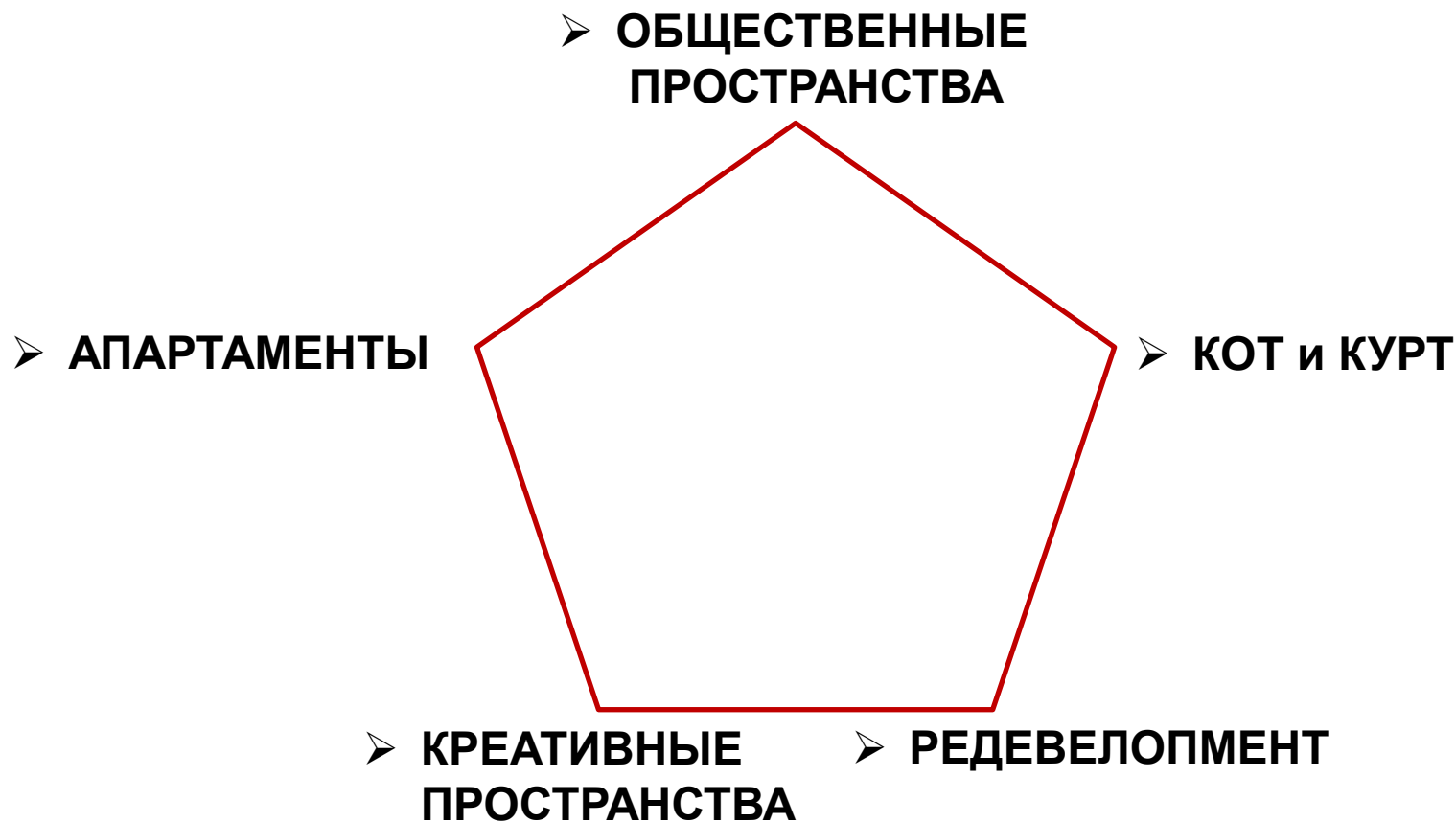




5 ТРЕНДОВ, КОТОРЫЕ ОПРЕДЕЛЯЮТ РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg

5 ТРЕНДОВ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ БУДУЩЕЕ



ПОЧЕМУ: там, где нельзя строить жилье, но очень хочется!



