



I КВАРТАЛ 2013 ГОДА
РЫНОК ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В конце I квартала 2013 г. совокупный объем строящихся объектов жилой недвижимости бизнес-класса составлял около 700 тыс. м².
- Более 50% сделок в сегменте пришлось на квартиры площадью до 75 м².
- Средняя стоимость квадратного метра в жилых комплексах составила 4 150 \$/м².

I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА



Елена Громова,
Руководитель Отдела элитной жилой недвижимости,
Knight Frank St. Petersburg

«Общий рост цен, наблюдавшийся на рынке в предыдущие периоды, привел к росту объема нового предложения, что расширило спектр возможностей клиентов по выбору квартиры в рамках запланированного бюджета. Если еще несколько месяцев назад мы могли помочь нашим клиентам найти интересный вариант стоимостью от 10 млн. руб. в готовых домах, то в последнее время таких предложений практически нет. В связи с этим покупатели вынуждены переориентироваться на квартиры меньшей площади, либо объекты первичного рынка, в том числе с отдаленным сроком завершения строительства».



Предложение

По состоянию на конец I квартала 2013 г. на рынке Санкт-Петербурга было представлено около 700 тыс. м² жилой недвижимости бизнес-класса. Более половины от этого объема находится в свободной продаже.

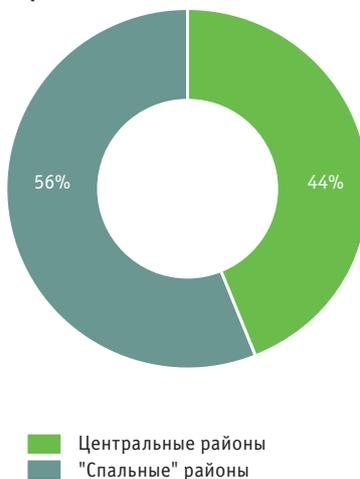
В первые три месяца текущего года началась реализация квартир в жилых комплексах «КИМа, 1» («ЮИТ») и «Четыре горизонта» (RBI), расположенном на Свердловской набережной.

Географическое распределение строящихся объектов бизнес-класса широко дифференцировано. Более 50% квартир расположено в спальных районах Санкт-Петербурга.

По объему возводимых объектов бизнес-класса лидерами являются Петроградский и Приморский районы. В них сконцентрировано более 40% новостроек.

Более четверти новостроек бизнес-класса реализует компания «Л1», при этом самым масштабным проектом на сегодняшний день остается жилой комплекс Riverside на Ушаковской набережной, жилая площадь комплекса составляет около 100 тыс. м².

Географическое распределение строящихся объектов бизнес-класса



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Спрос

За I квартал 2013 г. было реализовано более 400 квартир. Наибольшим спросом у покупателей пользовались квартиры небольшой площади (однокомнатные квартиры – не более 45 м², двухкомнатные – не более 75 м²): на их долю пришлось более 50% всех сделок. Сдержанность покупателей в отношении многокомнатных квартир обусловлена темпами строительства жилых объектов, находящихся в реализации. Ввод в эксплуатацию более 40% от общего объема строительства запланирован на второе полугодие.

Значительный интерес вызвал новый проект компании «ЮИТ», где в первые месяцы продаж было реализовано более 20% квартир. В целом заметно усиление инвестиционного интереса к жилым комплексам, находящимся на ранних стадиях реализации, так как, несмотря на достаточно высокий уровень стартовых цен, инвесторы оптимистично оценивают потенциал их дальнейшего увеличения по мере изменения стадии готовности объектов. Именно инвестиционный спрос приводит к тому, что наиболее активные продажи происходят в сегменте квартир с 1-2-мя спальнями.



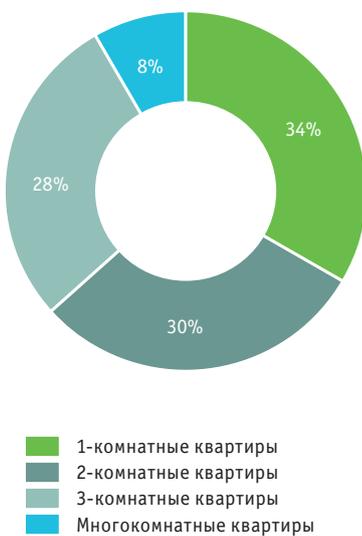
Коммерческие условия

Средняя стоимость квадратного метра в жилых комплексах бизнес-класса в I квартале 2013 г. составила 4 150 \$/м². Начало продаж квартир в новых объектах, строительство которых находится на начальной стадии, сдерживает средний уровень стоимости квадратного метра. По результатам I квартала 2013 г. рост показателя составил 1,2% по сравнению с предыдущим кварталом.

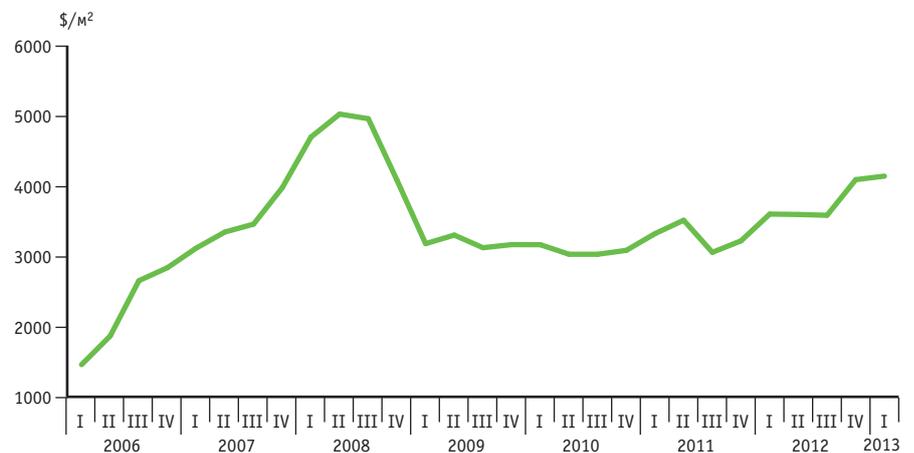
Прогноз

Во II квартале 2013 г. планируется начало реализации квартир в ряде жилых комплексов высокого качества, расположенных в центральных районах города. Учитывая отложенный спрос в некоторых районах расположения будущих проектов, можно ожидать увеличения суммарного объема сделок с квартирами бизнес-класса на первичном рынке Санкт-Петербурга.

Структура сделок по типу квартир



Ценовая динамика квартир бизнес-класса



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

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

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.