

# Рынок Нового строительства в Санкт-Петербурге и перспективы его развития





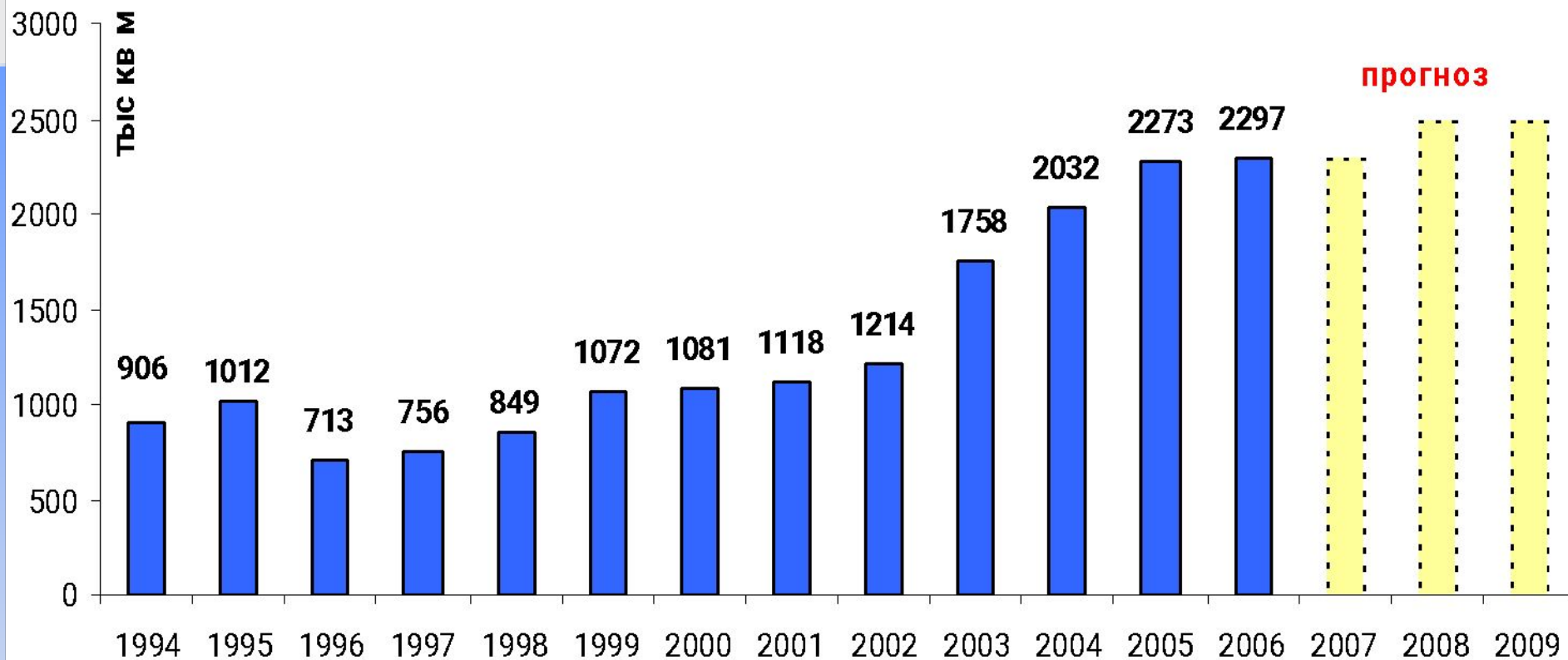
# Планируемые крупные объекты комплексной застройки на территории СПб и его окрестностях

