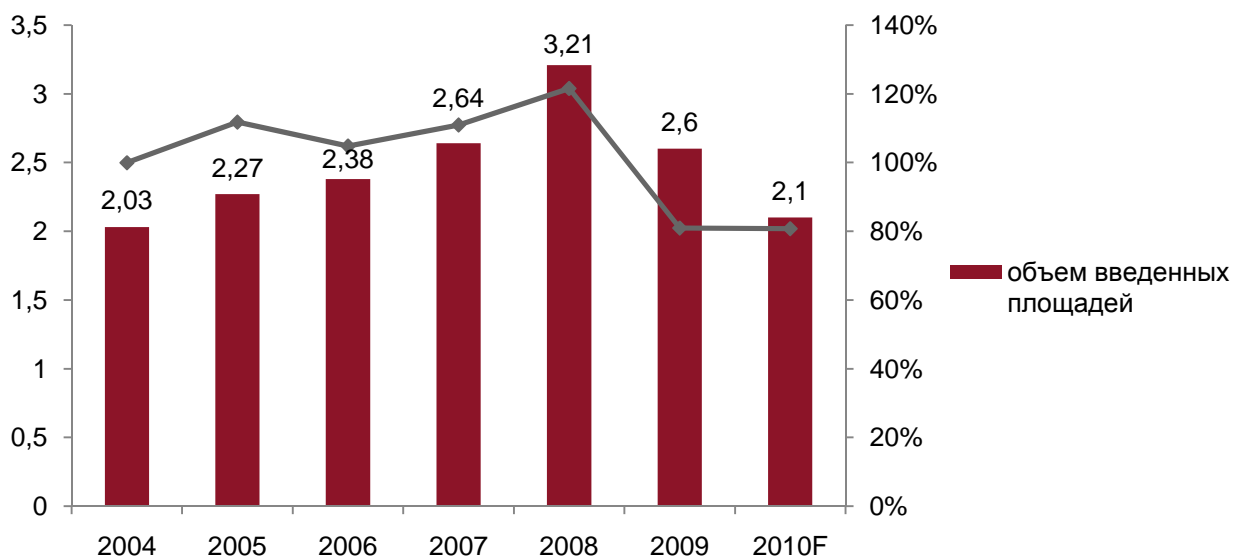


## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В 2009 ГОДУ

Прошедший год стал переломным для рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга. На фоне снижения объемов строительства и общего спада покупательской активности в первой половине 2009 года к концу периода рынок оживился. Большинство девелоперов озвучили свои планы на 2010 год, которые оказались более оптимистичными, чем ожидалось. К концу года некоторые девелоперы даже повысили цены на свои объекты, тем не менее, говорить о восстановлении рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга пока рано.

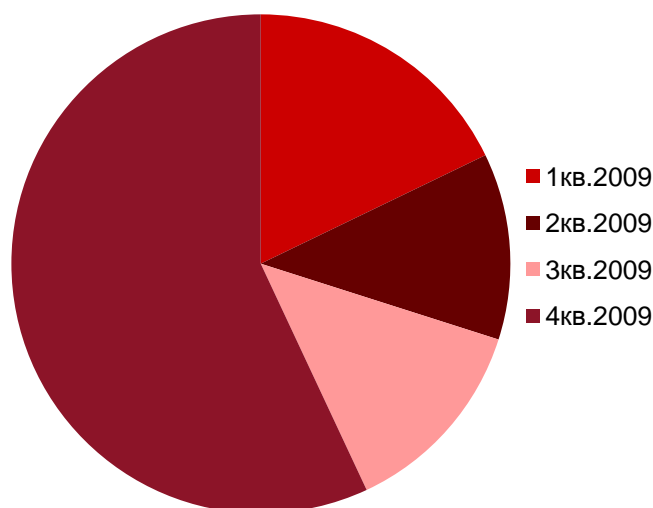
### 1. Предложение

В течение 2009 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 2,6 млн. кв.м объектов жилой недвижимости, что составило 81% от объемов 2008 года.



**Рис. 1. Динамика прироста рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга, млн. кв.м**

Основной объем новых объектов жилой недвижимости был введен в эксплуатацию в конце 2009 года (около 1,5 млн.кв.м).



**Рис. 2. Распределение прироста рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга по кварталам в 2009 г.**

В течение 2010 года к вводу в эксплуатацию ожидается около 2 млн. кв.м жилой недвижимости, в среднесрочной перспективе прирост рынка жилья будет увеличиваться за счет освоения новых

территорий и реализации проектов комплексной застройки, которые были приостановлены в 2008-2009 гг., но произойдет это не ранее 2012-2013 гг.

Среди районов Санкт-Петербурга лидером по вводу объектов жилой недвижимости в 2009 году стал Приморский район, на долю которого пришлось около 20% общего объема предложения, появившегося на рынке в 2009 году.