- Это коммерческая недвижимость;
- Охват инвестиционного рынка нижнего сегмента;
- Возможны разные форматы и классы.



- Это коммерческая недвижимость;
- Жилье в коммерческих помещениях - не очень правильно;
- Ужесточение регулирования данного сегмента – требования приближают к жилью.

АПАРТАМЕНТЫ

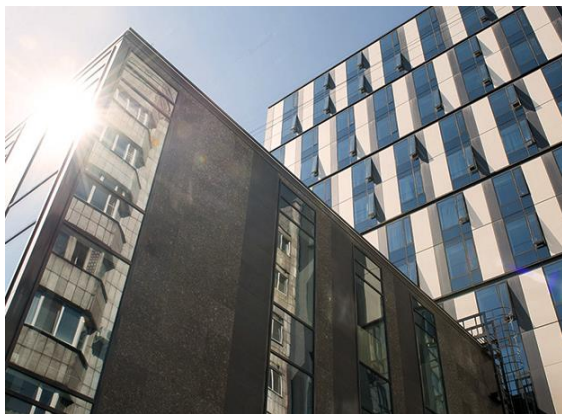
NB! В стадии проекта и замысла находится около 2 млн м², которые потенциально смогут стать апартаментами.



Royal Park
(элитные апартаменты)



«YES» на Социалистической
(сервисные апартаменты)



Vertical
(апартаменты гостиничного типа)



Светлый мир. Внутри
(рекреационные апартаменты)

ПОЧЕМУ: необходимость развития новых территорий.



- Единая концепция и современный результат;
- Внимание государства – от КОТ к КУРТ;
- Подходит и для greenfield, и для brownfield.



- Дисбаланс развития – инфраструктура обычно отстает;
- Разделение сфер ответственности.

КОТ и КУРТ

NB! Доля проектов КОТ составляет 47% в общем объеме строящегося в Петербурге и Ленобласти жилья. За последние 5 лет она выросла в 9 раз.



Северная долина



Мурино



Царская столица



Балтийская жемчужина

ПОЧЕМУ: более эффективное использование хороших локаций.



- Мощный резерв развития городов;
- Возможны разные варианты развития;
- Широкий спектр возможного использования – от жилья до креативных пространств.



- Множественность ограничений внутренних и внешних – окружение, планы и цели города и пр.;
- Иногда – экология.

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

NB! 5,7 млн м² жилья и 0,6 млн м² офисной недвижимости построено на территориях бывшего «серого пояса».