Проект	S-дь уч-ка	Инвестор	Планируемый объем застройки, кв. м	Кол-во жителей	Сроки реализации	Объем инвестиций
«Балтийская жемчужина»	205 га	ЗАО «Балтийская жемчужина» учрежденное консорциумом шанхайских инвесторов	<b>1,2 млн. кв. м</b> жилья, 4 школы, 2 больниц, спорт залов, бассейна, общ и торг центров, парка и зоны отдыха	36 тыс.	2005-2013	\$ 1,3 млрд.
«Морской фасад»	476 га	«Терра Нова», входящая в группу компаний под управлением УК «Морской фасад»	<b>1,2 млн. кв. м</b> жилья, ком объекты (4 бизнес-центра, гостиница, торговые центры), Морской пассажирский терминал	27-30 тыс.		
«Евроград» Осиновая роща	2 участка 222 га и 214 га	«Пантикапей»	<b>1 млн. кв. м</b> новых площадей, из них около 500 тыс. кв. м жилья, примерно 150 тыс. кв. м недвижимости торгово-развлекательного назначения и 250 тыс. кв. м складских помещений	15-20 тыс.	Первая очередь будет построена в 2007 году	650 млн. евро
«Кудрово-град»	50 га	«Отделстрой» и «Строительный трест»	<b>более 1 млн. кв. м</b> жилья.		2кв 2007 - 2017, по 100 тыс. кв. м ежегодно	\$ 1,15 млрд.
проект в Кудрово	495 га	«SVP-Group» и «Setl City»	объем <b>1,6 млн. кв. м</b> из них 220 тыс. м <sup>2</sup> коммерческие объекты, остальное - жилье	40 тыс.	4кв 2006-2015, по 50 тыс. кв. м ежегодно	\$ 1,2 млрд.

севернее Ново-Орловского лесопарка (Выборгский район) неподалеку от поселка Каменка	2 участка 46 га	Финский концерн YIT	15,5 тыс. квартир площадью <b>1 млн. кв. м</b> жилья	Начало строительства 2008, срок реализации 8-9 лет	\$ 1,5-1,7 млрд.
Территория между пос. Ольгино и Каменка	437 га	«Главстрой»	<b>1,5-2,5 млн. кв. м</b> малоэтажного жилья	До 2017	\$ 2 млрд.
«Северная Долина»	269,4 га	«Главстрой»	<b>3 млн. кв. м</b> жилья эконом класса	До 2022	\$ 3-5 млрд.
Между Московским и Пулковским шоссе	40,8 га	Израильская Industrial Building Corporation	<b>1 млн. кв. м</b> , из которых 600 тыс. — жилье, 200 тыс. кв. м - торгово-развлекательные и культурные заведения, 150 тыс. — офисы и 50 тыс. — объекты бытового назначения	Реализация проекта рассчитана на восемь лет и предполагает 5-6 очередей по 160-180 тыс. «квадратов» каждая. Первая очередь будет сдана во второй половине 2008 года	\$ 1,1 млрд.
Красносельский р-н, с-з пересеч ул. Доблести и ул. Маршала Захарова (уч 1 и 2)	2 участка 66,2 га и 226,5 га	ОАО «Московский Метрострой»			
Красносельский р-н, с-з пересеч ул. Доблести и ул. Маршала Захарова (уч 3 и 4)	2 участка 172,6 га и 66,4 га	ООО «Гатчинский ДСК»			



