

РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ

АННА КАЛИНИНА

Руководитель отдела элитной жилой недвижимости
ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate



«Спрос на элитное жилье сохраняется на высоком уровне, даже несмотря на сложную ситуацию в экономике. Многие покупатели, давно готовившиеся к сделкам, хотят закрыть их сейчас, пока ситуация не ухудшилась. А вот как поведут себя покупатели, которые только задумываются о приобретении элитного жилья, прогнозировать сложно. Они вполне могут отложить решение жилищного

вопроса на несколько лет».

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Наблюдается рост спроса на элитное жилье. На активность покупателей повлияли корректировки курса рубля относительно ведущих валют.
- Покупатели обращают все больше внимания на видовые характеристики дома, инженерное обеспечение, индивидуальность и эксклюзивность проекта, ландшафтный дизайн территории.
- Рост количества новых элитных проектов (в I полугодии 2014 года на рынок вышло 6 003 квартиры, что почти в 2 раза больше, чем в I полугодии 2013 года).
- Новые объекты характеризуются детальной проработкой проекта и уникальными планировками за счет привлечения известных западных архитекторов и дизайнеров.
- Происходит постепенное смещение спроса на первичный рынок, в сторону новых элитных жилых комплексов.
- В Петербурге наблюдается рост спроса на формат апартаментов и увеличение количества таких проектов (апарт-отель «One Konyushennaya Square» (Plaza Lotus Group)).
- Увеличение количества сделок с привлечением ипотеки (50% сделок при покупке квартир бизнес-класса и 30% при покупке квартир премиум-класса).
- Наибольшим спросом в I полугодии пользовались квартиры площадью от 50 кв.м до 100 кв.м (36% заявок); наблюдается тенденция уменьшения площади элитных квартир на первичном рынке.
- В 1 кв. 2014 года цены на высококлассное жилье выросли на 3-5%, однако к концу 2 кв. 2014 произошло их снижение. В результате, цены вернулись к уровню 4 кв. 2013 г. и составили, в среднем, в сегменте жилья бизнес-класса 140 000 руб/кв.м, в сегменте жилья премиум-класса – 255 000 руб/кв.м.
- Сдерживающим фактором для роста цен является вывод на рынок большого числа новых проектов (в I полугодии рынок элитного жилья увеличился на 426 000 кв.м).

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Число квартир в продаже ↗

Цена продажи →

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Число квартир в продаже ↗

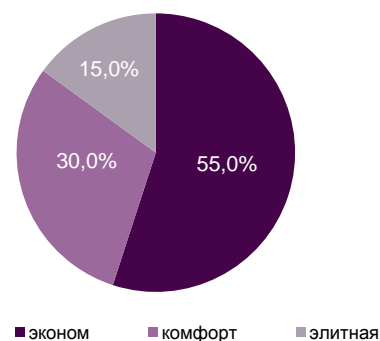
Цена продажи →

Распределение предложения элитного жилья¹ по районам, I полугодие 2014 г. (в % от кол-ва кв.м элитного жилья)



¹ бизнес- и премиум-класс

Структура предложения жилья на первичном рынке, I полугодие 2014 г. (в % от общего кол-ва кв.м жилья)



Запрашиваемые цены на высококлассное жилье, 4 кв. 2013– 2 кв. 2014 гг.

Рынок высоко- классного жилья	Средний ценовой диапазон предложения, тыс. руб. / кв. м			
	Премиум		Бизнес	
	4 кв. 2013 г.	2 кв. 2014 г.	4 кв. 2013 г.	2 кв. 2014 г.
Первичный рынок	230 – 280	230 – 500	110 – 150	110 – 160
Вторичный рынок	200 – 500	200 – 500	125 - 220	125 - 220

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

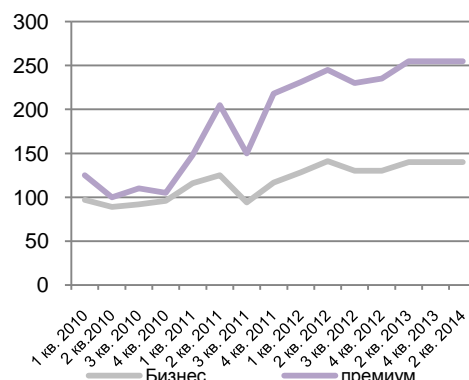
За первые шесть месяцев 2014 года объем предложения на рынке элитного жилья увеличился на 426 тыс. кв.м. В I полугодии 2014 года началась реализация квартир в 16 элитных жилых комплексах, как в новых проектах, так и в новых очередях уже заявленных объектов. Всего по итогам I полугодия на рынок вышло 6 003 квартиры.

