

I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА
РЫНОК ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
БИЗНЕС-КЛАССА
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В первом полугодии 2014 г. на рынок вышли 12 новых объектов бизнес-класса общей площадью более 300 тыс. м². В результате объем предложения достиг 650 тыс. м² (около 8,1 тыс. квартир).
- Совокупный объем спроса на объекты бизнес-класса составил по итогам полугодия 128,3 тыс. м², что превышает показатели аналогичного периода 2013 г. почти в два раза.
- Средняя цена квадратного метра в долларовом эквиваленте по состоянию на конец II квартала 2014 г. составила 4 038 \$/м².

I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА



Екатерина Немченко,
Директор Департамента
жилой недвижимости,
Knight Frank
St. Petersburg

«Активность на рынке жилой недвижимости бизнес-класса, которую мы наблюдали в первом полугодии 2014 г., была прогнозируема и ожидаема. Новые проекты, вышедшие на рынок после длительного периода дефицита предложения, востребованы покупателями и соответствуют их ожиданиям. На фоне перепроизводства жилья эконом-класса спрос на эргономичные, комфортные квартиры с продуманными планировками в домах с хорошей локацией и интересной архитектурой явно не удовлетворен. Развитию этого сегмента рынка также способствуют привлекательные условия ипотечных программ от банков. Большинство реализуемых комплексов бизнес-класса расположено в центральных районах либо в локациях, примыкающих к историческому центру Санкт-Петербурга. Появлению таких проектов сопутствует кардинальное преобразование бывших промышленных зон, что благоприятно для формирования облика Санкт-Петербурга в целом».



Малая Посадская ул.

Основные показатели. Динамика

Показатель	Значение	Изменение*
Объем предложения, тыс. м ²	650	▲ 37%
Объем спроса, тыс. м ² **	128,3	▲ 91%
Площадь новых проектов, тыс. м ²	317,1	▲ 106%
Средняя цена, \$/м ² **	4 038	▲ 1%

* По сравнению с первым полугодием 2013 г.

** По состоянию на июнь 2014 г.

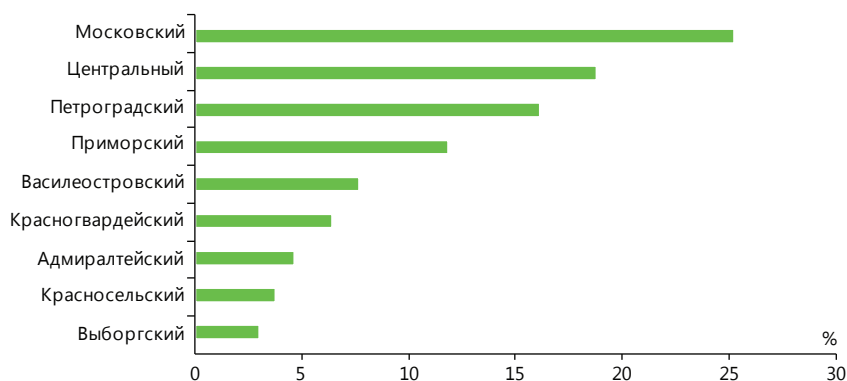
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Предложение

По итогам первого полугодия 2014 г. предложение на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса составило 650 тыс. м² (около 8,1 тыс. квартир), что на 37% выше аналогичного показателя первого полугодия 2013 г. Были открыты продажи в 12 объектах (без учета новых очередей) совокупной жилой площадью более 300 тыс. м².

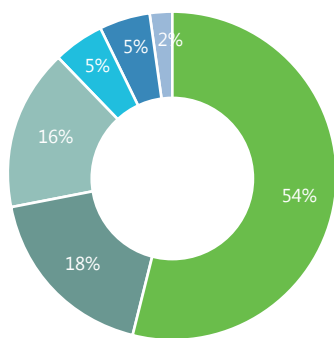
Более половины объема нового предложения приходится на Центральный район, где стартовали продажи во второй очереди ЖК «Царская столица» (девелопер –

Распределение предложения по районам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

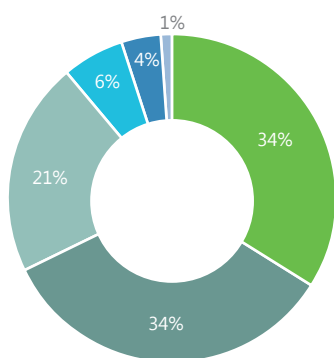
Структура нового предложения бизнес-класса по районам, первое полугодие 2014 г.