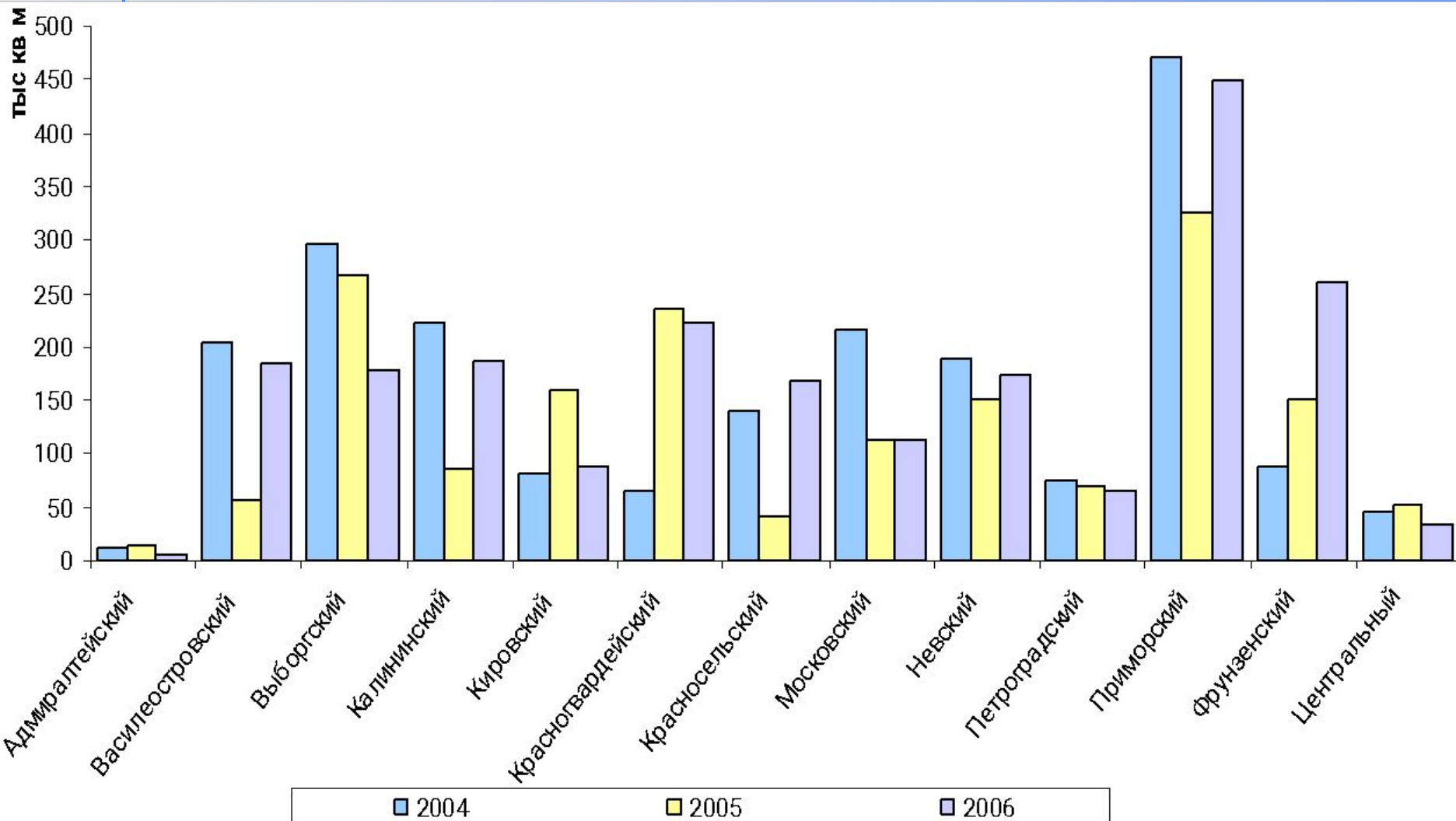
# График 1 Ввод строящегося жилья в СПб с 1994 по 2009 (прогноз)



По предварительным расчетам в 2007 году планируется к вводу порядка 2,3 млн. кв. м, в 2008-2009 – по 2,5 млн. кв. м.



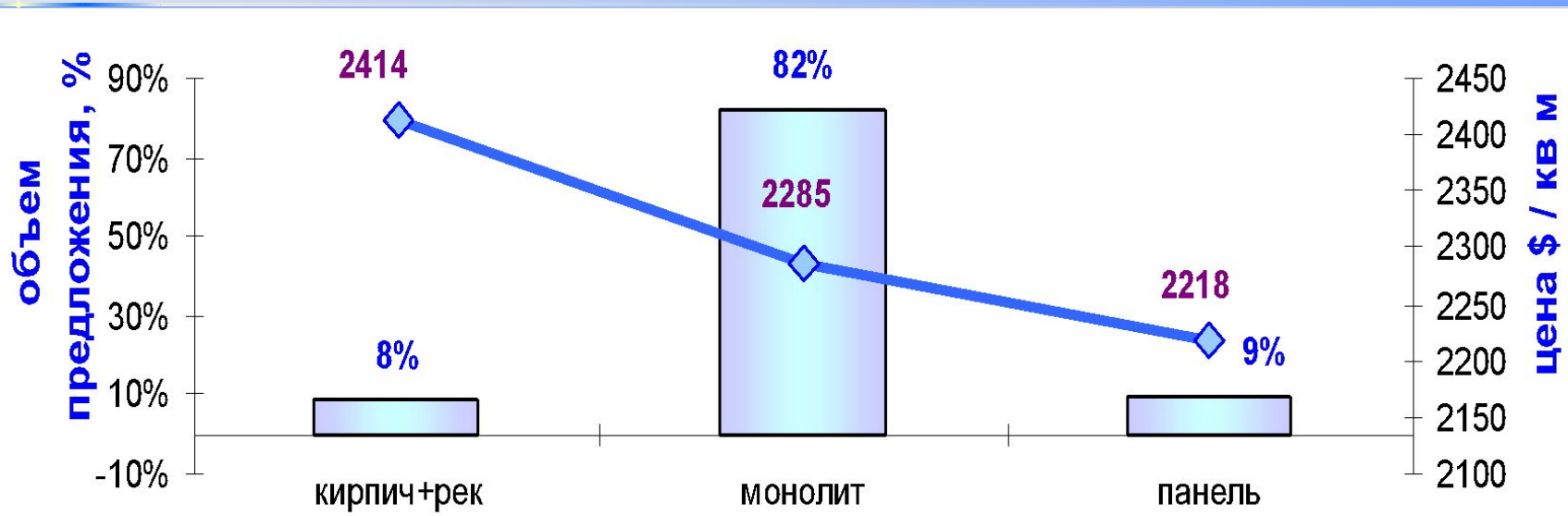
## График 2 Распределение объемов ввода жилья по районам Санкт-Петербурга



