

***«Анализ спроса на рынке строящейся
недвижимости Санкт-Петербурга и
влияние изменения структуры спроса на
динамику цены предложения»***

График 1. Общий объем застройки в Санкт-Петербурге (тыс. кв. м)

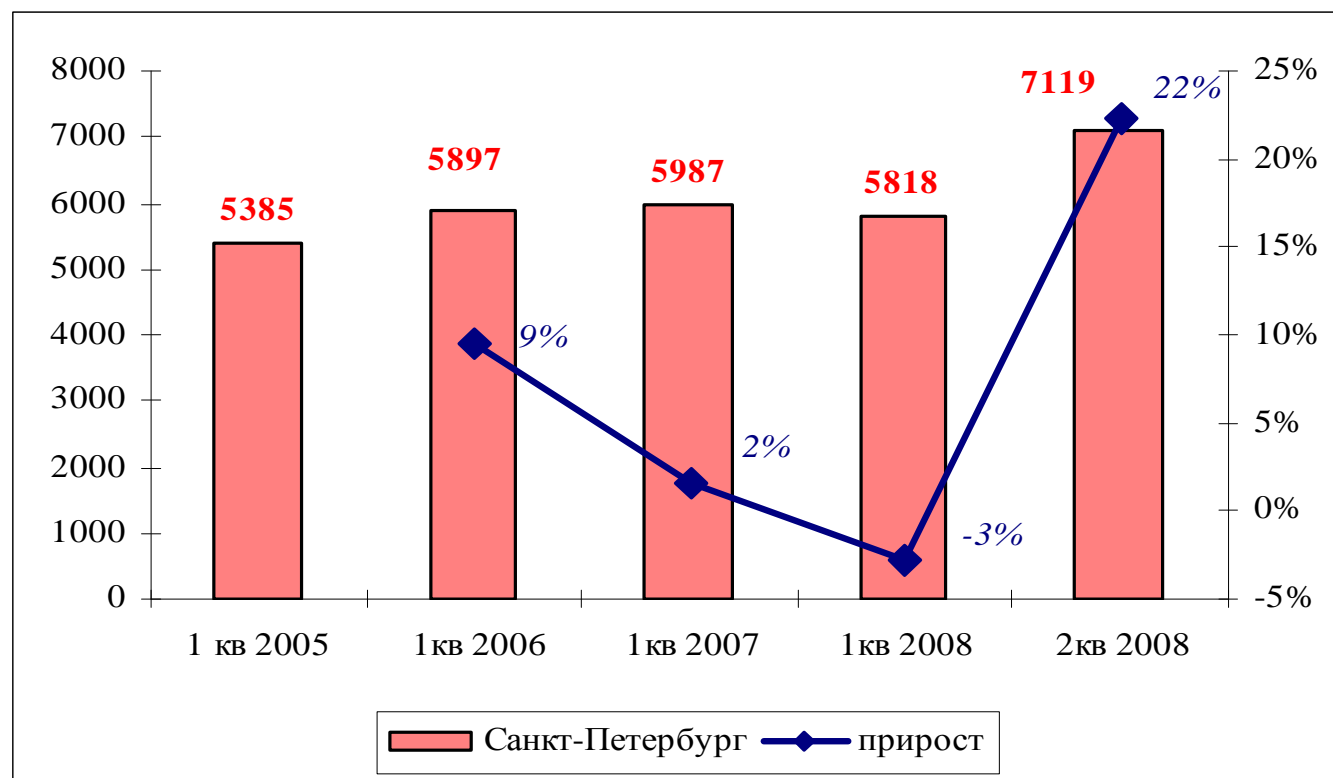


Таблица 1. Распределение застройки по районам в долях (тыс. кв. м)

<i>Район</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>1 кв 2008</i>	<i>2 кв 2008</i>
Адмиралтейский	0%	0%	0%	1%	1%
ВО	6%	6%	4%	4%	3%
Выборгский	13%	12%	11%	12%	13%
Калининский	11%	12%	13%	10%	11%
Кировский	8%	6%	6%	5%	3%
Красногвардейский	4%	5%	4%	3%	2%
Красносельский	6%	5%	5%	4%	4%
Московский	8%	10%	13%	18%	14%
Невский	7%	7%	8%	6%	6%
Петроградский	4%	7%	6%	5%	4%
Приморский	20%	16%	14%	22%	31%
Фрунзенский	10%	12%	13%	9%	8%
Центральный	2%	2%	2%	2%	1%

1. Приморский район – **31%**;

2. Московский район – **14%**;

3. Выборгский район – **13%**;

4. Калининский район – **11%**.



