

РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ

АННА БРУН

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



«В первом квартале 2012 года наблюдалась высокая активность в сегменте элитной жилой недвижимости, как на первичном, так и на вторичном рынках. На вторичном рынке вырос интерес к квартирам площадью более 200 кв.м, с хорошими видовыми характеристиками, как с отделкой, так и без. На рынке первичного жилья открылись продажи в новых элитных жилых комплексах».

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Число квартир в продаже



Цены продажи



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Число квартир в продаже



Цены продажи



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Вторичный рынок качественной жилой недвижимости в 1 кв. 2012 года был очень активен. Наибольшим спросом пользовались объекты площадью от 100 до 180 кв.м, однако; в отличие от прошлого года, возрос интерес к объектам площадью от 200 кв.м.
- Интерес покупателей к квартирам в новых жилых комплексах бизнес и премиум класса продолжает расти.
- Небольшой рост цен на первичном и вторичном рынках наблюдался в сегменте объектов бизнес-класса, цены на премиум класс стабильны.
- В 1 кв. 2012 года наблюдалось большое число инвестиционных сделок, как на первичном, так и на вторичном рынках.



ЖК Diadema Club House компании «Кредо-Инвест»



ЖК «Классика» компании «Л1»

Запрашиваемые цены на высококлассное жилье, 4 кв. 2011 – 1 кв. 2012 гг.

Рынок высококлассного жилья	Ценовой диапазон предложения, тыс. руб. / кв. м			
	Премиум		Бизнес	
	4 кв. 2011 г.	1 кв. 2012 г.	4 кв. 2011 г.	1 кв. 2012 г.
Первичный рынок	от 200	от 200	90 – 280	95 – 280
Вторичный рынок	от 180	от 180	100 – 180	110-180

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В настоящее время предложение жилья высокого ценового диапазона оценивается на уровне 420 тыс. кв.м, большая часть которого приходится на жилье бизнес-класса. Объектов, относящихся к сегменту премиум, в Петербурге немного, в городе существует ограниченное количество мест с соответствующими видовыми характеристиками и социальным окружением.

В 1 кв. 2012 были открыты продажи в двух жилых объектах бизнес и премиум класса, в Петроградском и Василеостровском районах. Кроме того, после смены собственника возобновились продажи в «Доме на Детской».

Жилые комплексы, продажи в которых были открыты в 1 кв. 2012 г.

Название объекта	Район	Класс	Число квартир	Дата ввода	Девелопер
Собрание	Петроградский	Премиум	264	2015	RBI
«Дом на линии»	Василеостровский	Бизнес	38	4 кв. 2013	Solo Group
«Дом на Детской»*	Василеостровский	Бизнес	92	4 кв. 2012	Hansa Group
ИТОГО			394		

*Возобновлены продажи

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Новым собственником «Дома на Детской» стала компания Hansa Group, которая в феврале 2012 г. купила ООО «Аврора-ДиДиСи». Проект планируют завершить к концу 2012 г., объем инвестиций Hansa Group составит более 700 млн рублей. Частично строительство объекта проинвестировала финская «СА-ТО», купив в доме на Детской ул., 43, квартиры с полной отделкой, мебелировкой и парковочными местами. Сумма сделки составила – более 400 млн рублей.

В 1 кв. 2012 г. в эксплуатацию были введены два новых жилых комплекса премиум и бизнес класса, а также состоялось торжественное открытие введенного в 3 кв. 2011 г. комплекса «Буржуа». Во 2 кв. 2012 г. ожидается ввод еще двух объектов.

Название объекта	Район	Класс	Число квартир	Дата ввода	Девелопер
------------------	-------	-------	---------------	------------	-----------

Жилые комплексы, введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2012 г.

Diadema Club House	Петроградский	Премиум	73	1 кв. 2012	Кредо-Инвест
Классика, 1 очередь	Петроградский	Бизнес	134	1 кв. 2012	ЛЭК

Жилые комплексы, планируемые ко вводу в эксплуатацию во 2 кв. 2012 г.

Венеция	Петроградский	Премиум	79	2 кв. 2012	Возрождение Санкт-Петербурга
Lumiere	Петроградский	Бизнес	307	2 кв. 2012	Bazis International Group

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

На рынке элитной недвижимости появился новый игрок – компания Fort Group, которая ранее занималась только торговой недвижимостью. В марте 2012 г. она приобрела ООО «Тетра-Инвест», владевшую проектом строительства элитного жилого комплекса на месте доходного дома на проспекте Динамо, ба. В данный момент участок в 2 010 кв.м. уже очищен от строений.

Также как на рынке жилья комфорт класса, на рынке жилья высокого класса реализуются проекты комплексной застройки, подразумевающие редевелопмент территории (например, «Парадный квартал», «Набережная Европы»). В марте 2012 г. начались работы на территории «Набережной Европы» по демонтажу существующих строений и рекультивации территории.

СПРОС

Отличительной чертой 1 кв. 2012 г. стало отсутствие сезонного снижения спроса на жилье.

Спрос был высок как на первичном, так и на вторичном рынках. Наиболее востребованы были квартиры площадью от 100 до 180 кв.м. По сравнению с предыдущим годом, возрос спрос на объекты площадью от 200 кв.м. обладающие хорошими видовыми характеристиками, как с отделкой, так и без.

Наблюдался также значительный интерес инвесторов к проектам элитной жилой недвижимости. Многие сделки, заключенные в 1 кв. 2012 г., были инвестиционными.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ: ПЕРСПЕКТИВЫ 2012 Г.

В течение следующих кварталов 2012 г. ожидается открытие продаж в комплексе «Смольный парк» («Возрождение Санкт-Петербурга»).

В 2012 г. будут сданы в эксплуатацию дома: «Престиж» («ЛенСпецСМУ»), «Венеция» и 2-я очередь комплекса «Парадный квартал» («Возрождение Санкт-Петербурга»), «Премьер-Палас» («Л1»), Lumiere (Bazis International Group), Офицерский пер. («СПб Реконструкция»), «Дом на Детской» (Hansa Group).

Девелоперы (RBI, «Эталон», «Ренова-Стройгруп», Setl City) активно покупают земельные участки: в течении года следует ожидать анонсирования новых проектов жилой недвижимости.

ЦЕНЫ

На протяжении 1 кв. 2012 цены на премиум жилье первичного рынка почти не изменились, в среднем, цена 1 кв.м. выросла менее чем на 1% и составила 217 тыс. руб. По бизнес-классу рост составил 5%, средняя стоимость квадратного метра – 130 тыс. руб.

Запрашиваемые продавцами цены на вторичном рынке приближались к ценам сделок.

О КОМПАНИИ ASTERA



АЛЕКСЕЙ ФИЛИМОНОВ
Генеральный директор
a.filimonov@asteragroup.ru



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



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



ЗЕМЦОВА ОЛЬГА
Руководитель отдела консалтинга
o.zemtsova@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