- Центральный
- Петроградский
- Василеостровский
- Московский
- Приморский
- Выборгский

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

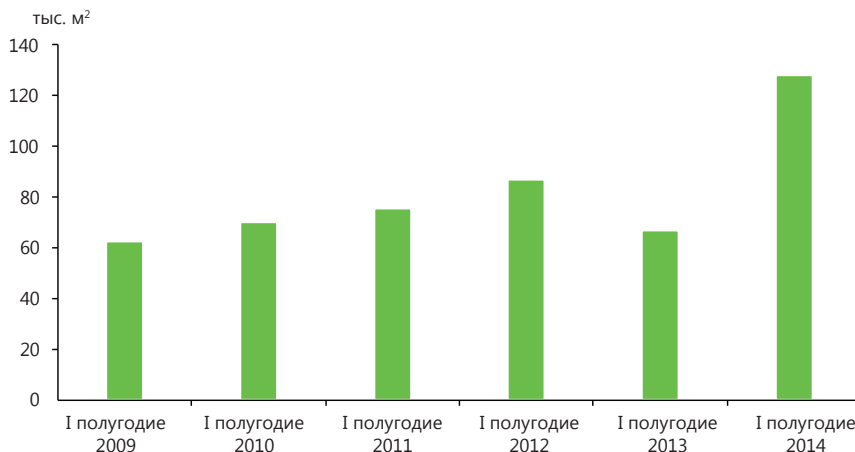
Основные цели приобретения квартир



- переезд в более подходящий район
- переезд с целью улучшения жилищных условий
- покупка для детей/родителей
- представительские цели
- другое
- инвестиции

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Динамика общего объема реализованных квартир бизнес-класса



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

ЛенСпецСМУ), в доме «У Таврического сада» на Кирочной улице, д. 57 (девелопер – Setl City), в доме 9 на 4-й Советской улице (девелопер – Стройинвест). Кроме того, значительно увеличилось предложение в Петроградском районе, где в продажу поступили квартиры в ЖК Skandi Klubb на Аптекарской набережной, д. 16, «Доме на Ждановке» (Ждановская ул., д. 10), а также новые корпуса в ЖК «Европа Сити».

Спрос

По итогам первого полугодия 2014 г. площадь реализованных квартир в домах бизнес-класса составила 128,3 тыс. м² (более 1 800 квартир). Несмотря на замедление темпов роста продаж во II квартале, по результатам полугодия тренд покупательской активности имеет ярко выраженную положительную динамику. Такие впечатляющие результаты были прогнозируемы и стали возможны благодаря выходу на

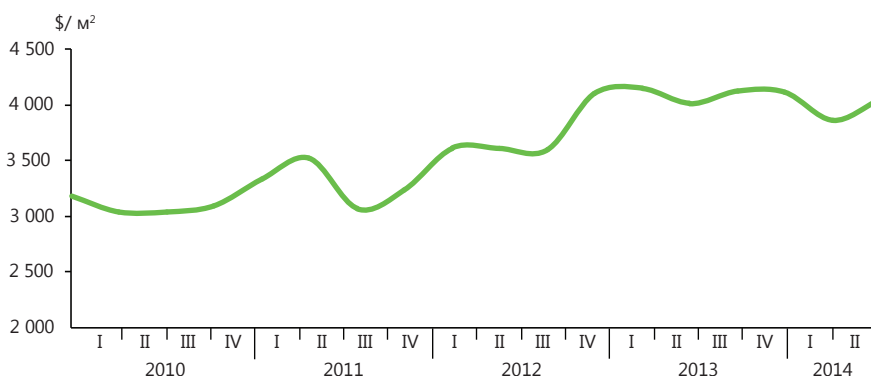
рынок новых проектов в престижных локациях, которые интересны покупателям, рассматривающим приобретение квартиры с целью переезда в более подходящий район, либо расширения жилплощади.

Коммерческие условия

По итогам двух кварталов 2014 г. отмечается стабилизация ценовой ситуации на рынке жилья бизнес-класса. Средняя цена предложения составила 4038 \$/м², что на 1% выше показателя аналогичного периода 2013 г.

За счет появления на рынке новых жилых комплексов скорректировалась тройка лидеров среди районов по стоимости жилья бизнес-класса. Самая высокая цена квадратного метра отмечается в Красногвардейском, Петроградском и Центральном районах (ранее – в Красногвардейском, Василеостровском и Петроградском).