Таблица 2. Планируемые крупные объекты (свыше 1 млн. кв. м) комплексной застройки на территории СПб и его окрестностей

<i>Проект</i>	<i>Площадь участка</i>	<i>Инвестор</i>	<i>Планируемый объем застройки,</i>
«Балтийская жемчужина»	205 га	Шанхайская индустриальная инвестиционная компания	1,7 млн. кв. м
«Морской фасад»	476 га	“Терра Нова”, входящая в группу компаний под управлением УК “Морской фасад”	Около 3 млн. кв. м
«Евроград» Осиновая роща	2 участка 222 га и 214 га	«Пантикапей»	1 млн. кв. м
«Кудрово-град»	120 га	«Отделстрой» и «Строительный трест»	более 1,3 млн. кв. м
проект в Кудрово	495 га	«SVP-Group» и «Setl City»	1,6 млн. кв. м



<i>Проект</i>	<i>Площадь участка</i>	<i>Инвестор</i>	<i>Планируемый объем застройки,</i>
«Славянка»	220га	«Балтрос»	1,4 млн. кв. м
«Новая Ижора»	285га	«Балтрос»	500-600тыс кв. м жилья
"Ново-Орловский лесопарк"	2 участка 46 га	«ЮИТ Лентек»	1 млн. кв. м
«Конная Лахта», территория между пос. Ольгино и Каменка	437 га	«Главстрой»	4,9 млн. кв. м
«Северная Долина»	269,4 га		
Между Московским и Пулковским шоссе	40,8 га	Израильская Industrial Building Corporation	1 млн. кв. м
«Югорский край»	207га	Ханты-мансийские инвесторы	1,5 млн. кв.м
«Цветной город»	274 га	Группа ЛСР	2,1 млн.кв. м

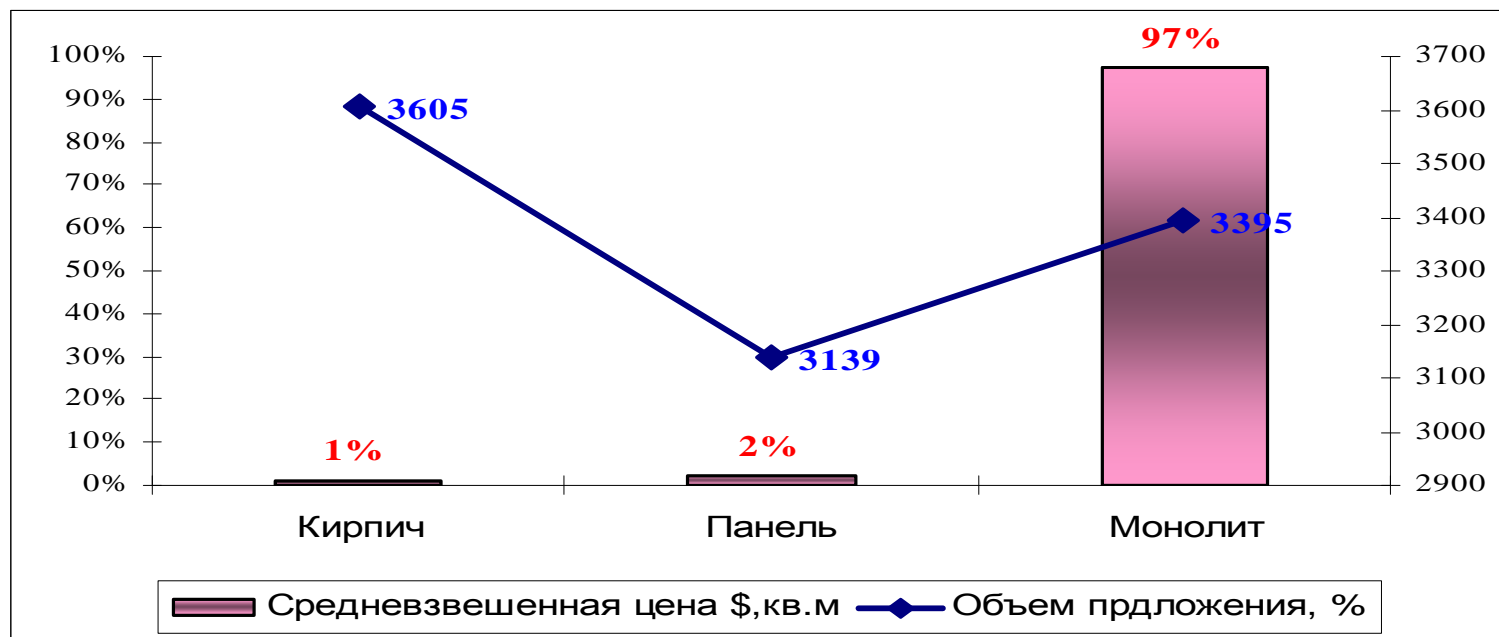
Всего к 2013 году на рынок региона могут выйти около 30 проектов жилой недвижимости площадью порядка 1млн. кв. м