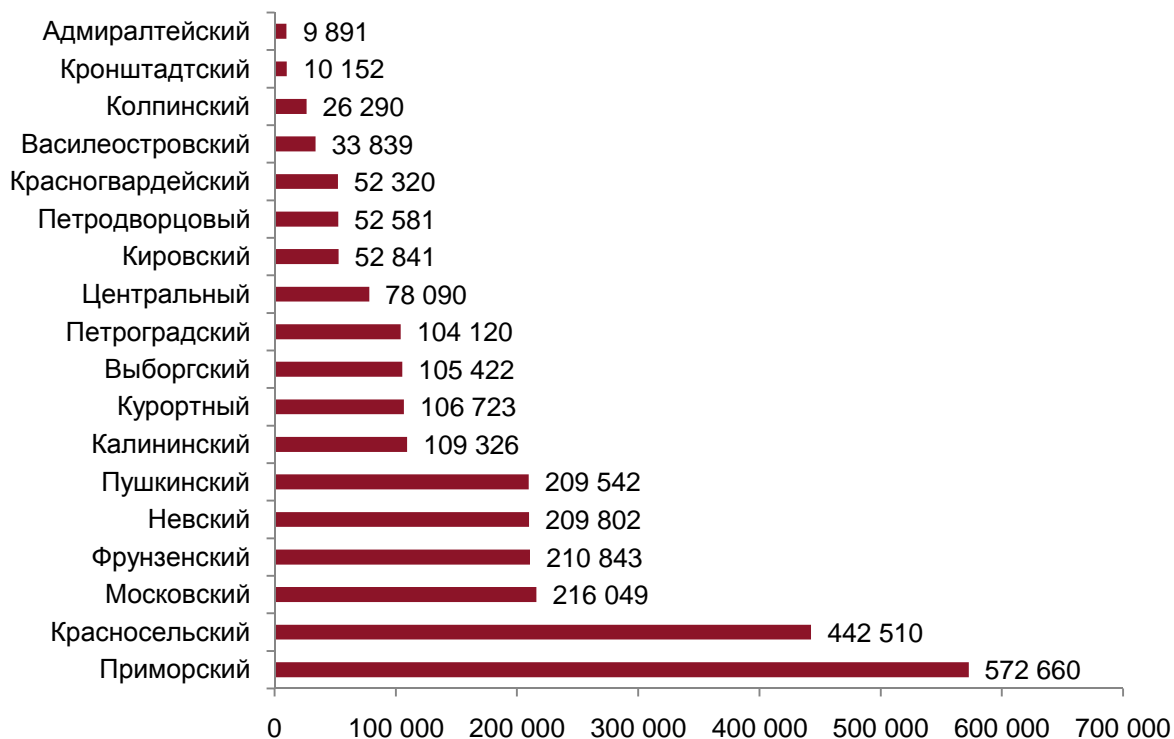


Рис. 3. Распределение прироста рынка жилой недвижимости по районам Санкт-Петербурга в 2009 г.

## 2. Спрос

В первой половине 2009 года спрос на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга находился на рекордно низком уровне по сравнению с прошлыми годами, к концу периода ситуация улучшилась за счет традиционного осеннего роста спроса на приобретение жилой недвижимости.