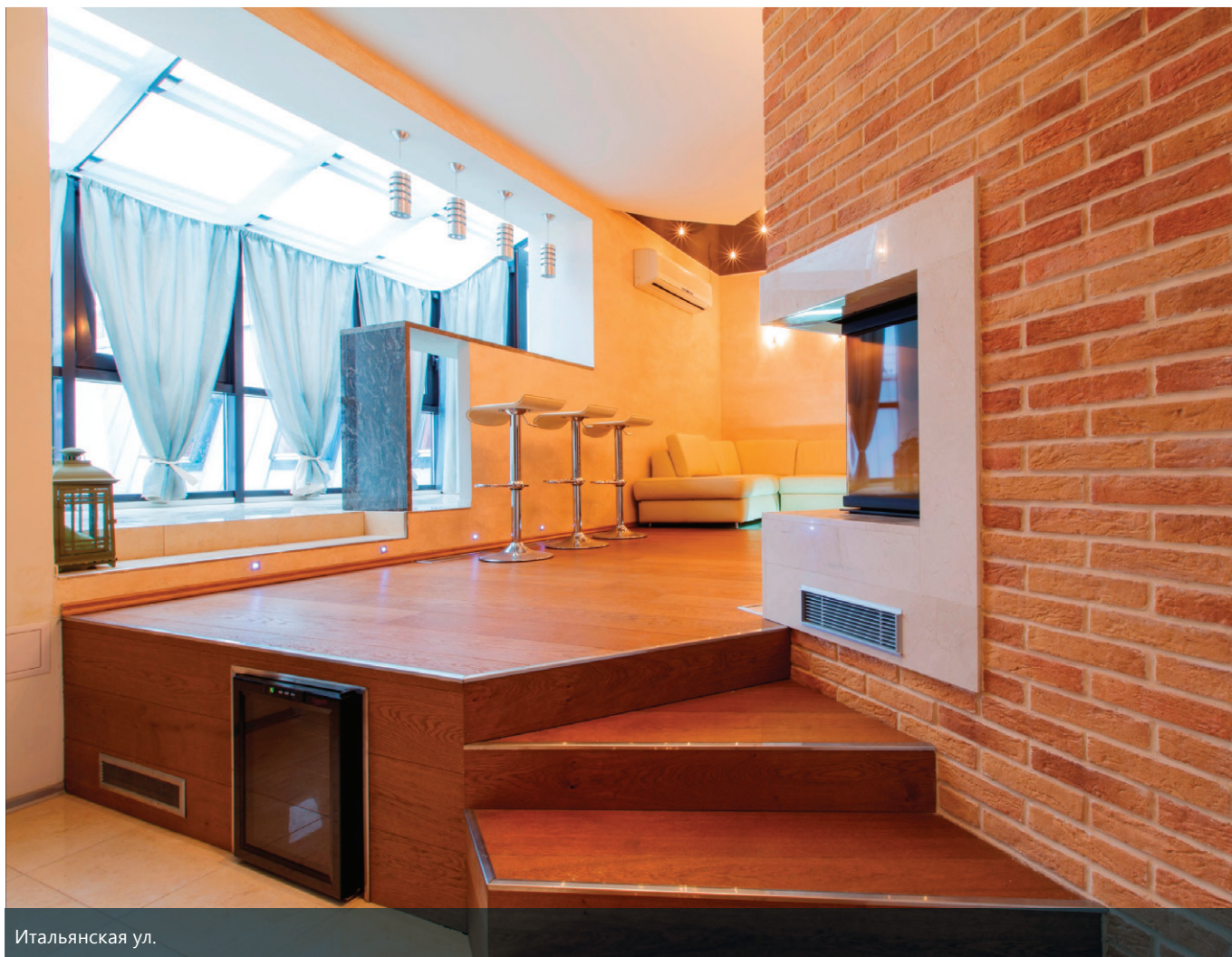
Динамика средней цены в бизнес-классе



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

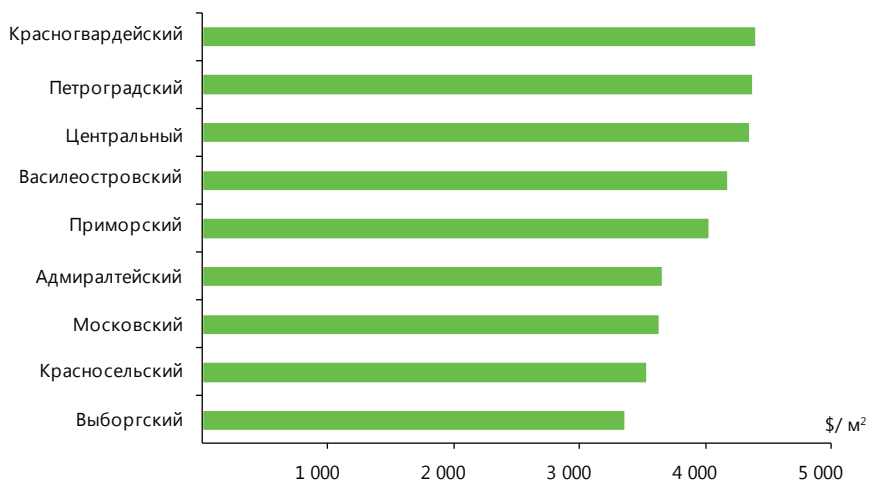
Санкт-Петербург



Прогноз

Во втором полугодии 2014 г. ожидается увеличение почти на 400 тыс. м² объема предложения в бизнес-классе. На большинство проектов уже получена необходимая разрешительная документация (например, МФК Docklands на улице КИМа 19, жилой дом на проспекте Мира 37, проект на пересечении улиц М. Зеленина и Корпусной). Это приведет к усилению конкуренции, что может повлиять на ценовую политику девелоперов. В таких условиях большее значение будут приобретать неценовые методы стимулирования спроса, в том числе наличие совместных банковских программ и предоставление дополнительных бонусов покупателям в формате комплектности предложений (отделка, машиноместа и прочее).

Распределение средних цен по районам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

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

Екатерина Немченко
Директор департамента
ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг

Игорь Кокорев
Руководитель отдела
igor.kokorev@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@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. 3Б
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 2014

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.