ИТАКА®
НЕДВИЖИМОСТЬ
ОСНОВАНО В 1993

Наш телефон: (812) 740-70-40
Наш e-mail: office@itaka.spb.ru

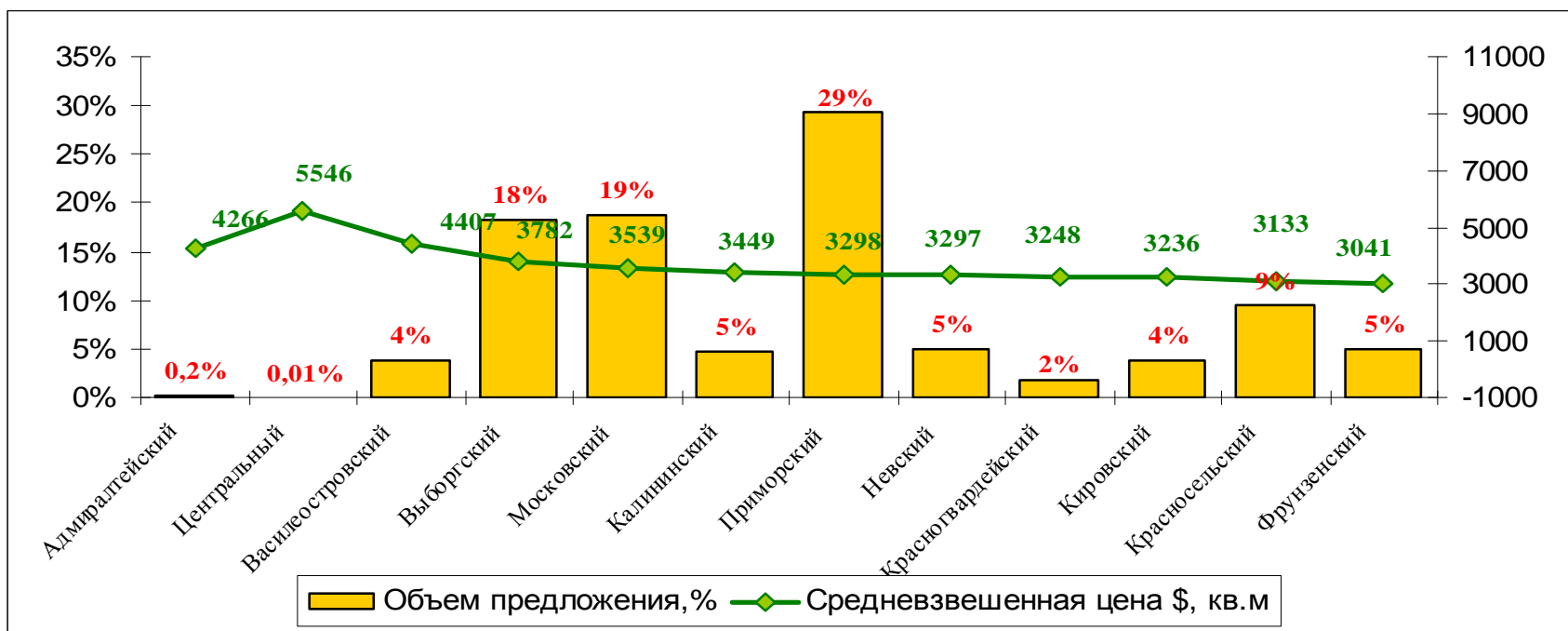
ЛУЧШЕЕ ВОЗМОЖНО!