Объем нового предложения в отчетном периоде был значительно выше, чем в I полугодии 2013 года, когда на рынок вышло 3 164 квартиры.

Жилые комплексы, продажи в которых были открыты в I полугодии 2014 г.

Название объекта	Район	Адрес	Класс	Число квартир	Девелопер/Застройщик
Галант (к1, 2, 4)	Московский	Смоленская ул., д.9	бизнес/комфорт+	486	ЛенСпецСМУ
ЖК на улице Нижне-Каменская	Приморский	Нижне-Каменская ул., д.7, корп. 1	бизнес	142	Темп
LIFE-Приморский (1-я очередь)	Приморский	Приморский пр., д. 52	бизнес	847	ГК "Пионер"
Art View House	Центральный	наб. р. Мойки 102	премиум	24	ООО "M102" (Охта Групп)
One Konyushennaya Square*	Центральный	Конюшенная пл.	премиум	69	ЗАО "Оранжевое Девелопмент" (Plaza Lotus Group)
Skandi Klubb (1-я очередь)	Петроградский	Аптекарский пр. 16Б	бизнес	348	НСС
Европа Сити (3-я очередь, корп. 2,3)	Петроградский	пр. Медиков, 10	бизнес	217	Возрождение СПб
ЖК на улице Льва Толстого	Петроградский	ул. Льва Толстого, 8А	бизнес	37	Стройимпульс
Царская столица (2-я очередь)	Центральный	Невский пр., 85	бизнес/комфорт+	1867	ЛенСпецСМУ (Эталон)
Дель Арте	Петроградский	Санаторная аллея, 3	премиум	9	ПроектСтройДом
Голландия*	Адмиралтейский	Галерная ул., 40 /наб. Адмиралтейского канала, 15	премиум	102	РГС Недвижимость
Дом на Ждановке	Петроградский	Ждановская ул., 10	бизнес	74	ЭкоИнвест

Динамика цен на элитную жилую недвижимость в Санкт-Петербурге, тыс. руб./кв. м



Art View House (наб. р. Мойки 102)



One Konyushennaya Square
(Конюшенная пл.)



Skandi Klubb (Аптекарский пр., 16Б)

Название объекта	Район	Адрес	Класс	Число квартир	Девелопер/Застройщик
Пять звезд	Калининский	ул. Жукова, д.1	Бизнес /комфорт+	658	Теорема
Аристократ	Петроградский	ул. Корпусная/Малая Зеленина	бизнес	208	Балтийская коммерция
Времена Гола (к.4)	Адмиралтейский	Московский пр., 65	бизнес /комфорт+	563	Меридиан Девелопмент
Преображенский	Василеостровский	Большой проспект В.О., дом 84	бизнес	124	ИСК «НСК»
На проспекте Динамо	Петроградский	пр. Динамо, 44	премиум	228	Премиум Девелопмент (Газпром Девелопмент)
Итого за I полугодие				6 003	

*апартаменты

Наибольший объем предложения сконцентрирован в Центральном (28,7%), Петроградском (22,3%) и Московском (14,0%) районах.

Стоит отметить, что Центральный район лидирует по количеству объектов премиум-класса. В I полугодии 2014 года здесь стартовали продажи в одних из самых дорогих проектах Санкт-Петербурга – в клубном доме Art View House, расположенном на набережной р. Мойки, 102 и комплексе апартаментов One Konyushennaya Square, расположенном на Конюшенной площади.

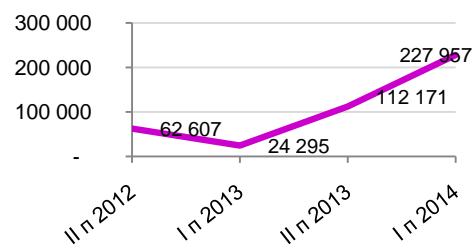
Свободных участков под новое элитное строительство в Центральном, Петроградском и Василеостровском районах Петербурга практически не осталось. Новые участки в этих районах могут появиться только за счет редевелопмента бывших промышленных зон.