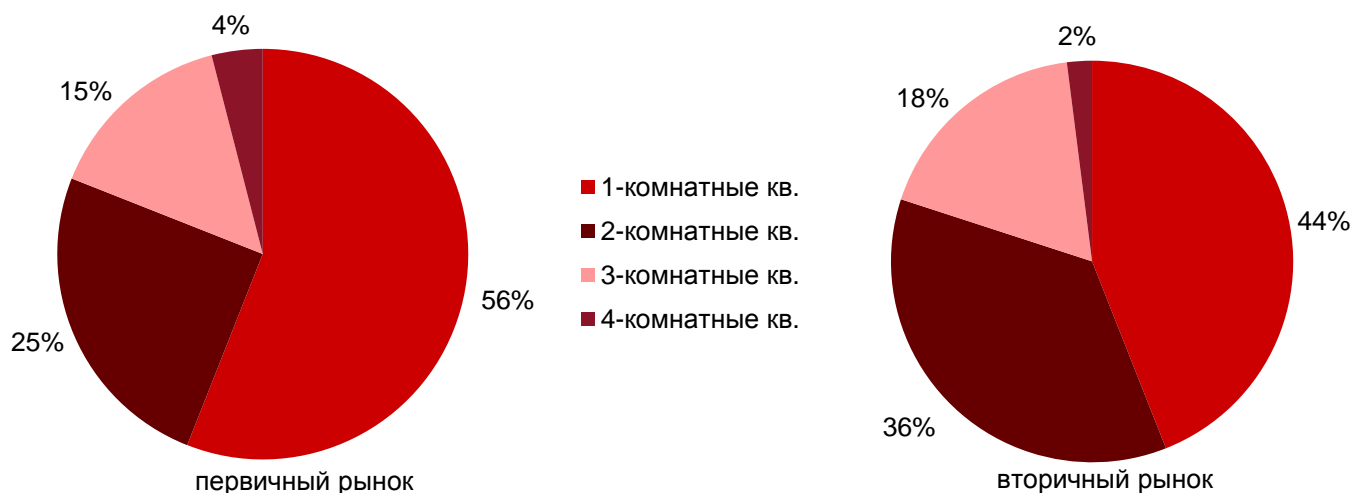


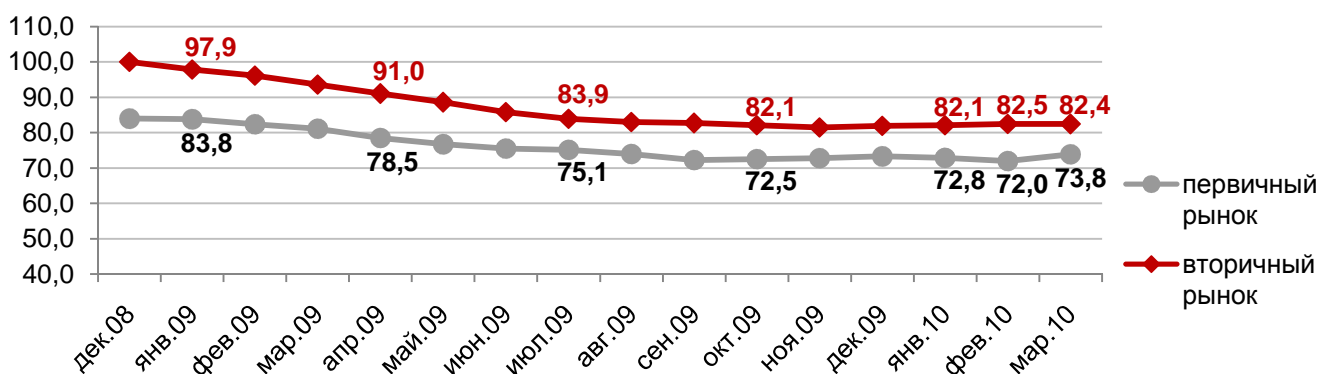
Рис. 4. Структура спроса на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга в 2009 г.

Как и в сегменте коммерческой недвижимости, рынок жилой недвижимости за последний год был переориентирован на покупателей. Все больше застройщиков предлагают жилье с отделкой, а покупатели больше склонны приобретать квартиры в готовых домах, а не на стадии начального строительства.

На фоне негативных рыночных тенденций, вызванных кризисом, спрос сместился в сторону рынка вторичной жилой недвижимости. В течение 2010 года спрос на приобретение жилья останется на стабильном уровне за исключением традиционных периодов активности покупателей весной и осенью.

### 3. Уровень цен и арендных ставок

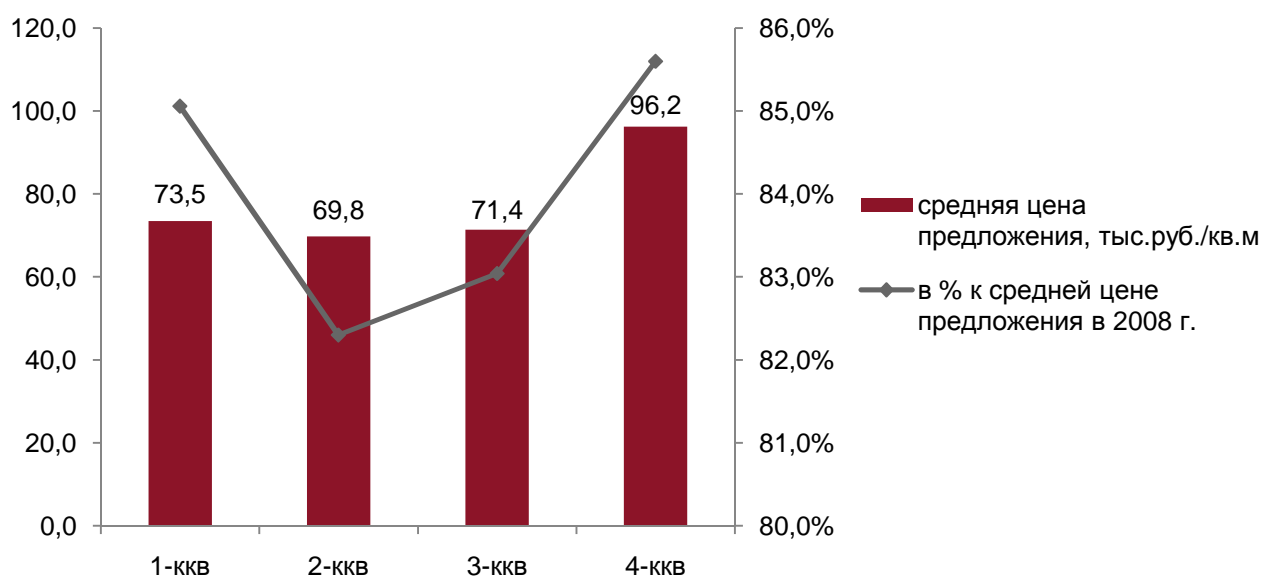
Падение цен на жилую недвижимость, начавшееся в конце 2008 года, продолжилось и в 2009 г. По сравнению с концом 2008 года снижение цен на рынке первичной жилой недвижимости составило 10-12%, на рынке вторичной жилой недвижимости – 15-16%.