График 2. Структура предложения строящегося жилья «массового спроса» в Санкт-Петербурге по конструктивным типам домов на 2кв 2008 года



- Всего в предложении находятся 163 объекта (только строящиеся).
- Суммарная площадь квартир, находящихся в продаже, порядка 1,5 млн. кв.м.
- 40% - сокращение объема предложения за год .

График 3. Объем предложения и удельная цена предложения на жилье «массового спроса» в Санкт-Петербурге на первичном рынке многоквартирных жилых домов на 2 кв 2008 года



- 1. Приморский район – 29% (3298\$/кв.м);
- 2. Московский район – 19% (3539\$/кв.м);
- 3. Выборгский район – 18% (3782 \$/кв.м);

Таблица 3. динамика удельной цены предложения на рынке Строящегося жилья массового спроса в Санкт-Петербурге в разрезе по районам (\$/кв. м)

Район	1кв 2006	1кв 2007	1кв 2008	2кв 2008
Адмиралтейский	1372	4338	5910	4266
<i>прирост, %</i>		216%	36%	-28%
Василеостровский	1353	2948	3612	4407
<i>прирост, %</i>		118%	23%	22%
Выборгский	1043	2474	3104	3782
<i>прирост, %</i>		137%	25%	22%
Калининский	996	2265	3029	3449
<i>прирост, %</i>		127%	34%	14%
Кировский	1086	2288	2579	3236
<i>прирост, %</i>		111%	13%	25%
Красногвардейский	1043	2139	2654	3248
<i>прирост, %</i>		105%	24%	22%
Красносельский	1081	2063	2616	3133
<i>прирост, %</i>		91%	27%	20%
Московский	1256	2304	2799	3539
<i>прирост, %</i>		83%	21%	26%
Невский	997	2168	2713	3297
<i>прирост, %</i>		117%	25%	22%
Приморский	1096	2288	2654	3298
<i>прирост, %</i>		109%	16%	24%
Фрунзенский	899	1944	2422	3041
<i>прирост, %</i>		116%	25%	26%
Центральный	1520	3830	5408	5546
<i>прирост, %</i>		152%	41%	3%



Таблица 4. Динамика цены предложения на рынке Строящейся недвижимости «массового спроса» по типам квартир в Санкт-Петербурге(\$, кв. м)

Тип квартир	1кв 2006	1кв 2007	1кв 2008	2кв 2008	Прирост, % за квартал
<i>студия</i>	1112	2413	2464	3465	41%
<i>1ккв</i>	1093	2395	2908	3536	22%
<i>2ккв</i>	1046	2220	2749	3468	26%
<i>3ккв</i>	1037	2131	2555	3286	29%
<i>4ккв</i>	1121	2561	2977	3554	19%

График 4. Цена предложения на рынке Строящейся недвижимости в Санкт-Петербурге по классам жилья «массового спроса» в период с 1 кв 2006 года по 2 кв 2008 года, (\$, кв. м)

