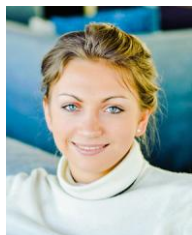


РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ

АННА КАЛИНИНА

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



«В продолжение тенденции последних двух-трех лет на рынке элитной жилой недвижимости в 2013 году увеличилось количество требований со стороны покупателей к элитным объектам. 2013 год ознаменовался увеличением объемов предложения на рынке элитного жилья, что скажется на сдерживании роста стоимости кв.м»

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Увеличение количества требований со стороны покупателей к элитным объектам (покупатель стал больше внимания уделять общему пространству дома и окружающей территории, качеству инженерии и материалов)
- Рост спроса и предложения на квартиры с отделкой. Отделка «под ключ» предлагается в новых проектах, выставленных на продажу в 2013 году, таких как Novard Palace, Avenue-Apart, Тапиола
- Повышенным спросом у покупателей пользуются элитные дома, расположенные по соседству с парками
- Самая престижная локация в сегменте элитной жилой недвижимости – по-прежнему зона «золотого треугольника»
- Наблюдается смещение географии строительства элитных жилых комплексов в сторону Выборгского, Московского, Приморского районов в связи с отсутствием свободных земельных участков в центре города (Адмиралтейский, Петроградский, Центральный районы) под строительство новых элитных объектов
- Продолжается тенденция укрупнения проектов
- На рынке элитной недвижимости активизируется тенденция «семейных» покупок, т.е. несколько поколений одной семьи приобретают квартиры в одном доме
- Рост спроса на жилье формата апартаментов и увеличение количества таких проектов
- Смещение спроса на первичный рынок, в сторону новых элитных комплексов
- Среди элитных квартир наблюдается дефицит уникальных планировок
- На рынке жилой недвижимости намечается тенденция к уменьшению площадей
- Цена предложения в сегменте «бизнес» на рынке элитной жилой недвижимости увеличилась за 2013 год на 8%, а в сегменте «премиум» выросла на 9%.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Число квартир в продаже ↗

Цена продажи ↗

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Число квартир в продаже ↗

Цена продажи ↗

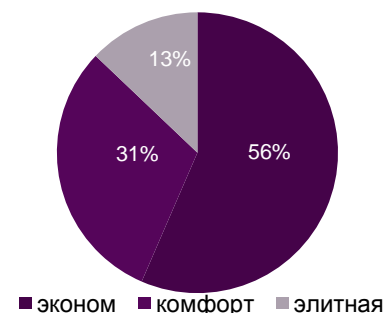
Распределение предложения элитного жилья¹ по районам, 4 квартал 2013 г. (в % от кол-ва кв.м элитного жилья)



¹ бизнес и премиум-классы

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Структура предложения жилья на первичном рынке, 4 кв. 2013 г. (в % от общего кол-ва кв.м жилья)



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

**Запрашиваемые цены на высококлассное жильё,
4 кв. 2012 – 4 кв. 2013 гг.**

Рынок высоко-классного жилья	Средний ценовой диапазон предложения, тыс. руб. / кв. м			
	Премиум		Бизнес	
	4 кв. 2012 г.	4 кв. 2013 г.	4 кв. 2012 г.	4 кв. 2013 г.
Первичный рынок	210 – 260	230 – 280	100 – 140	110 – 150
Вторичный рынок	190 – 500	200 – 500	115 - 200	125 - 220

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По состоянию на конец 2013 года первичный рынок жилья бизнес- и премиум-класса представляет собой 43 строящихся проекта общей площадью 1 370 000 кв.м. Большая часть предложения сосредоточена в классе «бизнес» - 70%.

За 2013 год объем предложения на рынке элитного жилья увеличился на 600 тыс. кв.м. На рынок вышло 7 187 квартир. Объем нового предложения был значительно выше, чем за 2012 год, когда на рынок вышло 3 496 квартиры.

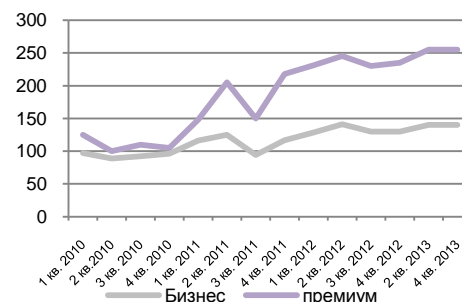
Жилые комплексы, продажи в которых были открыты в 2013 г.

