

Предлагаем Вашему вниманию выдержки из Обзора рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и пригородной черты за 3 квартал 2012 года.

Всем заинтересованным получателям, сообщаем, что Консалтинговый центр осуществляет регулярную подготовку квартальных/полугодовых обзоров рынка жилой недвижимости со сроком предоставления – **до 21 числа месяца**, следующего за отчетным периодом.

Полная версия обзора выполняется согласно содержанию:

СОДЕРЖАНИЕ:	
1. PES-ФАКТОРЫ.....	3
1.1. Социально-экономические факторы.....	3
1.2. Ипотека.....	5
1.3. Законодательство.....	7
1.4. Транспорт.....	9
2. КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ.....	12
2.1. Выход на рынок новых объектов.....	12
2.2. Появление новых игроков.....	15
2.3. Краткосрочные проекты.....	17
2.4. Торги и новости проектов.....	19
3. ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА.....	20
3.1. Сводная таблица индикаторов рынка.....	20
3.2. Ввод квартирного жилья в эксплуатацию.....	22
3.3. Объем первичного рынка и объем предложения.....	25
3.4. Динамика средних цен предложения.....	29
3.5. Спрос на первичном рынке квартирного жилья.....	32
3.6. Сводный рейтинг девелоперов.....	34
4. АНАЛИЗ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ ПО КЛАССАМ.....	35
4.1. Анализ жилья класса «масс-маркет».....	35
4.1.1. Структура объема рынка и объема предложения.....	35
4.1.2. Анализ спроса.....	39
4.1.3. Динамика цен на.....	40
4.1.4. Рейтинг девелоперов в классе.....	46
4.2. Анализ жилья класса «бизнес».....	47
4.2.1. Структура объема рынка и объема предложения.....	47
4.2.2. Динамика цен на объекты класса.....	49
4.2.3. Рейтинг девелоперов в классе.....	50
4.3. Анализ жилья класса «элит».....	51
4.3.1. Структура объема рынка и объема предложения.....	51
4.3.2. Динамика цен на объекты класса.....	52
4.3.3. Рейтинг девелоперов в классе.....	52
5. АНАЛИЗ ВТОРИЧНОГО РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ.....	53
5.1.1. Оценка предложения на вторичном рынке.....	53
5.1.2. Динамика средней цены предложения.....	54
5.1.3. Структура спроса на вторичном рынке по типам квартир.....	55
6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ.....	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КЛАССИФИКАЦИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	58

Оформить платную абонентскую подписку на квартальный обзор, получить консультации по всему спектру услуг, оказываемых специалистами нашей компании Вы можете, обратившись в Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» по координатам, указанным в настоящем письме.

По вопросам оказания консалтинговых услуг Вы можете обратиться:

ООО «Консалтинговый центр
«Петербургская Недвижимость»

191025. Санкт-Петербург, Невский
просп., 41.

Тел. 8(812)335-55-55, доб. 2540

Ольга Трошева

Заместитель генерального директора
trosheva@spbrealty.ru

Подготовка обзора осуществляется
**Отделом маркетинговых
исследований** Консалтингового центра

**Данные, содержащиеся в обзоре,
позволят Вам:**

- Быть в курсе ключевых трендов, формирующихся на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга и пригородной зоны.
- Своевременно и обоснованно принимать меры, направленные на повышение конкурентоспособности компании на рынке.
- Без труда осуществлять подготовку аналитических материалов по рынку жилой недвижимости для инвесторов, топ-менеджмента компании, финансовых структур, оценочных компаний и пр.

**Более подробно с деятельностью
Консалтингового центра
познакомиться можно на сайте:**

<http://www.spbrealty.ru/konsalting-i-marketingovyie-issledovaniya/>

Тенденции рынка первичной жилой недвижимости в 3 квартале 2012

Ключевой тенденцией отчетного периода стало замедление темпов прироста спроса.

Этот факт свидетельствует о приближении момента вступления рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга в фазу, когда дальнейшее увеличение объемов продаж для каждого из игроков будет возможно преимущественно за счет завоевания долей менее конкурентоспособных крупных игроков, средних и малых строительных компаний либо поиска и активного привлечения платежеспособного спроса за пределами Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Данный факт повлечет за собой обострение товарно-ценовой конкуренции.

За счет выхода в продажу новых объектов в отчетном квартале наблюдалось увеличение предложения на рынке Московского и Калининского районов Санкт-Петербурга, а так же в зоне Мурино-Девяткино. Данные факты привели к перераспределению долей спроса и предложения в целом на рынке.

В 3 квартале 2012 продолжилось увеличение доли студий и 1 к.кв., а так же снижение средней площади квартиры (что говорит об увеличении в объектах доли квартир меньшей площади) во вновь выводимых на рынок объектах.

Предложение

Как следствие увеличения объема выхода новых объектов прирост предложения по всем территориям составил **+12,2%** к уровню 2 квартала 2012 г.

На конец отчетного периода лидерство по объему предложения продолжает удерживать пригородная зона Всеволожского района Лен.области – **20,6%**, второе место занимает Выборгский район – **14,5%**, на долю Приморского р-на в отчетном квартале приходится только **9,5%**.

