

РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ

АННА БРУН

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



«На рынке первичного элитного жилья продолжается увеличение количества сделок, рост цен за прошедшие полгода составил 3%. Также заметно увеличилось количество инвестиционных сделок.

На вторичном рынке по-прежнему преобладают покупки с ценой объекта до 100 000 руб. за кв.м. Во втором квартале заметно возрос спрос на элитные квартиры с отделкой в старом фонде, однако цены на сегодняшний день диктует не продавец, а покупатель».

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Число квартир в продаже ↗

Цены продажи ↗

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

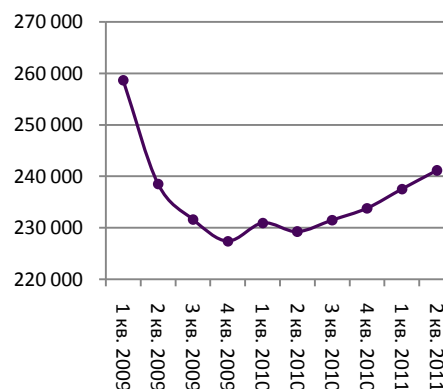
Число квартир в продаже ↗

Цены продажи →

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Постепенное восстановление спроса на элитные квартиры с отделкой в «Золотом треугольнике». Большое предложение квартир в этом сегменте позволяет клиентам быть более требовательными к качественным характеристикам объекта, а также даёт возможность существенно понизить стоимость покупки относительно цены предложения;
- Несмотря на обширное предложение в сегменте элитного жилья в старом фонде, существует дефицит качественных объектов, что, в свою очередь, позволяет собственникам таких объектов удерживать цены на уровне 11 000 - 14 000 долл. США за кв.м;
- Клиенты всё чаще отдают предпочтение объектам в новых элитных жилых комплексах, как на первичном, так и на вторичном рынке. Наибольшей популярностью пользуются жилые комплексы в центре города и на Крестовском острове. Клиенты отдают предпочтение квартирам без отделки;
- Заметное увеличение количества инвестиционных сделок как на первичном, так и на вторичном рынках.

Динамика цен на жилую недвижимость премиум-класса на первичном рынке Санкт-Петербурга, руб./кв.м



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Цены продаж высококлассного жилья, в конце 1 п. 2011 г.

Рынок высококлассного жилья	Ценовой диапазон предложения, тыс. руб. / кв.м		
	Премиум	Бизнес	Комфорт
Первичный рынок	от 200	105 – 200	90 – 105
Вторичный рынок	от 240	120 – 240	90 – 120

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В первом полугодии 2011 года были открыты продажи в жилом комплексе премиум-класса «Александрия».

Название объекта	Район	Класс	Число квартир	Ввод в эксплуатацию	Девелопер
Александрия	Центральный	Премиум	228	4 кв. 2013	RBI

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Компания «Возрождение Санкт-Петербурга» анонсировала реализацию двух новых проектов.

Адрес	Район	Число квартир	Девелопер
Куйбышева ул., д. 136	Петроградский	57	Возрождение Санкт-Петербурга
Ковенский пер., д. 5	Центральный	8	Возрождение Санкт-Петербурга

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Во 2 кв. 2011 г. в эксплуатацию были сданы три дома бизнес-класса на 670 квартир, до конца года ожидается ввод еще пяти домов премиум и бизнес-класса.

Название объекта	Район	Класс	Число квартир	Ввод в эксплуатацию	Девелопер
Проекты жилых комплексов, введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2011 г.					
Кристаллы Крестовского, корпус Малахит	Петроградский	Бизнес	81	2 кв. 2011	Петротрест
Новая история, 1-я очередь	Василеостровский	Бизнес	463	2 кв. 2011	Балтийский Монолит
Lake House	Выборгский	Бизнес	126	2 кв. 2011	Setl City
Проекты жилых комплексов, планируемые к вводу в эксплуатацию во 2 полугодии 2011 г.					
Фурштатская ул., д. 28	Центральный	Премиум	9	3 кв. 2011	Richness Realty
Diadema Club House	Петроградский	Премиум	76	3 кв. 2011	Центр управления недвижимостью
Таврический	Центральный	Премиум	46	3 кв. 2011	RBI
Привилегия	Василеостровский	Бизнес	201	3 кв. 2011	Северный город
Шведская Крона, 1-я очередь	Приморский	Бизнес	128	3 кв. 2011	NCC

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

СПРОС

Наибольшим спросом пользуются квартиры площадью 100-180 кв.м.

