



III КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В III квартале 2013 г. количество проданных квартир увеличилось на 60% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Это обусловлено как появлением новых по формату объектов, так и смещением структуры предложения в сегмент небольших по площади квартир, которые востребованы покупателями.
- Начало реализации новых объектов с ценой квадратного метра выше среднерыночного показателя, а также активизация спроса и сокращение доли квартир с невысокой стоимостью в общем предложении в III квартале 2013 г. привели к тому, что средняя цена квадратного метра выросла и достигла уровня 4100 \$/м².
- Предложение жилой недвижимости бизнес-класса пополнилось тремя новыми объектами. Также были выставлены на продажу ранее не экспонировавшиеся квартиры в уже строящихся жилых комплексах. Таким образом, общий объем предложения увеличился на 39% относительно предыдущего периода.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА



Елена Громова,
Руководитель отдела
элитной жилой недви-
жимости,
Knight Frank
St. Petersburg

«В силу различных правовых ограничений на фоне высокого спроса на качественное жилье в популярных спальньих районах и историческом центре наблюдается и будет иметь продолжение тенденция роста предложений апартаментов. Также стоит отметить изменение географии предложений: растет доля объектов в центре города. Преимущества подобной недвижимости очевидны: это и инвестиционная привлекательность, соотношение цена/качество, наличие отделки «под ключ», и гостиничный сервис. В дальнейшем мы прогнозируем увеличение спроса на апартаменты, особенно в историческом центре Петербурга».

Предложение

В III квартале 2013 г. продолжилась активизация рынка жилой недвижимости бизнес-класса. Объем предложения относительно предыдущего периода увеличился на 39%, составив около 660 тыс. м², за счет начала реализации новых масштабных комплексов.

Начались продажи квартир в трех жилых комплексах – первой очереди ЖК «Тапиола» (девелопер «Лемминкяйнен») на Обводном канале, ЖК «Галант» (девелопер «ЛенСпецСМУ») на Смоленской улице и ЖК «Смольный проспект» (девелопер YIT), расположенном в границах Смольного проспекта и Тульской улицы.

В отчетном периоде введен в эксплуатацию ЖК «Александрия» на Новгородской улице, д. 23 (девелопер RBI). Также был введен в эксплуатацию ЖК «Lumiere» (девелопер «Базис»), строительство которого началось еще в 2008 г.

В III квартале 2013 г. в общей структуре рынка выросла на 6 п. п. доля предложе-

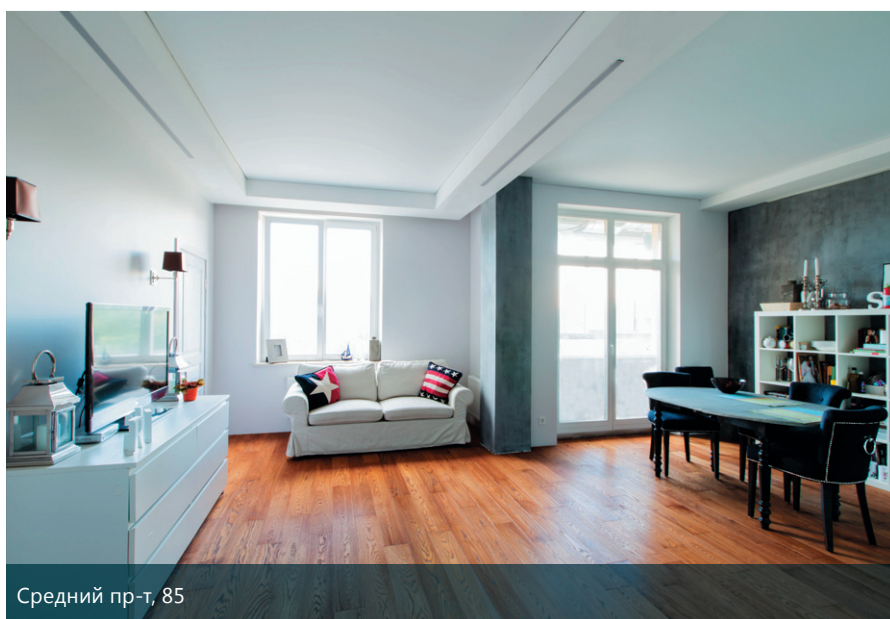
Основные показатели. Динамика

Показатель	Значение	Изменение*
Объем предложения, м ²	660	▲
Объем спроса, тыс. м ²	59,6	▲ **
Количество объектов, вышедших в продажу в III квартале 2013 г., шт.	3	▼
Средняя цена \$/м ²	4100	▲

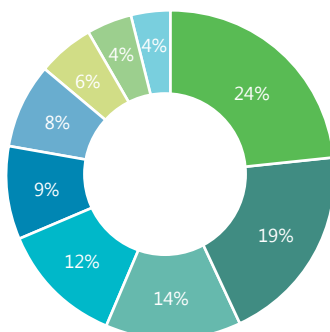
* по сравнению со II кварталом 2013 г.

