

РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ

АННА БРУН

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



«В 2011 году наблюдается постепенное увеличение количества сделок в сегментах премиум и бизнес-класса. Если в начале года со значительным отрывом преобладали сделки на первичном рынке, то к концу года можно видеть увеличение сделок на вторичном рынке. Рост цен на первичном рынке составил в среднем 5%. На вторичном рынке наметилась тенденция сближения цен, запрашиваемых продавцами и предлагаемых покупателями».

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Число квартир в продаже



Цены продажи



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Число квартир в продаже



Цены продажи



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Цены предложения и спроса на вторичном рынке жилья премиум и бизнес-класса сблизились, что спровоцировало заметное увеличение количества сделок в этом сегменте в 2011 году. Однако предложение по-прежнему значительно превышает спрос, что заставляет вторичный рынок жилья, в первую очередь, премиум-класса оставаться «рынком покупателя».
- В 2011 году на вторичном рынке вновь стали востребованы квартиры с отделкой.
- На первичном рынке продолжается тенденция повышения цен. Так как спрос на квартиры в сегментах премиум и бизнес остаётся стабильным, и в некоторых районах наблюдается дефицит объектов, можно предположить, что тенденция повышения цен продолжится в следующем году.
- К концу года увеличилось количество инвестиционных сделок, как на первичном, так и на вторичном рынках.

Запрашиваемые цены на высококлассное жилье,
2010-2011 гг.

Рынок высококлассного жилья	Ценовой диапазон предложения, тыс. руб. / кв. м			
	Премиум		Бизнес	
	4 кв. 2010 г.	4 кв. 2011 г.	4 кв. 2010 г.	4 кв. 2011 г.
Первичный рынок	от 240	от 200*	120 – 200	90 – 280
Вторичный рынок	от 240	от 180	120 – 240	100 – 180

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

*Снижение нижней границы цен связано, в том числе с началом проектов, сроки реализации которых приходятся на отдаленную перспективу (2013 г.)



ЖК «Собрание» компании RBI



ЖК «Смольный парк» компании «Возрождение Санкт-Петербурга»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В настоящее время предложение жилья высокого ценового диапазона оценивается на уровне 400 тыс. кв.м, более 60% которого приходится на жилье бизнес-класса.

В 2011 г. были открыты продажи в 8 жилых комплексах на 693 квартиры. Также были открыты продажи квартир в комплексе на Фурштатской ул., д. 28, однако, позже девелопер принял решение о сдаче квартир в аренду (по ставке 7-10 тыс. у.е. в месяц).

Жилые комплексы, продажи в которых были открыты в 2011 г.

Название объекта	Район	Класс	Число квартир	Ввод в эксплуатацию	Девелопер
Современный аристократ*	Петроградский	Премиум	78	сдан	АТ-Альянс
Буржуа	Петроградский	Бизнес	46	4 кв. 2011	ЛЭК
Премьер-Палас	Петроградский	Бизнес	182	1 кв. 2012	ЛЭК
Ковенский	Центральный	Премиум	8	2 кв. 2013	Возрождение Санкт-Петербурга
Duderhof Club	Красносельский	Бизнес	100	2 кв. 2013	Балтийская жемчужина
Стремянная, 15	Центральный	Премиум	32	2 кв. 2013	СоюзГенСтрой
Парадный квартал, 3 очередь	Центральный	Бизнес	19	4 кв. 2013	Возрождение Санкт-Петербурга
Александрия	Центральный	Премиум	228	4 кв. 2013	RBI
Итого			693		

*Возобновлены продажи

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

В 2011 г. в эксплуатацию были сданы два дома премиум класса на 127 квартир и восемь домов бизнес-класса на 1 341 квартиру. В большей части реализованных проектов по состоянию на 4 кв. 2011 г. распроданы 90-95% квартир, в двух проектах процент реализации составляет 70%, и в двух – около 50%.

Жилые комплексы, введенные в эксплуатацию в 2011 г.

Название объекта	Район	Класс	Число квартир	Дата ввода	Девелопер
Кристаллы Крестовского: Малахит	Петроградский	Премиум	81	1 кв. 2011	Петротрест
Новая История	Василеостровский	Бизнес	463	1 кв. 2011	Балтийский монолит
Ориенталь	Петроградский	Бизнес	335	2 кв. 2011	ЮИТ
Привилегия	Василеостровский	Бизнес	201	3 кв. 2011	Северный город
Таврический	Центральный	Премиум	46	3 кв. 2011	RBI
Талисман	Василеостровский	Бизнес	86	3 кв. 2011	ЛенСпецСМУ
Дом у Мариинки	Адмиралтейский	Бизнес	28	3 кв. 2011	Пяру Вески
Lake House	Выборгский	Бизнес	126	3 кв. 2011	Setl City
Буржуа	Петроградский	Бизнес	46	4 кв. 2011	ЛЭК
Дом на Резной	Петроградский	Бизнес	56	4 кв. 2011	Бетта
Итого			1 468		

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

СПРОС

В первых двух кварталах 2011 года спрос на жилье верхнего ценового диапазона восстанавливался медленно, оживление на рынке намечилось лишь в конце 3 кв. 2011 г.

Основной спрос в 2011 году приходился на первичный рынок. Продажи на вторичном рынке активизировались благодаря, как приближению собственниками запрашиваемых цен к ценам сделок, так и благодаря структурам «Газпрома», начавшим перевод своих сотрудников из Москвы в Петербург.

Наибольшим спросом пользовались квартиры бизнес-класса площадью 100-180 кв. м. и стоимостью от 115 до 140 тыс. руб. за 1 кв. м. География спроса не изменилась.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ: ПЛАНЫ НА 2012 Г.

В 2012 г. ожидается открытие продаж в комплексах: «Смольный парк» («Возрождение Санкт-Петербурга»), «Собрание» (RBI), Офицерский пер. («СПб Реконструкция»).

В следующем году будут сданы в эксплуатацию следующие дома: «Престиж» («ЛенСпецСМУ»), «Венеция» и 2-я очередь комплекса «Парадный квартал» («Возрождение Санкт-Петербурга»), «Премьер-Палас» («ЛЭК»), Lumiere (Bazis International Group), Diadema Club House («Кредо-Инвест»), Офицерский пер. («СПб Реконструкция»), «Дом на Детской» (Avrora DDC).

ЦЕНЫ

На протяжении 2011 г. цены на жилье первичного рынка в среднем по премиум сегменту выросли на 4% и составили 215 тыс. руб. за 1 кв.м, по бизнес-классу рост составил 15%, средняя стоимость квадратного метра – 126 тыс. руб.

Цены на вторичном рынке приближались к ценам сделок.

О КОМПАНИИ ASTERA



АЛЕКСЕЙ ФИЛИМОНОВ
Генеральный директор
a.filimonov@asteragroup.ru



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



ВЕРА БОЙКОВА
Руководитель отдела складской и
индустриальной недвижимости
v.boikova@asteragroup.com



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



ОЛЬГА ОТКАЧИС
Руководитель отдела торговых
помещений (сектор собственников)
o.atkachis@asteragroup.com



АЛЕКСАНДР ВОЛОШИН
Директор по развитию
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 Санкт-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
marketingspb@asteragroup.com



An alliance member of
 BNP PARIBAS
REAL ESTATE

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, an alliance member of BNP Paribas Real Estate