Название объекта	Район	Адрес	Класс	Число квартир	Девелопер
Жилые комплексы, продажи в которых были открыты в I полугодии 2013 г.					
Европа Сити (1-я очередь)	Петроградский	пр. Медиков, 10	бизнес	306	Возрождение СПб
Царская столица (1-я очередь)	Центральный	Невский пр., 85	бизнес	741	ЛенСпец СМУ (Эталон)
Четыре горизонта	Красногвардейский	Свердловская наб. (Пискаревский пр., 3)	бизнес	290	РВІ
Дом на Дворянской	Петроградский	ул. Куйбышева, 13	премиум	57	ЛСР
Новомосковский (2-я очередь)	Адмиралтейский	Московский пр., 65	бизнес	420	YIT
Дом на Приморском пр, 43А	Приморский	Приморский пр., 43 А	бизнес	60	СУ-155
Монферран*	Адмиралтейский	Конногвардейский бульвар, 5	премиум	96	Интеко
КИМа, 1	Василеостровский	пр. Кима, 1, лит. Д	бизнес	176	YIT
Чапаева, 16	Петроградский	ул. Чапаева, 16	бизнес	130	YIT
Времена года (1-я очередь)	Адмиралтейский	Московский пр., 65	бизнес	563	Меридиан Девелопмент
На Гребцкой	Петроградский	Пионерская ул., 16	бизнес	177	БФА-Девелопмент
Панорама 360 (1-я очередь, корпус 3 и 4)	Адмиралтейский	ул. Шкапина-Розенштейна	бизнес	148	Главстрой-СПб

ИТОГО за I полугодие

3 164

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



Novard Palace (Загородный пр., 19, лит. А)



The Residence (Малый пр. В.О., 64)



Смольный проспект (Смольный пр., 11-15)

Название объекта	Район	Адрес	Класс	Число квартир	Девелопер
Жилые комплексы, продажи в которых были открыты во II полугодии 2013 г.					
The Residence	Василеостровский	Малый пр. В.О., 64	бизнес	442	Setl City
Гранвиль	Василеостровский	наб. Лейтенанта Шмидта, 21	премиум	54	ГК «Соло»
Коломаги-Эко	Приморский	ул. Малая Десятинная, 36/12	бизнес	120	Оноков Групп/НПФ «Тест»
Смольный парк, 2-я очередь	Центральный	ул. Смольного, д. 4, лит. А	премиум	530	Возрождение
Hovard Palace	Центральный	Загородный пр., 19, лит. А	премиум	75	Ховард СПб
Avenue Apart*	Петроградский	ул. Академика Павлова, 5	бизнес	319	ГК «Бестъ»
Европа Сити (2-я очередь)	Петроградский	пр. Медиков, 10	бизнес	204	Возрождение СПб
Duderhof club (2-я очередь)	Красносельский	Петергофское шоссе (ул. Пограничника Гарькавого)	бизнес	377	Балтийская жемчужина
Смольный проспект (1-я очередь)	Центральный	Смольный пр., 11-15	бизнес	395	YIT
Дом на Грота, 1-3 (2-я очередь)	Петроградский	Песочная наб, 18	бизнес	50	York Development Group
Привилегия	Петроградский	Вязовая ул., 8	бизнес/премиум	300	Еврострой
Time Дом у Московского	Московский	Заозерная ул., 3	бизнес	400	RBI
Тапиола	Василеостровский	Средний пр., 36	Бизнес/Комфорт+	757	Lemminkainen
ИТОГО за II полугодие				4 023	

*апартаменты

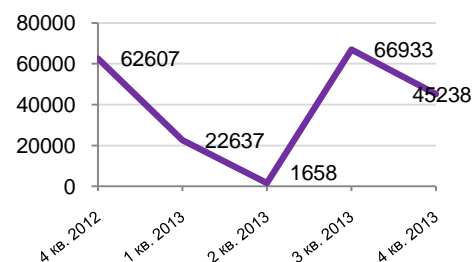
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Наибольший объем предложения сконцентрирован в Центральном (26,1%), Петроградском (23,6%) и Московском (15,9%) районах. Центральный район остается бесспорным лидером по объему застройки класса «премиум». В текущем году новые проекты появились в Приморском, Красногвардейском и Красносельском районах, в этих районах города существует нереализованный спрос и дефицит предложения элитной недвижимости.

В эксплуатацию в 2013 году было введено 13 элитных жилых комплексов (5 премиум-класса и 8 бизнес-класса).

