



I КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- По итогам I квартала 2014 г. площадь строящихся и предлагающихся к продаже квартир бизнес-класса составила 620 тыс. м² (около 7,8 тыс. квартир). По сравнению с предыдущим кварталом прирост предложения зафиксирован на уровне 23%.
- В I квартале 2014 г. продолжилась прошлогодняя тенденция стабилизации покупательской активности. Совокупный объем спроса на объекты бизнес-класса составил по итогам квартала 67,4 тыс. м².
- Средняя цена квадратного метра в долларовом эквиваленте на конец I квартала 2014 г. составила 3 848 \$/м².
- До конца года ожидается пополнение предложения новыми интересными объектами, расположенными преимущественно в центральных районах Санкт-Петербурга. Среди анонсированных – жилые комплексы на Васильевском острове, Петроградской стороне, в северной части Центрального района и другие.

I КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА



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

«Жилая недвижимость бизнес-сегмента наиболее чувствительна к любым переменам. В условиях нестабильной экономики покупатель жилья этого класса может отложить приобретение до лучших времен либо понизить уровень своих запросов. Инвестор мог также сместить интерес в сегмент жилья эконом-класса. В настоящий момент восстановился спрос и сформировалось интересное предложение в сегменте жилья бизнес-класса. Следует отметить серьезное отношение девелоперов к новым проектам: теперь тщательно прорабатываются концепции планировочных решений проектов, изучаются предпочтения покупателей по размерам квартир, не остаются без внимания вопросы благоустройства общественных зон и пространств. Отдельно хотелось бы отметить то, какие нестандартные решения применяются при продвижении проектов, их позиционировании и рекламе.

В этом году ожидается пополнение предложения в сегменте бизнес-класса в том числе новым для рынка Санкт-Петербурга форматом – апартаментами. Подобные проекты в Москве востребованы и показывают хорошую динамику продаж».

Предложение

По итогам I квартала 2014 г. предложение строящейся на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса составило 620 тыс. м² (около 7,8 тыс. квартир), что на 23% выше аналогичного показателя предыдущего квартала. Среди новых объектов – ЖК The Residence на

Основные показатели. Динамика

Показатель	Значение	Изменение*
Объем предложения, тыс. м ²	620	▲ 23%
Объем спроса, тыс. м ² **	67,4	▲ 88%
Площадь новых проектов, тыс. м ²	205,5	▲ 50%
Средняя цена, \$/м ² ***	3 848	▼ -5%

* по сравнению с IV кварталом 2013 г.

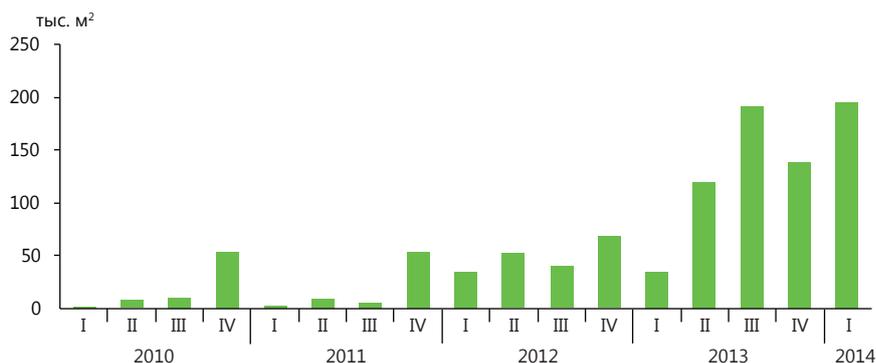
** по сравнению с I кварталом 2013 г.

