



**ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ:  
ТЕНДЕНЦИИ, ЦЕНЫ, ПРОГНОЗЫ**

# ДИНАМИКА ОБЪЕМА РЫНКА И ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Объем рынка на 01.10. 2013 - 434 объекта / **8,3 млн.кв.м**:

- ★ 278 объектов/ **около 5,9 млн.кв.м (71%)** на рынке СПб;
- ★ 156 объектов / **2,4 млн.кв.м (29%)** в пригородной зоне Лен.области

По сравнению с 3 кв. 2012г. объем рынка вырос на **33 %**. По территориям прирост составил:

- ★ СПб (обжитые и АПР) – **14%**
- ★ Пригород ЛО – **131%**

Объем предложения на 01.10.2013 (по предварительным оценкам) - **3,85 млн.кв.м.**, что на **62%** больше, по сравнению с 3 кв. 2012 г. При этом, за год объем предложения в **пригороде** вырос **в 2,3 раза**.

**33,5 %** от объема предложения жилья сосредоточено в объектах, представленных на рынке пригородной зоны Ленинградской области.

# ДИНАМИКА ЦЕН ПО КЛАССАМ И ТЕРРИТОРИЯМ

По состоянию на 01.09.2013 изменения средних цен в 2013г. по классам отражают положительную динамику.

За 8 мес. 2013г. повышение ср. цен составило:  
 +5,6% в СПб (масс-маркет);  
 +6,3% в АПР (масс-маркет)  
 +1,7% в пригородных территориях (масс-маркет)

## Обжитые районы Санкт-Петербурга

Класс	Средняя цена на 01.09.2012	Средняя цена на 01.09.2013	Изменение за год	%
Масс-маркет	82 239	89 398	↑	8,7%
Комфорт	91 442	97 474	↑	6,6%
Эконом	72 403	77 767	↑	7,4%
Бизнес	125 420	140 035	↑	11,7%
Элита	226 697	221 578	↓	2,3%

## Административно-подчиненные районы Санкт-Петербурга

Класс	Средняя цена на 01.09.2012	Средняя цена на 01.09.2013	Изменение за год	%
Масс-маркет	65 636	72 391	↑	10,3%
Комфорт	72 909	80 877	↑	10,9%
Эконом	58 778	66 120	↑	12,5%
Бизнес	99 349	105 522	↑	6,2%
Элита	182 250	183 218		0,5%

## Пригородные территории Лен.области

Класс	Средняя цена на 01.09.2012	Средняя цена на 01.09.2013	Изменение за год	%
Масс-маркет	62 669	66 734	↑	6,5%
Комфорт	72 057	77 165	↑	7,1%
Эконом	59 799	64 715	↑	8,2%
Бизнес	-	89 944		

## ВЫВОД НОВЫХ ОБЪЕКТОВ. СПРОС

По итогам 2013г. прогнозируется совокупный выход новых объектов **около 4,5 млн. кв.м.**, что выше на 1 млн. кв.м, чем в 2012г. (33%)

За 3 квартала 2013 г. в продажу вышло

**3,56 млн. кв. м** жилья, что на **62 %**

больше, чем за аналогичный период 2012 г.

Структура по территориям:

★ Пригород - **35%**;

★ Обжитые районы СПб: **58%**

★ АПР: **7%**

**По итогам 2013г. прогнозируется совокупный объем спроса на уровне 3,4-3,5 млн. кв.м. Это свидетельствует о стабилизации уровня спроса (в 2012г. объем спроса достиг 3,28 млн. кв.м.)**

# ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ТЕНДЕНЦИИ

- **Объем реального спроса в 2013г.** с учетом развития пригородных территорий достигнет **свыше 3,4-3,5 млн. кв.м.**
- **Уровень ср. цены за кв.м в классе «масс-маркет» на конец 2013г.** прогнозируется на уровне:

Обжитые районы города – около 90,5-91,5 тыс. руб. /кв.м (+ 7,5-8% за год)

Пригородная зона ЛО - 67-67,5 тыс. руб. /кв.м (+3-4% за год)

- **Усиление конкуренции:**

В 2012-2013г. большинство крупных игроков рынка увеличили объемы продаж. При сохранении текущего уровня спроса, в качестве потенциала для увеличения продаж компании могут рассматривать три ключевых направления:

- 1) доли других, менее конкурентоспособных крупных игроков;
- 2) доли средних и малых строительных компаний, представленных на рынке;
- 3) поиск и активное привлечение платежеспособного спроса за пределами Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

- **Увеличение в структуре спроса доли сделок с минимальным бюджетом покупки ( до 2-3 млн. руб.)**
- **Тенденции уменьшения средней площади квартиры в новых объектах**
- **Перераспределение предложения и усиление конкуренции в ряде географических кластеров (Московский район, Калининский район, зона Мурино-Девяткино, Кудрово и т.д.)**

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

**КОНСАЛТИНГ И МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА  
НЕДВИЖИМОСТИ ОТ КОМПАНИИ  
«ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**