

Предлагаем Вашему вниманию выдержки из Обзора рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и пригородной черты за 1 квартал 2012 года.

Обращаем Ваше внимание, что с 2012 года обзор выпускается в соответствии с новым – расширенным содержанием:

СОДЕРЖАНИЕ:	
1. PЕS-ФАКТОРЫ	3
1.1. Социально-экономические факторы.....	3
1.2. Ипотека.....	5
1.3. Законодательство.....	7
1.4. Транспорт.....	10
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.....	20
3. ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	22
3.1. Сводная таблица индикаторов рынка.....	22
3.2. Ввод квартирному жилью в эксплуатацию.....	24
3.3. Объем первичного рынка и объем предложения.....	27
3.4. Динамика средних цен предложения.....	31
3.5. Спрос на первичном рынке квартирному жилью.....	35
3.6. Сводный рейтинг девелоперов.....	37
4. АНАЛИЗ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ ПО КЛАССАМ	38
4.1. Анализ жилья класса «масс-маркет».....	38
4.1.1. Структура объема рынка и объема предложения.....	38
4.1.2. Анализ спроса на жилье класса «масс-маркет».....	42
4.1.3. Динамика цен на объекты класса «масс-маркет» на первичном рынке.....	43
4.1.4. Рейтинг девелоперов в классе «масс-маркет».....	49
4.2. Анализ жилья класса «бизнес».....	50
4.2.1. Структура объема рынка и объема предложения жилья класса «бизнес».....	50
4.2.2. Динамика цен на объекты класса «бизнес» на первичном рынке.....	52
4.2.3. Рейтинг девелоперов в классе «бизнес».....	53
4.3. Анализ жилья класса «элита».....	54
4.3.1. Структура объема рынка и объема предложения жилья класса «элита».....	54
4.3.2. Динамика цен на объекты класса «элита» на первичном рынке.....	55
4.3.3. Рейтинг девелоперов в классе «элита».....	55
5. АНАЛИЗ ВТОРИЧНОГО РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ	56
5.1.1. Оценка предложения на вторичном рынке.....	56
5.1.2. Динамика средней цены предложения.....	57
5.1.3. Структура спроса на вторичном рынке по типам квартир.....	58
6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА КВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ	59

Некоторые изменения в обзоре 2012 года:

- включены главы, освещающие ключевые социально-экономические, политические, градостроительные и законодательные факторы, способные оказывающие влияние на развитие первичного рынка жилой недвижимости СПб и пригородной черты Лен.области;
- включены главы, освещающие ключевые события рынка в отчетном квартале: выход новых объектов, появление новых игроков, описание наиболее значимых жилых комплексов, открытие продаж в которых анонсировано на предстоящий квартал;
- для удобства пользователей, все индикаторы, характеризующие динамику развития рынка (спрос, цены, предложение и пр.), оформлены в виде сводной аналитической таблицы, за базу принят прошлый период.

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

Руководитель отдела - **Юлия Нигуль**

**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-marketingovye-issledovaniya/>

Некоторые ключевые события

В Выборгском районе стартовали продажи в 4-ой очереди ЖК «Северная долина» от компании «Главстрой СПб». Ее доля составляет **31,0% (157,14 тыс. кв.м.)** от всего жилья, выведенного в продажу в обжитых районах Санкт-Петербурга за 1 кв. 2012г.

Еще одним из крупных объектов, выведенных на рынок, стала 2-я очередь ЖК «Каменка» компании «СУ-155» площадью **48,92 тыс.кв.м.**, находящийся в Приморском районе.

Предложение жилья класса «элита» пополнилось за счет открытия продаж последних корпусов ЖК «Парадный квартал» компании «Возрождение СПб» общей жилой площадью **25,18 тыс.кв.м.**

Одним из новых игроков, вышедших на рынок в отчетном периоде, стала строительная компания «Эльба», которая вывела в продажу объект «Жилой дом на Седова» (Седова 42).

Предложение

В 1 квартале 2012 года на рынок первичной недвижимости г. Санкт-Петербурга и пригородных зон было выведено **42** объекта площадью **636,6 тыс.кв.м.**

На конец 1 квартала 2012 года объем предложения по всем территориям составил **2,33 млн.кв.м.**, что на **7,0%** больше, по сравнению с предыдущим периодом.