Увеличивается количество новых элитных жилых комплексов в Приморском районе. К наиболее интересным проектам можно отнести LIFE-Приморский на Приморском проспекте, 52. Рост активности как девелоперов, так и покупателей в Приморском районе, возможно, связан со строительством «Лахта центра».

В эксплуатацию в течение I полугодия 2014 года было введено 10 высококлассных жилых комплексов (1 премиум-класса и 9 бизнес-класса).

Название объекта/Адрес	Район	Класс	Число квартир	Дата ввода	Девелопер
Жилые комплексы, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2014 г.					
Rich` Art Club (Дибуновская ул., 22)	Приморский	Бизнес	24	1 кв. 2014	Новый Город
ЖК на улице Нижне-Каменская	Приморский	Бизнес	142	1 кв. 2014	Темп
Duderhof Club (1-я очередь)	Красносельский	Бизнес	98	1 кв. 2014	Балтийская жемчужина
Platinum (Свердловская набережная, дом 58)	Красногвардейский	Бизнес	601	2 кв. 2014	Платинум
Васильевский квартал (Наличная 26)	Василеостровский	Бизнес	196	1 кв. 2014/2 кв. 2014	Горный институт
Царская столица (1-я очередь) (Невский пр., 85)	Центральный	бизнес/комфорт+	741	1 квартал 2014	ЛенСпецСМУ (Эталон)
Парадный квартал (3 очередь, корпус 5) (Парадная ул., 3)	Центральный	Премиум	98	2 квартал 2014	Возрождение Санкт-Петербурга

Динамика ввода элитной жилой недвижимости в эксплуатацию, кв.м



ЖК «Platinum»



ЖК «Имперал» (Л1)

Название объекта/Адрес	Район	Класс	Число	Дата ввода	Девелопер
Лиговский пр., 123а	Центральный	Бизнес	161	1 квартал 2014	СевЗап-Сибстрой
Империял (1 очередь) (Киевская ул., 3)	Московский	Бизнес	180	2 квартал 2014	Л1
Галант (к3) (Смоленская ул., д.9)	Московский	бизнес/ком форт+	155	1 квартал 2014	ЛенСпец-СМУ

Среди введенных в эксплуатацию в I полугодии 2014 года объектов наиболее значимыми являются такие комплексы как ЖК «Platinum» (Платинум), ЖК «Парадный квартал» (Возрождение Санкт-Петербурга), Империял (Л1).

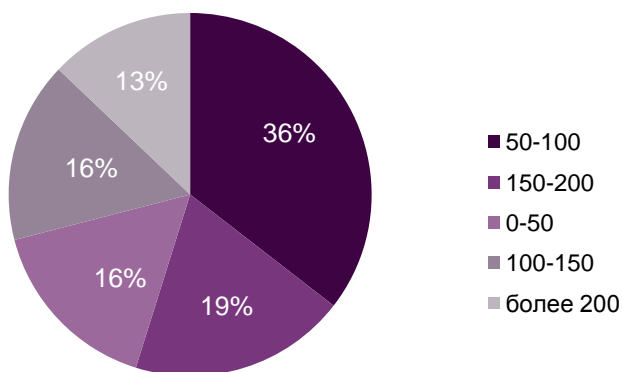
СПРОС

Происходит смещение спроса на первичный рынок, в сторону новых элитных жилых комплексов. Новостройки обладают рядом преимуществ: уникальные планировки, социальная однородность, новые коммуникации, наличие парковок и коммерческой инфраструктуры.

В последнее время наблюдается тенденция к уменьшению площади элитного жилья. Если раньше покупатели искали квартиры площадью от 200 кв.м, то сейчас наиболее популярная площадь – от 50 кв.м до 100 кв.м (36%).

Застройщики реагируют на изменения предпочтений покупателей и уменьшают площади квартир в своих новых проектах.

Рассматриваемый метраж элитных квартир по заявкам клиентов, I полугодие 2014 г.



Наиболее востребованными остаются 2-3-комнатные квартиры с просторной кухней.