Новая Голландия



Склады Кокорева

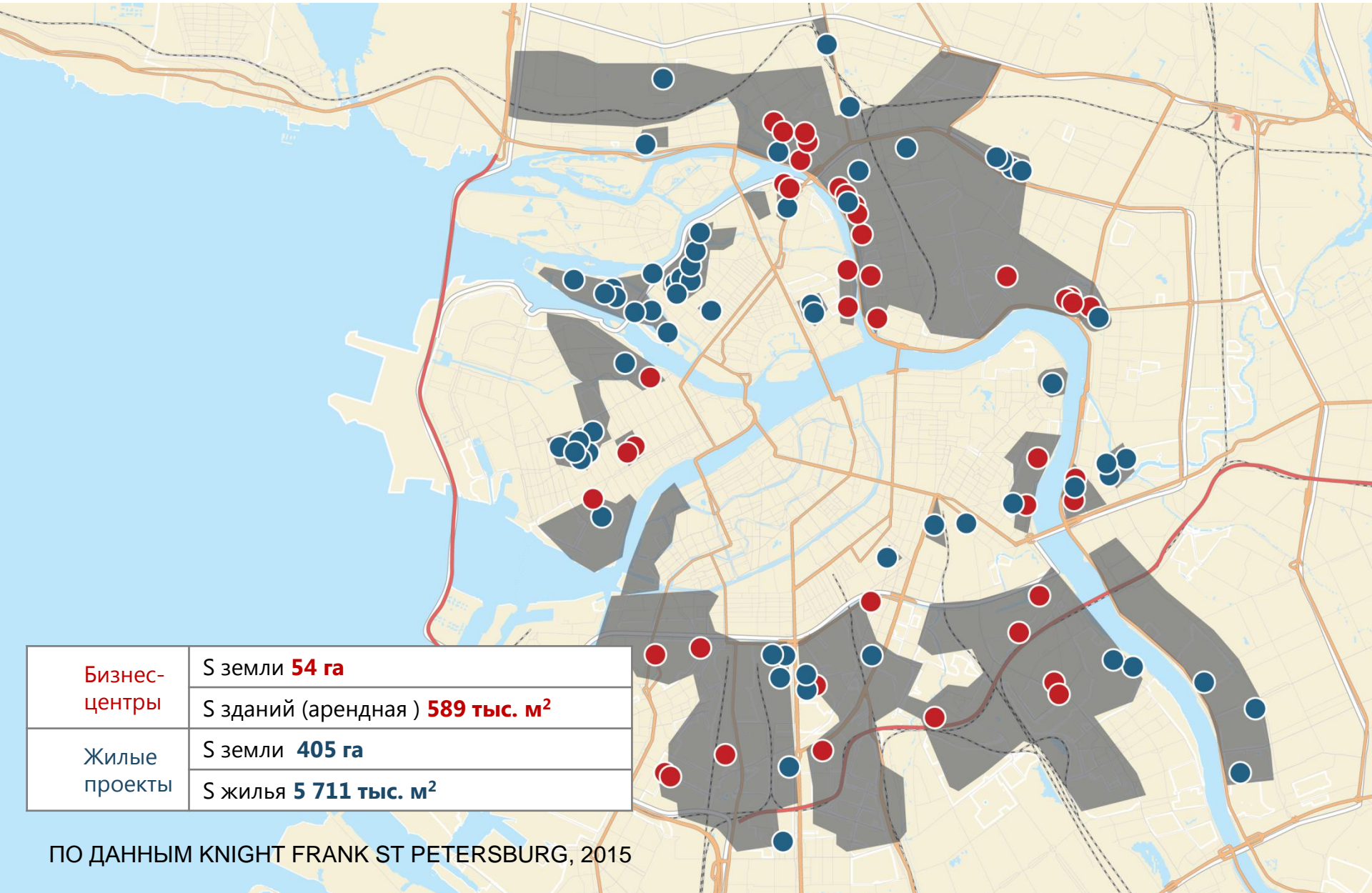


Невская Ратуша



Индустриальный парк «Звезда»

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ



Бизнес-центры	S земли 54 га
	S зданий (арендная) 589 тыс. м²
Жилые проекты	S земли 405 га
	S жилья 5 711 тыс. м²

ПОЧЕМУ: это модно. А еще это активно растущий рыночный сегмент.



- Полифункциональность;
- Возможны совершенно разные масштабы и удельные инвестиции;
- Гибкость развития.



- Очень «живой» и сложный рынок (и спрос, и конкуренция);
- Высокая чувствительность к качеству управления.

КРЕАТИВНЫЕ ПРОСТРАНСТВА

NB! В Санкт-Петербурге около 60 креативных пространств, общей площадью более 300 тыс. м². 35% из них составляют коворкинги.



Голицын Лофт



Лофт-проект «Этажи»



Новая Голландия



Artplay

ПОЧЕМУ: повышение качества жизни... и, да, это тоже модно!