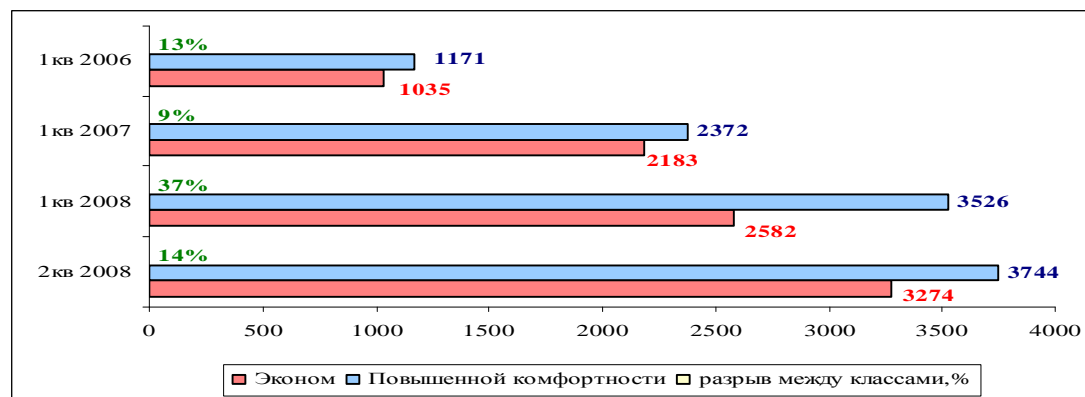
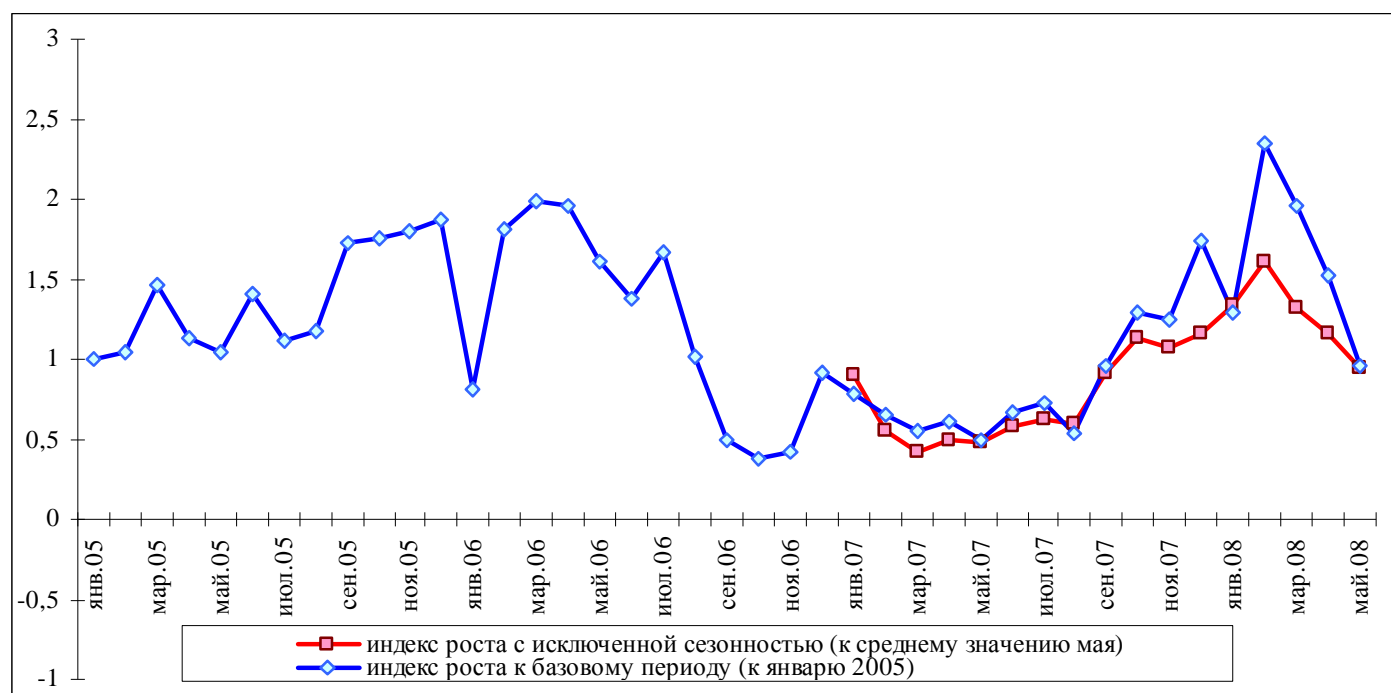