** по сравнению с III кварталом 2012 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013



Распределение предложения по районам



- Московский
- Петроградский
- Центральный
- Приморский
- Красногвардейский
- Адмиралтейский
- Красносельский
- Василеостровский
- Выборгский

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

ния в Московском районе благодаря появлению нового комплекса «Галант» (девелопер «ЛенСпецСМУ»): в предыдущих периодах лидерство в бизнес-классе принадлежало Петроградскому району.

Спрос

В III квартале 2013 г. реализовано около 60 тыс. м² строящегося жилья в домах бизнес-класса. Столь значительное увеличение объема спроса обусловлено, прежде всего, сезонной активизацией покупателей. Широко дифференцированное предложение позволило увеличить количество проданных квартир на 60% относительно аналогичного периода 2012 г. На объеме спроса положительно отразилось начало реализации в текущем году ряда востребованных у покупателей проектов в престижных локациях города. Росту спроса способствовало также открытие продаж в новых объектах в центральных районах города. Объекты составляют достойную конкуренцию более дорогим элитным домам и позволяют сократить имевшийся ранее дефицит в нише относительно доступного нового жилья в популярных локациях.

Появление объектов с невысоким бюджетом покупки отразилось и на структуре сделок по количеству спален. За прошедший период доля объектов с одной спальней составила 50% в общем объеме проданных квартир, с двумя спальнями – 30%. Такое распределение обусловлено в том числе наличием инвестиционного спроса на новые комплексы, находящиеся на начальной стадии строительства. Лидерами по количеству проданных квартир в объектах бизнес-класса за III квартал 2013 г. стали ЖК «Новомосковский» (девелопер YIT) и ЖК «Европа Сити» (девелопер «Возрождение»).

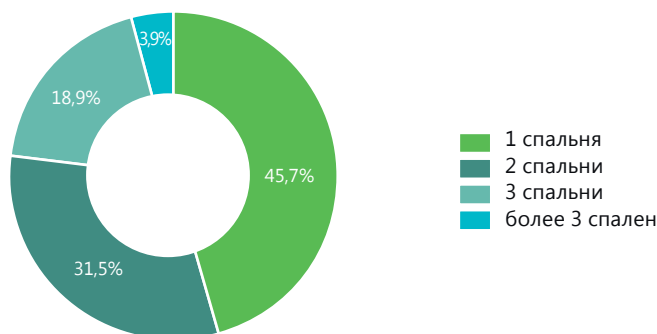
Коммерческие условия

Средняя цена в объектах бизнес-класса в III квартале 2013 г. выросла на 2,7% и составила 4100 \$/м². Рост обусловлен появлением новых объектов с относительно высокой ценой квадратного метра. Жилые комплексы реализуются опытными девелоперами со сложившейся репутацией, поэтому стартовые цены в таких домах выше среднерыночных. Еще одним фактором повышения средней цены квадратного метра является рост покупательской активности в истекшем квартале. Вымывание квартир с невысоким бюджетом отражается на росте средней цены практически по всем строящимся объектам.

Самые высокие ценовые показатели



Распределение сделок по количеству спален в III квартале 2013 г. на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Динамика средней цены в бизнес-классе