По данным СПб Союза строительных компаний

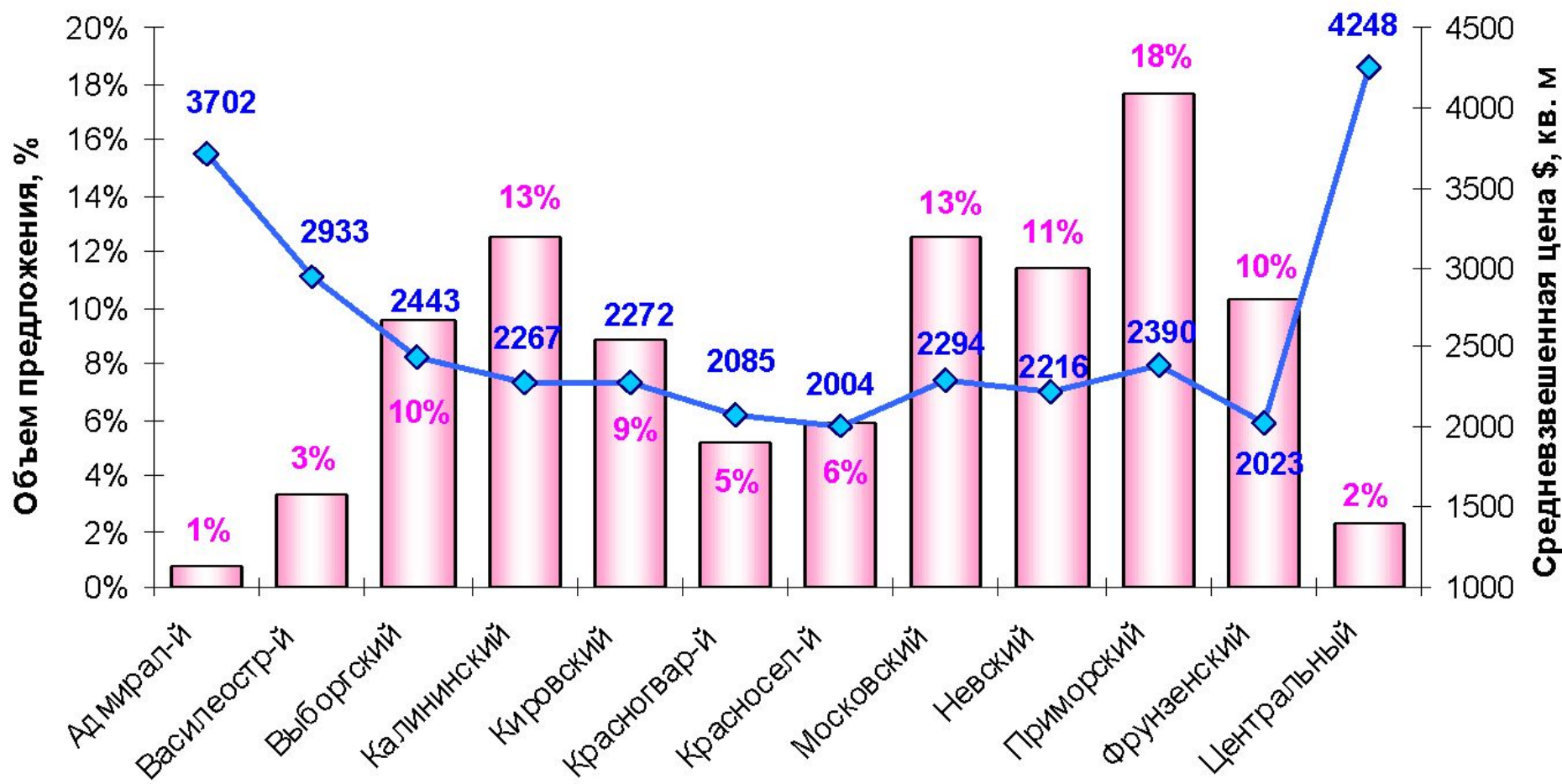


### График 3 Структура предложения строящегося жилья «массового спроса» в СПб по конструктивным типам домов на 2 квартал 2007