Таблица 5. Прирост цены предложения на жилье массового спроса на рынке Строящейся недвижимости за период с 1 кв 2006 года по 2 кв 2008 года

Период	эконом	повышенной комфортности
1 кв 2006		
1 кв 2007	111%	103%
1 кв 2008	18%	49%
2 кв 2008	27%	6%

График 5. Изменение структуры покупательской активности в сегменте Строящейся недвижимости



- 17% - сокращение относительно февраля 2008 года;
- 81% - прирост уровня спроса относительно января 2008 года;
- 59% - сокращение относительно февраля 2008 года;

График 6. Изменение структуры спроса Строящегося жилья по типу квартир за период с 1 квартала 2006 года по 2 квартал 2008 года

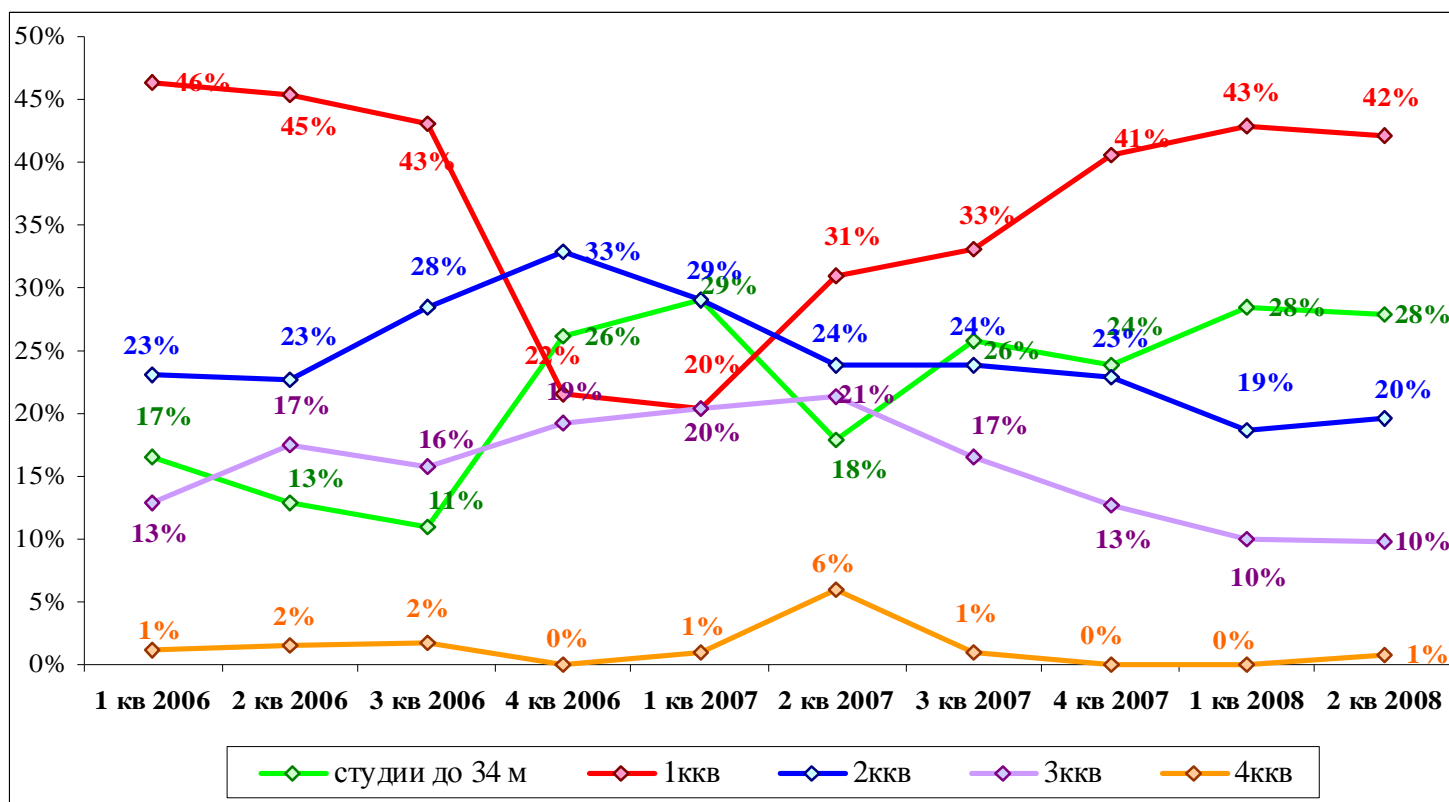
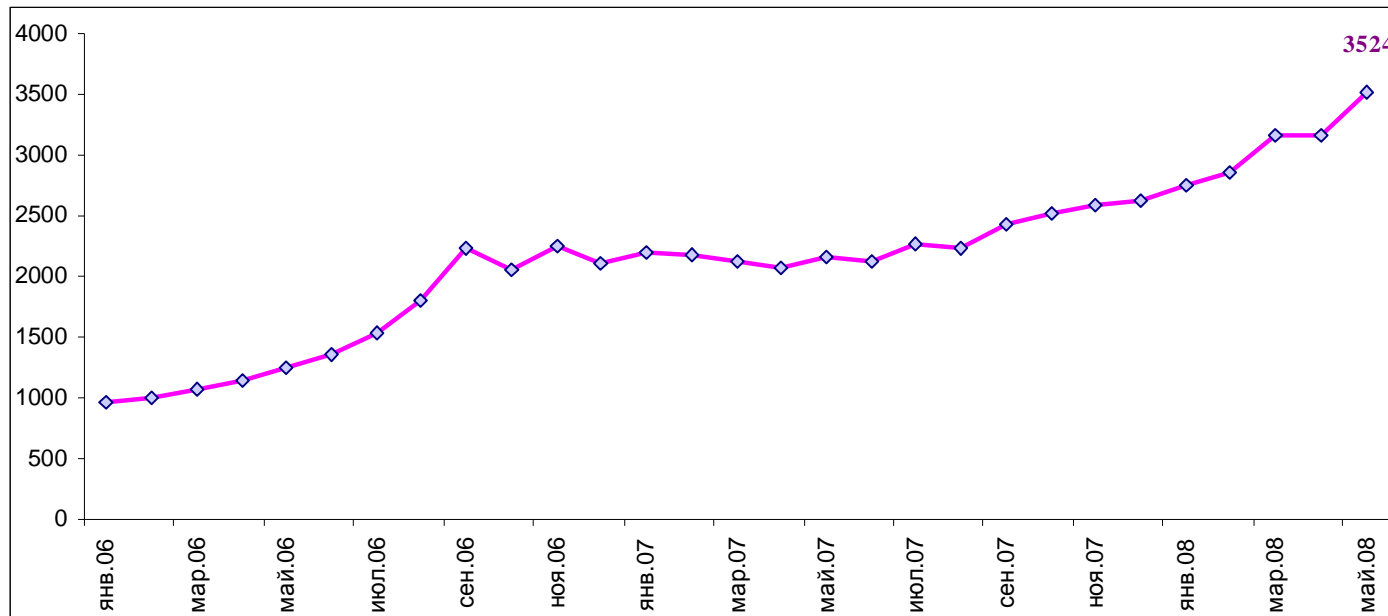


График 7. Динамика средневзвешенной цены спроса на жилье класса «Эконом» и «Повышенной комфортности» в Санкт-Петербурге за период январь 2006-мая 2008 года



\$986 / кв.м - средневзвешенная цена спроса на 1 кв 2006 года;

\$2188 / кв.м - средневзвешенная цена спроса на 1 кв 2007 года;

\$2659 / кв.м - средневзвешенная цена спроса на 1 кв 2008 года;

6,2% - средний рост средневзвешенной цены спроса на 1-2 квартал 2008 года;

33% - прирост средневзвешенной цены спроса с начала 2008 года;

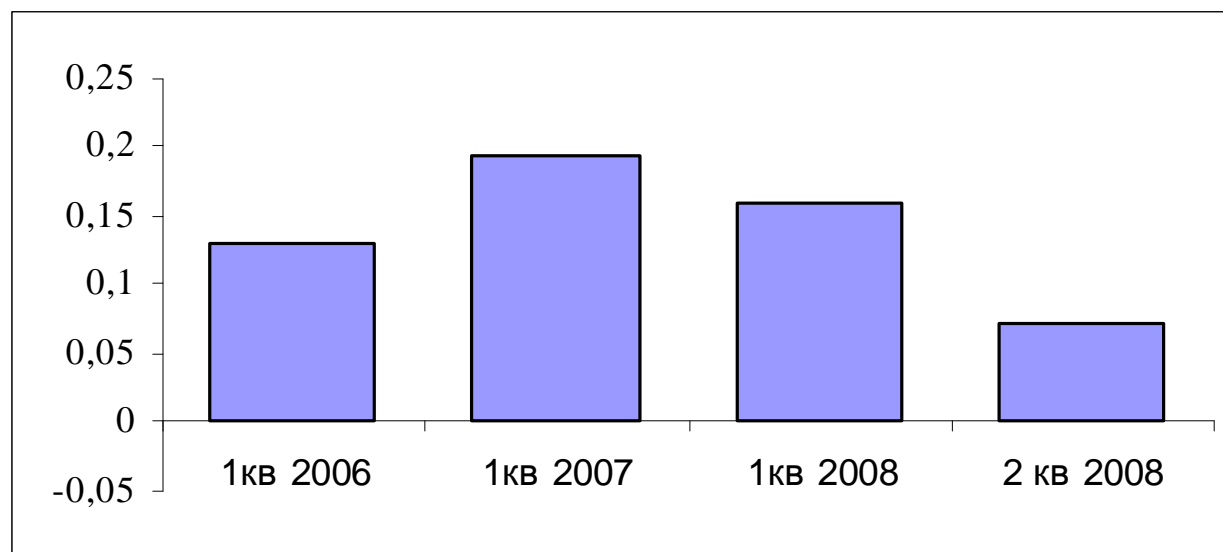
Таблица 6. Средневзвешенная цена спроса 1 кв.м на рынке Строящейся недвижимости в Санкт-Петербурге в разрезе по типам квартир (\$, м.кв)

Тип квартир	янв.06	янв.07	дек.07	янв.08	фев.08	мар.08	апр.08	май.08	Прирост к янв. 2006г	Прирост к янв. 2007г	Прирост к янв. 2008г
Студии	1350	2236	2642	2629	2749	3208	3453	3639	170%	63%	38%
Однокомнатная квартира	986	2269	2680	2706	2725	3175	3419	3616	267%	59%	34%
Двухкомнатная квартира	1001	2327	2614	2583	2660	3175	3381	3325	232%	43%	29%
Трехкомнатная квартира	899	2009	2508	2613	2696	3004	3027	3527	292%	76%	35%
Средневзвешенная цена	986	2188	2602	2659	2712	3145	3351	3524	257%	61%	33%

Таблица 7. Цена спроса на рынке Строящейся недвижимости в Санкт-Петербурге, \$

Тип квартир	янв.06	янв.07	дек.07	янв.08	фев.08	мар.08	апр.08	май.08
Студии	33750	63312	74461	74477	83323	95825	108389	109647
Однокомнатная квартира	44597	82564	108279	109415	107354	127849	138483	147024
Двухкомнатная квартира	69089	134224	159192	175740	150893	208142	200671	209208
Трехкомнатная квартира	83395	162103	243919	238099	256500	267246	271003	225698

График 8. Разрыв между ценой спроса и ценой предложения на рынке Строящейся недвижимости Санкт-Петербурга



Ценовая динамика до конца года не превысит **15-20%**.
Прирост за 2008 год составит **40%**.

Спасибо за внимание!