*** по состоянию на март 2014 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014



Динамика вывода новых жилых домов в продажу

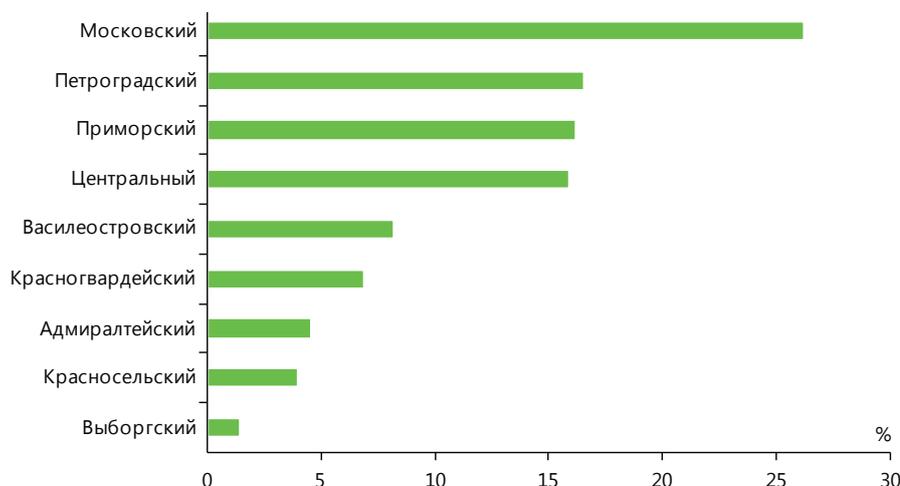


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

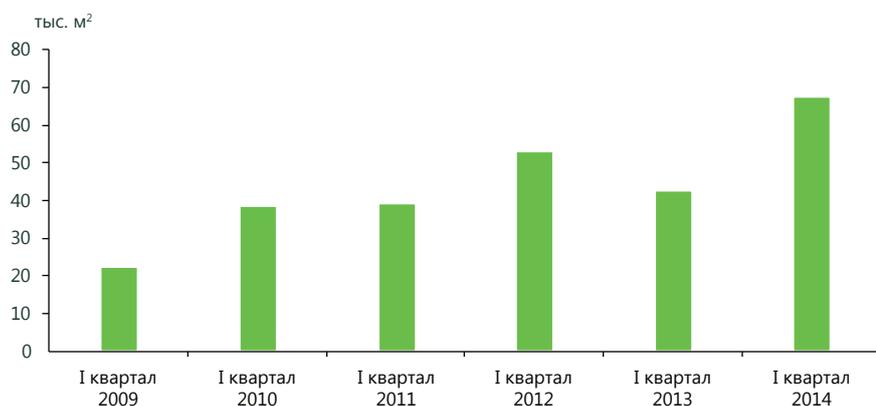
Объекты, продажи в которых были открыты в I квартале 2014 г.

Проект	Адрес	Девелопер	Жилая площадь, м ²	Количество квартир, шт.
Царская столица (2-я очередь)	Невский пр., д. 85	ЛенСпецСМУ	79 401	1 275
LIFE-Приморский (1-я очередь)	Приморский пр., д. 52	ГК "Пионер"	48 990	847
The Residence	Малый пр. В. О., д. 64	Setl City	31 000	442
Европа Сити (корп. 2, 3)	Медиков пр., д. 10	Возрождение Санкт-Петербурга	13 519	217
Riverside (корп. Г5)	Ушаковская наб., д. 3	Setl City	12 062	132
Преображенский	Большой пр. В. О., д. 84	НКС	10 148	124

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Распределение предложения по районам


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Динамика общего объема реализованных квартир бизнес-класса


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Малом проспекте В. О., 64 (девелопер – Setl City), «LIFE-Приморский» на Приморском проспекте, 52 (девелопер – ГК «Пионер»), а также новые очереди в составе уже реализуемых крупных проектов «Царская столица», «Европа Сити» и Riverside.

В I квартале 2014 г. тройка лидеров среди районов по объему предложения квартир бизнес-класса сохранила свои позиции: доля Московского района составляет 26%, Петроградского – 17%, Приморского – 16% от совокупного объема предложения.