**Рис. 5. Динамика цен на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга, тыс.руб./кв.м**

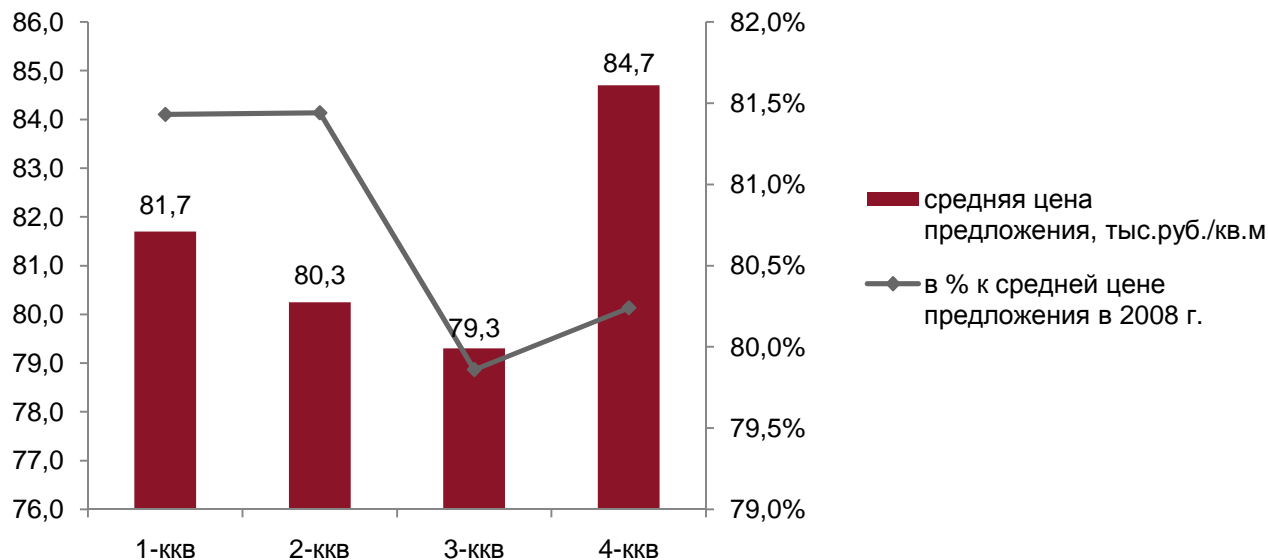
В первом квартале 2010 года наблюдался незначительный рост цен на квартиры. До конца периода уровень цен останется стабильным.

Средняя цена предложения на рынке первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга на конец 2009 года составила 73,5 тыс.руб./кв.м, снижение по сравнению с аналогичным показателем 2008 года составило 13%.



**Рис. 6. Уровень цен на рынке первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга в зависимости от типа квартир, тыс.руб./кв.м**

Средняя цена предложения на рынке вторичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга на конец 2009 года составила 73,5 тыс.руб./кв.м, по сравнению с аналогичным показателем 2008 года цена упала на 18%.



**Рис. 7. Уровень цен на рынке первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга в зависимости от типа квартир, тыс.руб./кв.м**

#### 4. Перспективы развития сегмента

- ü В течение 2010 года цены на жилую недвижимость стабилизируются, незначительный рост возможен в конце года в связи с традиционными колебаниями спроса. Восстановление показателей рынка на докризисный уровень прогнозируется не ранее 2012 года.
- ü Покупатели стали более тщательны при выборе жилой недвижимости, в особенности на первичном рынке. Все больше покупателей стремятся приобретать квартиры на финальной стадии готовности или в уже построенных домах. Такая тенденция сохранится в течение 2010 года.
- ü Перспективы развития сегмента в действительности оказываются более оптимистичными, чем предсказывали игроки рынка жилой недвижимости. В дальнейшем после стабилизационного периода ожидается подъем рынка за счет увеличения спроса и выход на рынок новых объектов.