Название объекта/Адрес	Район	Класс	Число квартир	Дата ввода	Девелопер
Жилые комплексы, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2013 г.					
Дом в парке	Пушкинский	Бизнес	15	1 кв. 2013	Инвестиционный комплекс
Космос	Московский	Бизнес	285	1 кв. 2013	Setl City
Ковенский, 5	Центральный	Премиум	8	2 кв. 2013	Возрождение Санкт-Петербурга

Динамика ввода элитной жилой недвижимости в эксплуатацию, кв.м



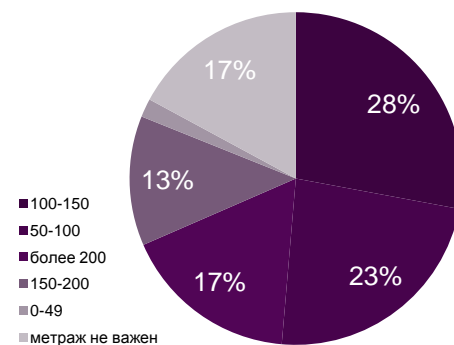
СПРОС

В 2013 году наблюдался рост спроса в сегменте элитной жилой недвижимости на первичном рынке. Новостройки обладают рядом преимуществ: социальная однородность, новые коммуникации, современные планировки, наличие парковок и коммерческой инфраструктуры.

На рынке жилой недвижимости намечается тенденция к уменьшению площадей. Наибольшей популярностью пользуются 2-3-х комнатные квартиры.

Наиболее востребованными стали квартиры площадью от 50 до 100 кв.м и от 100 до 150 кв.м.

Рассматриваемый метраж элитных квартир по заявкам клиентов, 4 кв. 2013 г.



Как и прежде, наиболее престижной территорией является «золотой треугольник». Также популярна зона вокруг Таврического сада, видовые набережные Центрального района, Крестовский и Каменный остров, Петроградская сторона и Петровский остров.

Особо ценятся квартиры в историческом центре города с уникальными видовыми характеристиками (видом на набережные рек и каналов).

Активизируется спрос на квартиры с отделкой в сегменте бизнес-класса. Жилье с отделкой интересно тем, кто совершает не первую покупку, а также тем, кто склонен к частым переездам.

Название объекта/Адрес	Район	Класс	Число квартир	Дата ввода	Девелопер
<i>Жилые комплексы, введенные в эксплуатацию во II полугодии 2013 г.</i>					
Александрия (Новгородская ул., 23)	Центральный	Премиум	228	3 кв. 2013	RBI
Стремянная 15	Центральный	Премиум	32	3 кв. 2013	Союзгенстрой
Дом с мансардой (ул. Большая Зеленина, 6)	Петроградский	Бизнес	28	3 кв. 2013	Окстрой
Lumiere (Корпусная ул., 9)	Петроградский	Бизнес	326	3 кв. 2013	Базис-СПб
Дом на линии (11 линия В.О., 26)	Василеостровский	Бизнес	28	3 кв. 2013	ГК Соло
Дом Мегалит на Дибуновской	Приморский	Бизнес	27	3 кв. 2013	ИСК «Мегалит»
Парадный квартал (2 и 3 очереди, корпус 4 и 8) (Парадная ул., 3)	Центральный	Премиум	119	4 кв. 2013	Возрождение Санкт-Петербурга
Дом у Мариинки (Английский пр., 24)	Адмиралтейский	Бизнес	28	4 кв. 2013	Пярун Вески
Монферран (Конногвардейский бул., 5)	Адмиралтейский	Премиум	96	4 кв. 2013	ГК Интеко
ЖК "Айно" (пр. Кима, 1) (1-я очередь)	Василеостровский	Бизнес/Комфорт+	236	4 кв. 2013	Lemminkainen

К наиболее интересным объектам, введенным в эксплуатацию в 2013 году, можно отнести ЖК «Александрия» (RBI), ЖК «Lumiere» (Базис СПб), Монферран (ГИ «Интеко»).

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

По состоянию на 4 кв. 2013 г. средняя стоимость кв.м жилья класса «премиум» составляет 255 000 руб./кв.м. По сравнению с 4 кв. 2012 года она изменилась на +9,0%.

Стоимость кв.м жилья в объектах бизнес-класса за год (с 4 кв. 2012 по 4 кв. 2013) изменилась на +7,7% - со 130 000 руб./кв.м до 140 000 руб./кв.м

Во 2-м полугодии 2013 года наблюдалась стагнация цен, что связано с выводом на рынок большого количество новых объектов элитной жилой недвижимости.

ПРОГНОЗ

Увеличение предложения элитной жилой недвижимости преимущественно за счет реновации бывших промышленных зон вблизи исторического центра и развития престижных спальных районов, таких как Московский, Приморский.

В 2014 году рынок жилой недвижимости может пополниться интересными проектами в историческом центре, такими как ЖК «Гроссмейстер» по адресу Шпалерная ул., 51 (компания Scavery), Клубный дом Art View House на наб. р.Мойки (ООО «М 102», входящее в холдинг «Охта Групп»), МФК «Проспект Кима 19» (компания «Балтийский монолит»).

Реализация новых проектов скажется на сдерживании роста стоимости кв.м.



ЖК «Lumiere»



ЖК «Александрия»

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.

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
- Российская Гильдия Риэлторов
- Российско-Британская Торговая Палата
- Ассоциация Европейского Бизнеса

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