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

III КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург



Малая Десятинная ул., 36

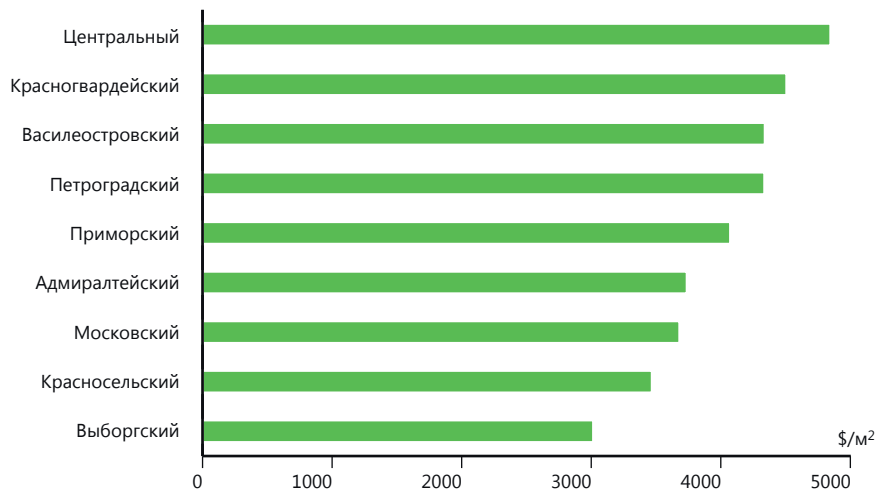
наблюдаются в Центральном районе, который представлен тремя жилыми комплексами – «Царская столица» (девелопер «ЛенСпецСМУ»), ЖК «Смольный проспект» (девелопер YIT) и введенный в эксплуатацию жилой комплекс «Александрия» (девелопер RBI).

Средняя цена в объектах Центрального района

Название комплекса	Средняя цена, \$/м²
Смольный проспект	6200
Александрия	5400
Царская столица	3800

Источник: Knight Frank
St. Petersburg Research, 2013

Средняя цена по районам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Прогноз

Предложение жилой недвижимости бизнес-класса будет пополняться в основном за счет редевелопмента бывших промышленных площадок, расположенных в центральных районах города, приближенных к ним зонах, а также в престижных спальных районах и вдоль набережных. Так, на сегодняшний день ведется работа по проекту «Самоцветы» на Уральской улице, д. 2 (девелопер «ЛенСпецСМУ»). В прошедшем квартале стало известно о покупке компанией «Строительный трест» участка на улице Большая Зеленина, д. 24. Девелопер планирует возвести на месте административных зданий жилой дом

бизнес-класса площадью 15–17 тыс. м².

Активное развитие сегмента апарт-отелей в Санкт-Петербурге может отразиться и на рынке объектов бизнес-класса. Так, на сегодняшний день компания «Балтийский Монолит» объявила о планах в следующем году приступить к реализации лофт-проекта Docklands на проспекте Кима, д. 19, где предполагается возведение трех корпусов с апартаментами, содержащих в своем составе 534 помещения площадью от 30 до 135 м². «Охта Групп» планирует строительство комплекса с апартаментами на улице Моисеенко, д. 10.

До конца года ожидается начало про-

даж квартир в комплексе на проспекте Кима, д. 1. Первая очередь жилого комплекса «Айно» девелопера «Лемминкяйнен» возведена под крышу, вторую очередь планируется завершить к середине 2014 г.

Девелопер проекта «Леонтьевский мыс» планирует построить малоэтажный комплекс бизнес-класса в Коломягах на Малой Десятинной улице. В проекте жилого комплекса «Коломяги Эко» предусмотрено возведение трех корпусов на 120 квартир, встроенной парковки и благоустройство придомовой территории.

В целом мы ожидаем плавного роста предложения в бизнес-классе. В рыноч-

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

Инвестиции и продажи**Николай Пашков**

Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

Международные инвестиции**Хайко Давидс**

Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com

Управление недвижимостью**Дмитрий Атопшев**

Партнер, Директор
dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

Управление проектами**Андрей Закревский**

Партнер
andrew.zakrewsky@ru.knightfrank.com

Офисная недвижимость**Марина Пузанова**

Руководитель отдела
marina.puzanova@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость**Михаил Тюнин**

Руководитель отдела
mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость**Сергей Гипш**

Партнер, Директор, Россия и СНГ
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

Жилая недвижимость**Елена Громова**

Руководитель отдела
elena.gromova@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг**Игорь Кокорев**

Руководитель отдела
igor.kokorev@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости**Антон Реутов**

Директор по развитию
anton.reutov@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR**Галина Черкашина**

Директор по маркетингу
galina.cherkashina@ru.knightfrank.com

Исследования рынка**Тамара Попова**

Руководитель отдела
tamara.popova@ru.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 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 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

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 35
БЦ Alia Tempora
Тел.: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

МОСКВА

115054,
ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse
Тел.: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

© 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.