Спрос

Повышенная покупательская активность в бизнес-классе, отмеченная в конце прошлого года, в I квартале 2014 г. стабилизировалась. Совокупный объем спроса составил 67,4 тыс. м² (около 1 000 квартир). Одной из причин этого стало колебание валютного курса, что активизировало смещение покупательского спроса в сегмент жилья эконом-класса, более доступного и приобретаемого в инвестиционных целях. При этом спрос заметно вырос относительно показателей первых кварталов предыдущих лет. По сравнению с I кварталом 2013 г. рост составил 88%.

Коммерческие условия

По итогам I квартала 2014 г. средняя цена предложения квартир бизнес-класса составила 3 848 \$/м², что с учетом волатильности курса доллара на 5% ниже аналогичного показателя предыдущего квартала. В национальной валюте наблюдалась положительная

I КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

Санкт-Петербург



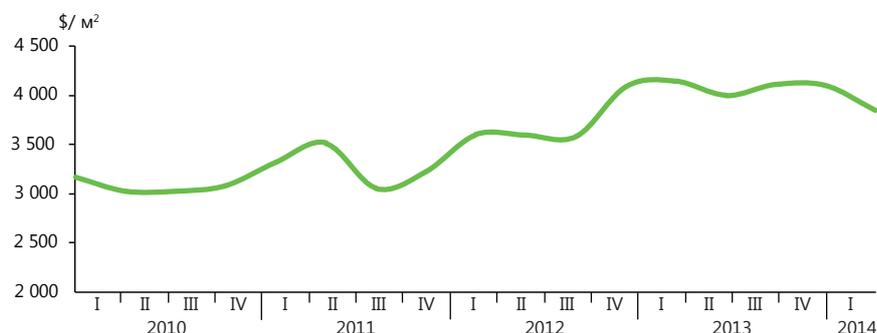
динамика средней цены (+4%), что связано с сокращением числа дисконтных предложений, которые девелоперы традиционно формируют в конце года, а также корректировкой цен по многим объектам с учетом активной рыночной ситуации.

Отклонение средних цен в зависимости от района находится на уровне 6%. Самая высокая средняя цена квадратного метра жилья бизнес-класса (4 220 \$/м²) зафиксирована в Красногвардейском районе, где возводятся несколько крупных жилых комплексов в прилегающих к центру локациях с хорошими видовыми характеристиками («Четыре горизонта», «Новый город», «Платинум»). В целом районы с ограниченным числом новостроек демонстрируют более высокий потенциал для уровня цен по сравнению с районами, где существует широкий ассортимент предложения нового жилья, включая проекты эконом-класса.

Прогноз

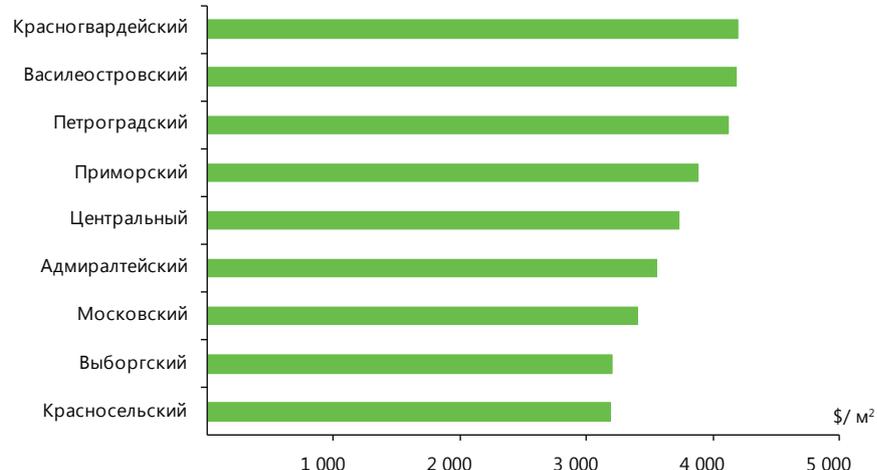
До конца года ожидается пополнение предложения новыми интересными проектами преимущественно в центральных районах Санкт-Петербурга. Среди анонсированных – жилые комплексы на Васильевском острове, Петроградской стороне, в северной части Центрального района.

Динамика средней цены в бизнес-классе



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

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.