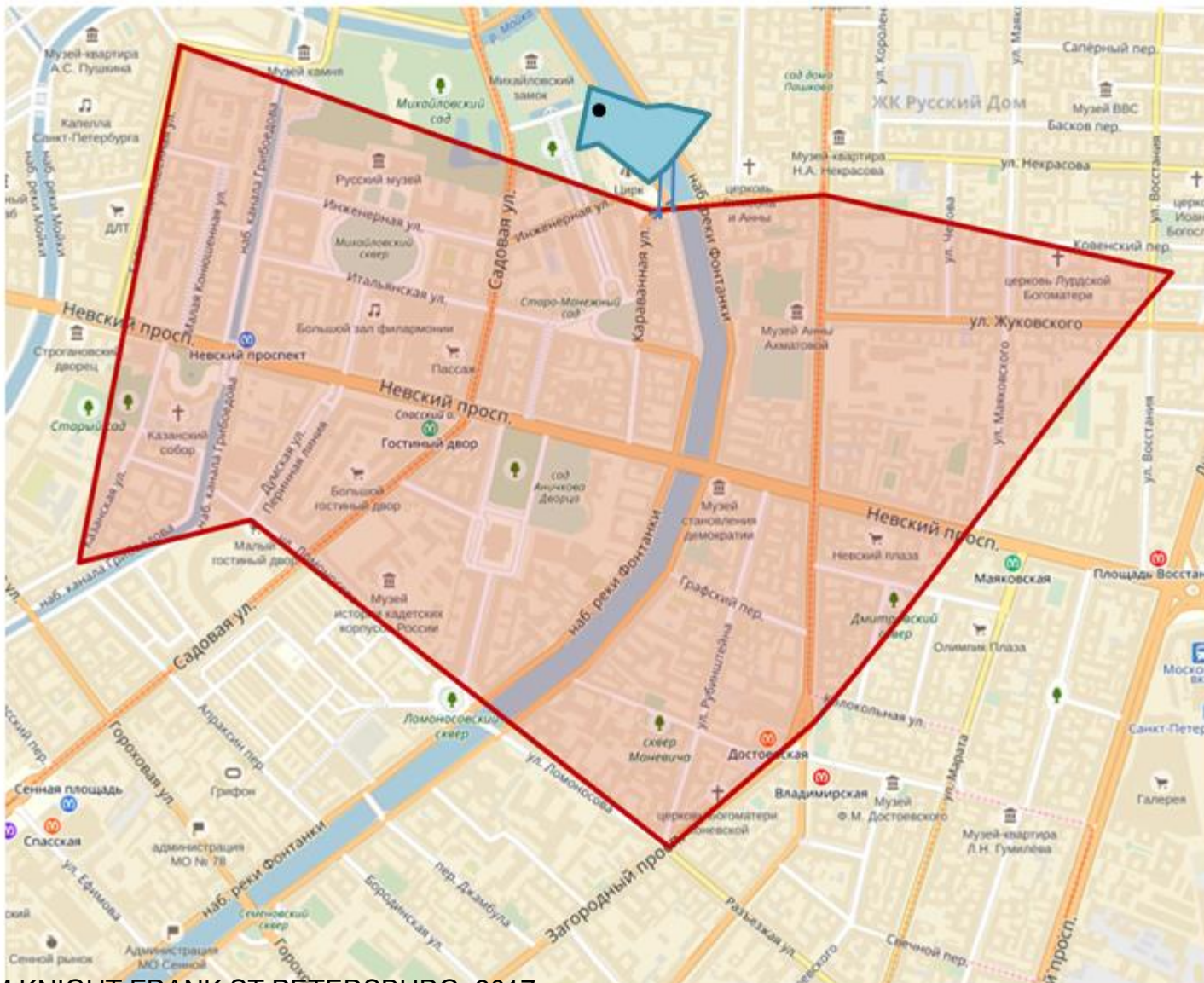
- Могут быть реализованы в разных форматах, с разными целями, в разных местах;
- Улучшают качество окружающей недвижимости – можно капитализировать.



- Сложно точно спрогнозировать эффект от реализации;
- Нет единого рецепта успеха.

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА

NB! Чижик-Пыжик, где ты был?



ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА

NB! Ставки на встроенные помещения, расположенные в непосредственной близости от общественных пространств, в среднем на 30% выше.



Охта Lab



Малая Садовая ул.



Ул. Рубинштейна



«Порт Севкабель»



ИГОРЬ КОКОРЕВ

Руководитель отдела стратегического консалтинга
Knight Frank St Petersburg