В основном, элитные квартиры приобретают собственники бизнеса и топ-менеджеры в возрасте от 37 до 50 лет, имеющие семью. В сегменте элитной жилой недвижимости ипотека набирает все большую популярность. Наблюдается увеличение количества сделок с применением ипотеки (50% сделок при покупке квартир бизнес-класса и 30% при покупке квартир премиум-класса).

Растет спрос на квартиры с отделкой в сегменте жилья бизнес-класса. Данное предложение актуально для региональных покупателей.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В 1 кв. 2014 года по сравнению с 4 кв. 2013 года наблюдался рост цены продажи на 3-5%, однако к концу 2 кв. 2014 года произошло снижение цены. Таким образом, в июне цены вернулись к уровню 4 кв. 2013 года.

Средняя стоимость жилья в сегменте бизнес-класс составляет 140 000 руб/кв.м, в сегменте премиум-класса – 255 000 руб/кв.м.

ПРОГНОЗ

Как и в 2013 году, ожидается увеличение предложения элитной жилой недвижимости преимущественно за счет редевелопмента бывших промышленных зон вблизи исторического центра и развития престижных спальных районов, таких как Московский и Приморский.

Во II полугодии 2014 году ожидается вывод на рынок таких крупных комплексов как ЖК «Гроссмейстер» (Шпалерная ул., 51, компания Scavery), МФК «Проспект Кима 19» (компания «Балтийский монолит»), ЖК «Исаакиевская ассамблея», а также новых очередей заявленных ранее проектов.

О КОМПАНИИ ASTERA

Компания **ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate** – международная консалтинговая компания, оказывающая профессиональные услуги в сфере коммерческой и элитной жилой недвижимости. Компания активно работает на российском рынке с 1992 года. Офисы компании расположены в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

ASTERA является партнером компании **BNP Paribas Real Estate** в России и на Украине. BNP Paribas Real Estate – ведущая международная компания в сфере недвижимости, лидер рынка Европы по объему оборота среди консалтинговых компаний по итогам 2010 года, согласно рейтингу авторитетного издания “Source Euromoney”.

Альянс с компанией BNP Paribas Real Estate дает возможность специалистам ASTERA представлять интересы клиентов за рубежом и привлекать зарубежные инвестиции в российские девелоперские проекты.

В портфеле компании ASTERA представлены торговые, офисные, производственные, складские и гостиничные объекты, включая крупные многофункциональные комплексы и коммерческие помещения в формате street retail, отдельные здания, проекты «под клиента» (built-to-suit) и земельные участки.

В портфеле компании ASTERA более **500 реализованных проектов** стратегического и инвестиционного консалтинга, собственная эксклюзивная база из **30 000 объектов** во всех сегментах коммерческой недвижимости. С 1992 года консультантами компании ASTERA реализовано **более 6 000 000 кв.м** коммерческих площадей и заключено более **9 000 сделок** на рынке коммерческой недвижимости в России и на Украине.

Клиентами ASTERA стали более **4 000 компаний**, включая крупнейшие международные и российские финансовые, инвестиционные, торговые и промышленные корпорации и сети.

По версии ежегодного рейтинга «Первый брокерский» ASTERA признана лучшей брокерской компанией Петербурга на основании объема реализованных в 2013 году коммерческих площадей.

ASTERA оказывает полный цикл услуг для инвесторов, девелоперов, собственников, арендаторов и покупателей коммерческой недвижимости:

- Консалтинговые услуги
- Инвестиционный консалтинг
- Оценка недвижимости
- Брокерские услуги
- Предброкеридж
- Представление интересов клиента
- Юридические услуги
- Продвижение объектов недвижимости

Репутация ASTERA подтверждена членством в ведущих российских и международных профессиональных объединениях:

- Гильдия Управляющих и Девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости
- Российский Совет Торговых Центров
- Российско-Британская Торговая Палата

Офис в Москве

Тел.: +7(495) 925-00-05
Факс: +7(495) 981-05-65

Офис в Санкт-Петербурге

Тел.: +7(812) 703-00-03
Факс: +7(812) 703-00-04

Офис в Киеве

Тел.: +380(444) 501-5010
Факс: +380(444) 501-5011

www.asteragroup.ru
marketingspb@asteragroup.com