Доля жилья класса «масс-маркет» в общем объеме предложения в кв.м на конец отчетного периода составила **86,6%**

На долю в обжитых районах Санкт-Петербурга приходится **73,8%** всего предложения в кв.м, на долю административно-подчиненных районов **11,7%**, а на пригородную зону Ленинградской области **14,5%**.

9,83% объема предложения приходится на дома, уже введенные в эксплуатацию.

Основные индикаторы рынка жилой недвижимости на конец 1 квартала 2012г. (Санкт-Петербург и пригородная зона)

Показатель	Ед. изм.	Значение	Изменение за квартал	
Объем рынка, млн.кв.м	млн.кв.м	5,55	↑	1,2%
Объем предложения, млн.кв.м	млн.кв.м	2,33	↑	7,0%
Объем предложения, тыс.квартир	тыс. кв.	42,75	↑	8,3%
V предложения к V рынка в %	%	42,1%	↑	5,7%
Вывод на рынок новых объектов, млн.кв.м.	млн.кв.м	0,73	↓	-12,7%
Вывод на рынок новых объектов, тыс.квартир	тыс.кв.	13,03	↓	-11,9%
Средняя S квартиры, вышедшей на рынок, кв.м (масс-маркет)	кв.м	46,84	↓	-1,3%

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.

Распределение объектов, вышедших в продажу в 1 кв. 2012 года, по классам и территориям, тыс.кв.м

Территория	Класс, площадь, тыс.кв.м		
	Масс-Маркет	Бизнес	Элита
Обжитые р-ны	460,4	21,4	25,2
АПР	43,2	1,0	-
Пригород	85,4	-	-
Итого:	589,1	22,4	25,2

Цены

В 1 квартале 2012 года прирост средних цен в классе «масс-маркет» по всем территориям превысил официальную инфляцию, зарегистрированную «Петростатом» (**1,4%** в Санкт-Петербурге и **1,6%** в Ленинградской области). И составил по обжитым районам – **3,7%**, в административно-подчиненных районах – **1,6%**, а на пригородных территориях **3,2%**.

Спрос

По оценке Консультанта, в 1 квартале 2012 года на рынке первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга и пригородной зоны было продано порядка **0,78 млн.кв.м.** жилья, что соответствует уровню 4 квартала 2011 года.

Однако, в расчете от общего числа реализованных квартир, прирост спроса составил **4,7%** к уровню предшествующего квартала, что говорит о большем количестве сделок по приобретению квартир небольших площадей.

Тенденции и прогнозы

- В 1 квартале 2012 года прирост спроса наблюдался в обжитых районах Санкт-Петербурга и на пригородных территориях Ленинградской области, который составил **0,04%** в расчете от кв.м. и **4,7%** от количества квартир.
- Средние цены предложения сохранили тенденцию к повышению. Так, на рынке жилья класса «масс-маркет», в обжитых районах Санкт-Петербурга прирост цены составил **3,7%**, в административно-подчиненных районах **1,6%**, а на пригородных территориях Ленинградской области **3,2%**.
- Одной из основных тенденций рынка является то, что в предложении стало появляться все большее количество квартир с небольшими площадями. Так, компания «СУ-155» объявила о том, что ЖК «Каменка» будет строиться из модернизированной панели «И-155», позволяющей предлагать покупателям квартиры-студии. А в 4-ой очереди ЖК «Северная долина» застройщик решил отказаться от 3-комнатных квартир, делая акцент на небольшие квартиры (на студии и 1-комнатные квартиры приходится порядка 74,6% всего предложения).
- Также интересным фактом является появление сегмента малоэтажных кварталов, состоящих из, так называемых, «сити-вилл». Так, в октябре 2011 года вышел в продажу ЖК «Ванино» («Тареал»). Во 2 кв. 2012 ожидается открытие аналогичного проекта – ЖК «Mistola Hills» от компании «Северный город» («RBI»).

Средние цены предложения жилья на 01.04.2012 по классам и территориям

Класс	Обжитые	АПР	Пригород
Масс-маркет	79 160	68 149	59 572
Эконом	87 095	74 838	60 686
Комфорт	70 683	56 654	58 426
Бизнес	114 804	97 962	-
Элита	222 895	-	-

Источник: ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»