Основные индикаторы рынка жилой недвижимости на конец 3 квартала 2012 г. (Санкт-Петербург и пригородная зона)

Показатель	Ед. изм.	Значение	Изменение за квартал	
Объем рынка	млн.кв.м	6,23	↑	3,83%
Объем предложения (оценка)	млн.кв.м	2,49	↑	12,16%
V предложения к V рынка в %	%	39,96%	↑	2,94%
Оценка объема спроса	млн.кв.м	0,79	↑	7,15%
Объем ввода	тыс.кв.м.	0,85	↑	233,37%
Вывод на рынок новых объектов, Средняя цена жилья класса «масс-маркет»	руб./кв.м	82 888	↑	2,68%
Средняя цена жилья массового спроса на вторичном рынке	руб./кв.м	90 611	↑	2,27%

Источник: ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»

Объем рынка – суммарная общая площадь или количество квартир в строящихся домах, находящихся в продаже, включая проданные квартиры. В объем рынка не входят объекты, в которых продажи квартир уже завершены, приостановлены или еще не начаты. В эту величину так же не включаются дома класса «масс-маркет», в которых реализуются последние квартиры (менее 8% квартир от общего количества квартир в объекте).

Объем предложения – совокупная площадь или количество непроданных квартир в новых домах, представленных на рынке.

Объем предложения квартир жилого на конец 3 кв. 2012 года, млн.кв.м

Класс	Территория, млн..кв.м			
	Обжитые районы	АПР	Пригоро Δ	Итого
"масс-маркет"	1,34	0,23	0,56	2,13
"бизнес"	0,23	0,02	-	0,24
"элита"	0,10	0,01	-	0,11
Итого:	1,67	0,26	0,56	2,49

Источник: ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»

Цены

По состоянию на конец 3 квартала 2012 года изменения средних цен по классам отражали преимущественно положительную динамику. Прирост цен к уровню 2 квартала 2012 года варьировался от +0,8% до +5,6% (в зависимости от класса и территории).

Благодаря активному выходу на рынок новых объектов, в отчетном квартале можно было наблюдать большое количество дополнительных стимулирующих акций по вновь вышедшим в продажу жилым комплексам.

Спрос

В 3 квартале 2012 года в объектах класса «масс-маркет», расположенных в обжитых районах Санкт-Петербурга, отмечалось незначительное снижение спроса **-4,3%**, в АПР и пригородной зоне Лен.области, напротив - зафиксирован прирост **+26,7%** и **+30,4%** соответственно.

Таким образом, в отчетном периоде увеличение числа сделок в целом на рынке произошло за счет пригородной зоны и административно-подчиненных районов, где стоимость квартир традиционно ниже, чем в объектах на территории обжитых районов Санкт-Петербурга.

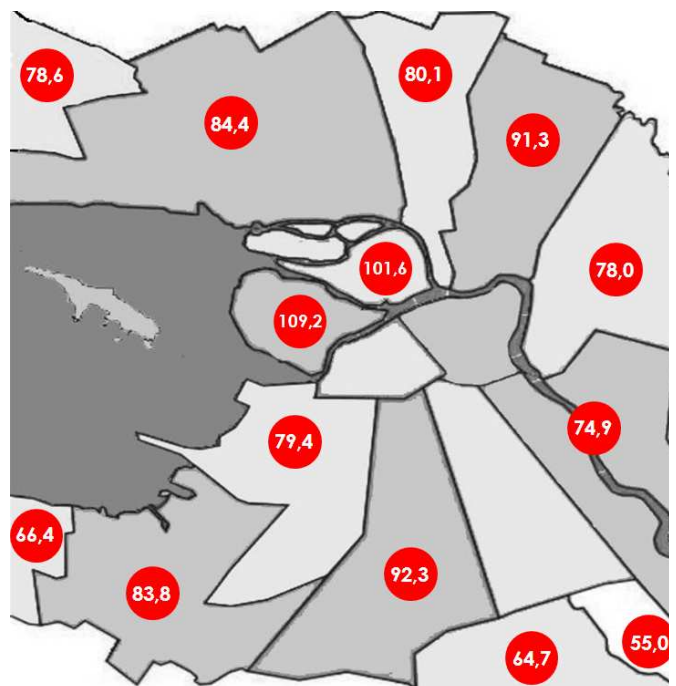
Это так же связано и с тем, что за счет значительного выхода новых объектов, в последние три месяца рынок пригородной зоны пополнился большим количеством квартир, стоимость которых на старте продаж была значительно ниже стоимости большинства квартир, уже представленных на рынке Санкт-Петербурга и пригородной зоны Лен.области.

Средние цены предложения жилья на 01.10.2012 по классам и территориям

Класс	Обжитые	АПР	Пригород
Масс-маркет	82 888	66 004	63 434
Эконом	72 196	60 421	60 004
Комфорт	92 300	75 021	74 704
Бизнес	127 179	97 709	-
Элита	224 708	182 250	-

Источник: ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»

Средние цены предложения жилья класса «масс-маркет» на 01.10.2012 по районам, тыс.руб./кв.м.



Источник: ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»

©. Информация и данные, представленные в обзоре, принадлежат ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» и не могут быть использованы в коммерческих целях. Любое другое использование возможно только при условии согласования и обязательной ссылки на первоисточник.