валовая, д. 26  
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 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.