Основные параметры спроса на жилье премиум и бизнес класса

Площадь квартир, кв.м	Запрашиваемый район
Премиум-класс	
от 180	Крестовский остров, Каменный остров, «Золотой треугольник», район Таврического сада
Бизнес-класс	
100 – 180	Центральный, Василеостровский, Петроградский, Адмиралтейский, Приморский, Выборгский

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Ключевыми требованиями клиентов к жилью высокого уровня являются: качественная черновая отделка, качество работы сервисной компании, наличие парковочных мест (желательно два места на 1 квартиру), уровень эксплуатационных расходов, не превышающий 80 руб./кв.м в месяц.

Цена продажи

В сегменте вторичного жилья на рынке появились видовые квартиры, продажа которых была отложена в 2008-2009 гг. в связи с кризисом – в течение последних полутора лет эти квартиры сдавались в аренду. В настоящее время они вновь выставлены на продажу. Высокие скидки при продаже стимулируют оживление спроса на рынке жилья высокого класса.

Во 2 кв. 2011 г. реальная стоимость сделки на вторичном рынке жилья была в среднем на 20% ниже цены предложения, скидка на объекты первичного рынка не превышала 2-3%.

О КОМПАНИИ ASTERA



АЛЕКСЕЙ ФИЛИМОНОВ
Генеральный директор
a.filimonov@asteragroup.ru



ЛЮДМИЛА РЕВА
Директор по развитию
бизнеса в Санкт-Петербурге
l.reva@asteragroup.com



РОБИН РОУЛИНГ
Директор инвестиционного
департамента
r.rawlings@asteragroup.com



ВЕРА БОЙКОВА
Руководитель направления
по работе с клиентами
v.boikova@asteragroup.com



АЛЕКСАНДРА СМИРНОВА
Руководитель отдела
офисной недвижимости
a.smirnova@asteragroup.com



ОЛЬГА АТКАЧИС
Руководитель направления
по работе с собственниками
o.atkachis@asteragroup.com



АЛЕКСАНДР ВОЛОШИН
Руководитель отдела
инвестиционного консалтинга
a.voloshin@asteragroup.com



АННА БРУН
Руководитель отдела
элитной жилой недвижимости
a.brun@asteragroup.com

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 2009 года, согласно ежегодному рейтингу авторитетного издания Property Week.

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

ASTERA – ЛИДЕРСТВО, ОСНОВАННОЕ НА КАЧЕСТВЕ И ПРОФЕССИОНАЛИЗМЕ:

- Более 500 реализованных проектов стратегического и инвестиционного консалтинга;
- Собственная эксклюзивная база из 30 000 объектов в торговой, офисной, складской и элитной жилой недвижимости;
- Более 6 000 000 кв.м коммерческих площадей реализовано консультантами компании ASTERA с 1992 года;
- Заключено более 8 500 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.

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

Брокерские услуги
Консалтинговые услуги
Инвестиционный консалтинг
Оценка недвижимости

Предброкеридж
Юридические услуги
Представление интересов клиента
Продвижение объектов недвижимости

Офис в Петербурге

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

Офис в Москве

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

Офис в Киеве

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

www.asteragroup.ru
marketing@asteragroup.com



Это отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен командой экспертов рынка коммерческой недвижимости с использованием материалов компании, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании ASTERA в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием ASTERA как источника. 2011 / ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate