

# Обзор рынка

жилой недвижимости Санкт-Петербурга  
за 2009 г.



# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1 Основные показатели рынка жилой недвижимости в 2009 г. в Санкт-Петербурге

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Значение	Прошедший год можно охарактеризовать как переломный в кризисный период. Первая половина 2009 года характеризовалась спадом покупательской активности, снижением цен. Однако уже с 3 квартала рынок стабилизировался. В 4 квартале ряд крупных девелоперов повысили цены на некоторые свои объекты. Таким образом, можно говорить о том, что ценовое «дно» на рынке достигнуто. Однако о полном выздоровлении говорить пока рано, поскольку несмотря на огромный неудовлетворенный спрос на рынке жилья, ситуация стабилизируется только после общего оздоровления экономики страны. Стоит отметить, что объемы ввода жилья по итогам года были выше прогнозируемых ранее показателей.
Объем ввода жилой недвижимости в СПб в 2009 г., млн кв.м	2,6	
Прогноз объема ввода жилой недвижимости в СПб в 2010 г., млн кв.м	2,1	
Оценка объема предложения на первичном рынке в 2009 г., млн кв.м	2,0	
Прогноз объема предложения на первичном рынке в 2010 г., млн кв.м	1,8	
Оценка объема продаж на первичном рынке в 2009г., млн кв.м	1,1	
Прогноз объема продаж на первичном рынке в 2010 г., млн кв.м	0,8	
Стоимость жилой недвижимости на первичном рынке на конец 2009 г., тыс.руб./кв.м	73,3	
— эконом	57,5	
— комфорт	69,4	
— бизнес	124,3	
— элит	221,0	
Стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке* на конец 2009 г., руб/кв.м	81,2	
Изменение стоимости жилой недвижимости на первичном рынке за 2009 г.	- 13%	
— эконом	- 16,7%	
— комфорт	- 22,9%	
— бизнес	-1,3%	
— элит	-3,3%	
Изменение стоимости жилой недвижимости на вторичном рынке за 2009 г.	-19%	

## 1. Предложение

В 2009 году было введено 2 603 тыс.кв.м жилой недвижимости, (в т.ч. 641 тыс.кв.м за счет средств бюджета) что на 19% ниже аналогичного показателя предыдущего года. Наибольший объем жилой недвижимости по итогам года ввели следующие организации: Комитет по строительству, ЛенСпецСМУ, ЛЭК, ЮИТ, Авангард, Элис и Темп. По оценкам специалистов GVA Sawyer объем предложения на первичном рынке в 2009 году составил порядка 2 млн кв.м. По прогнозам на 2010 год этот показатель снизится до 1,8 млн кв.м.

В 2009 году было запущено 10 новых проектов жилищного строительства. Объем земельных участков, реализованных на торгах Фонда имущества по итогам года, составил порядка 165 га, включая территорию под Комплексное освоение на побережье Финского залива от Горской до Сестрорецка. Потенциал земельных участков, реализованных на торгах оценивается специалистами GVA Sawyer в 1 млн кв.м жилья. Этот объем поступит на рынок не ранее 2012 года.

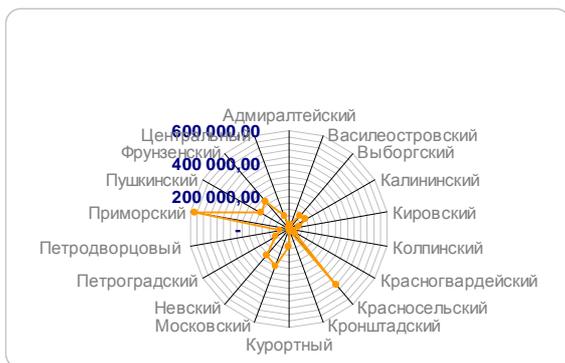
На сегодняшний день реализуются такие проекты комплексного развития территории как Балтийская Жемчужина, Новая Ижора. В период 2010 года на рынок поступит порядка 250 тыс.кв.м проекта Северная Долина, а в 2011 году – жилая недвижимость Морского фасада и Славянки. Таким образом, масштабные проекты жилой застройки уже сейчас оказывает серьезное влияние на рынок жилья в Санкт-Петербурге, в перспективе это влияние лишь усилится.

По данным ГУИОН объем жилого фонда города на начало 2009 года составлял 110 млн кв.м, причем доля качественного жилья в кв.м, состояние которого оценивается как хорошее или удовлетворительное, составляет более 90% .

По прогнозам специалистов GVA Sawyer объем ввода жилой недвижимости в 2010 году составит порядка 2,1 млн кв.м.

Анализ данных по объему ввода жилой недвижимости по районам города в 2009 году показывает, что Приморский район в структуре ввода составляет порядка 22%, Красносельский - 17%, остальные районы – менее 10%.

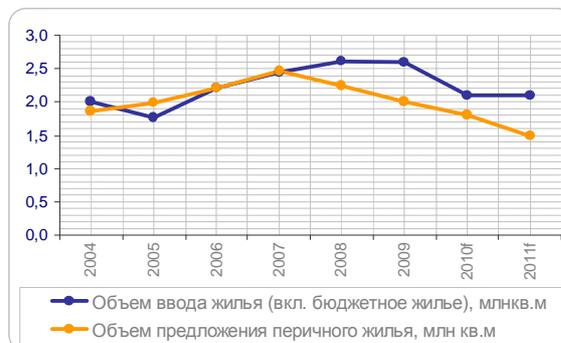
Рисунок 1. Структура ввода жилой недвижимости в 2009 по районам города, млн кв.м



Источник: по данным Комитета по строительству

В перспективе ближайших 3 лет прогнозируется снижение объема ввода и предложения на первичном рынке.

Рисунок 2. Динамика объема ввода и предложения на первичном рынке жилой недвижимости города за период 2004-2009 гг, прогноз до 2011 года.



Источник: данные GVA Sawyer

В 2009 года существенно увеличилась доля бюджетного строительства в общем объеме ввода жилья по сравнению с предыдущими периодами. Однако уже в следующем году показатель по объему ввода бюджетного жилья составит не более 0,3 млн кв.м, что на 52% ниже показателя в текущем году.

Таблица 2 Прогноз объема ввода бюджетного жилья

Источник: данные GVA Sawyer

параметр	2009	2010f	2011f
Объем ввода жилья (включая бюджетное жилье), млн кв.м	2,6	2,1	2,1
Объем ввода бюджетного жилья, млн кв.м	0,6	0,3	0,3

Специалистами GVA Sawyer прогнозируется активизация процесса перераспределения земель под жилую застройку между собственниками. На сегодняшний день создана площадка, Российский аукционный дом, на которой девелоперам будет предоставлена возможность переуступить инвестиционные контракты вместе с участками.

Кроме того, прогнозируется снижение объема предложения на первичном рынке жилья в течение 3 лет вследствие заморозки или смены концепции ряда проектов, а также вывода незначительного количества новых точечных проектов.

## 2. Спрос

По итогам **2009** года мы можем говорить о том, что спрос вырос по сравнению с концом **2008** года на **10%**, однако о достижении докризисных показателей говорить пока рано.

Структура спроса сместилась в сторону вторичного рынка в ущерб первичному. В условиях кризиса покупка жилья на вторичном рынке является менее рискованной.

Структура спроса по типу квартир не претерпела существенных изменений, по-прежнему пользуются спросом малогабаритные **1 к.кв.** и **2 к.кв.** В том числе и потому что город создает дополнительный спрос на такое жилье.

Инвесторы на сегодняшний день на рынке практически отсутствуют, наибольшую долю составляют покупатели, приобретающие жилье для себя с целью дальнейшего проживания в квартире.

## 3. Ценовая ситуация

В четвертом квартале **2008** года начался ценовой спад на рынке жилой недвижимости, который продолжился и в **2009** году.

Однако во **2 кв. 2009** года падение цен наблюдалось в классах эконом и комфорт. В классах бизнес и элит произошел небольшой подъем, который специалисты **GVA Sawyer** связывают с выводом на рынок нескольких новых объектов высокого класса.

По результатам анализа данных опроса строительных компаний, проводимого специалистами **GVA Sawyer** в сентябре **2009** года, впервые за год зафиксировано минимальное снижение средней стоимости жилой недвижимости на первичном рынке. Снижение средней цены на первичном рынке за **3 квартал 2009** года составило **3%**. При этом, бизнес и элит класс уже второй квартал подряд показывает рост ценовых показателей.

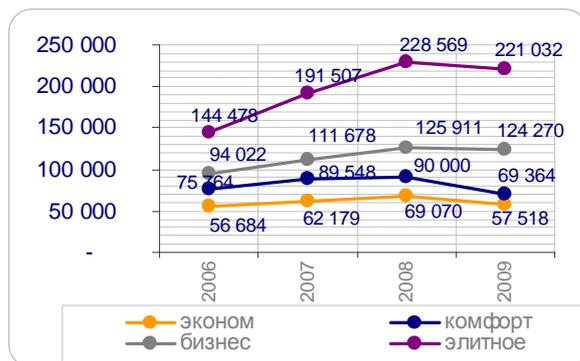
Рисунок 3. Динамика объема продаж за период 2004-2009гг, прогноз до 2011г., млн.кв.м



Источник: GVA Sawyer

По прогнозам специалистов **GVA Sawyer**, в **2010** году спрос останется на текущем уровне. Возможен возврат инвесторов на рынок в связи с ценовой стабилизацией. Однако это будут единичные «осторожные» вложения. В **2011** году прогнозируется рост спроса, в том числе за счет массового возврата инвесторов на рынок жилья.

Рисунок 4. Динамика стоимости жилой недвижимости по классам за 2006-2009 гг, руб/кв.м



Источник: GVA Sawyer

Стоит также отметить, что ряд застройщиков, работающих в сегментах эконом и комфорт классов, повысили цены на наиболее ликвидные квартиры.

Специалистами отмечается тенденция сокращения разницы между «прайсовой» ценой и ценой реальной сделки.

**Таблица 3** Стоимость жилой недвижимости на первичном рынке по классам на конец года

Источник: данные GVA Sawyer

Класс	4 кв. 2008, руб./кв.м	4 кв. 2009, руб./кв.м	Изменение за 2009
Эконом	69 070	57 520	- 17%
Комфорт	90 000	69 365	- 23%
Бизнес	125 910	124 270	-1%
Элит	228 570	221 030	-3%

В первой половине **2010** года прогнозируется стабилизация цен на текущем уровне, возможен рост стоимости на уровне **10%** во второй половине года. Возврат на докризисные ценовые показатели прогнозируются не ранее **2011-2012** года.



## Worldwide Offices:

[www.gvaworldwide.com](http://www.gvaworldwide.com)

GVA Kantor  
GVA Curzon Partners  
GVA Grimley Ltd  
GVA Kidder Mathews  
GVA City-Concept  
GVA Thompson Hennessey & Partners  
GVA Project Control Group  
GVA Grimley Brussels  
GVA ASCO Properties  
GVA Robertson  
GVA Sawyer  
GVA Chicago  
GVA Nybolig Erhverv  
GVA Cawley  
GVA Detroit  
GVA Brooklands  
GVA Donal O Buachalla  
GVA Arthur Rubinstein  
GVA Swiss  
GVA Redilco  
GVA NIRAS  
GVA Orco  
GVA InReal  
GVA Consultimo  
GVA Marquette Advisors  
GVA Intercapitalis  
GVA PCI  
GVA Arora & Associates  
GVA Emirah  
GVA Sollers Solutions  
GVA Real-Consult  
GVA Property Partners  
Van Gool Elburg  
GVA Worldwide



### GVA Sawyer

Россия, 109240 Москва,  
Николаянская улица 13, стр. 17  
Дом на Берниковской набережной

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400  
e-mail: [info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)

### GVA Sawyer

Представительство в Санкт-Петербурге  
Россия, 190031 Санкт-Петербург,  
ул. Ефимова, д. 4а БЦ «Мир», офис 330

тел./факс: +7 (812) 334-9392  
e-mail: [info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)