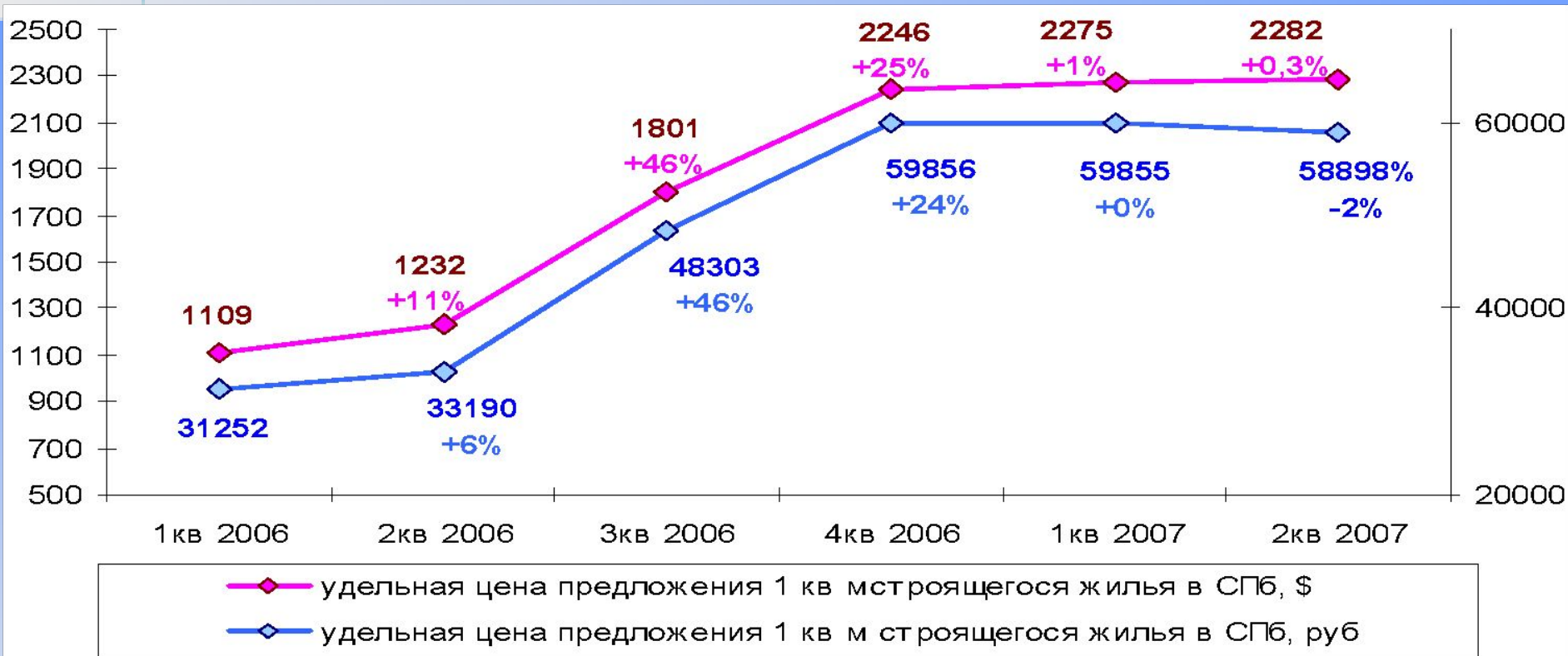


# График 4 Объем предложения и удельная цена квадратного метра на рынке Строящегося жилья в СПб на 2 квартал 2007 года (без включения объектов «элит» класса)





## График 5 Удельная цена предложения 1 кв. м на рынке Строящегося жилья в СПб (только жилье "Эконом" класса и класса "Повышенный комфорт"), \$



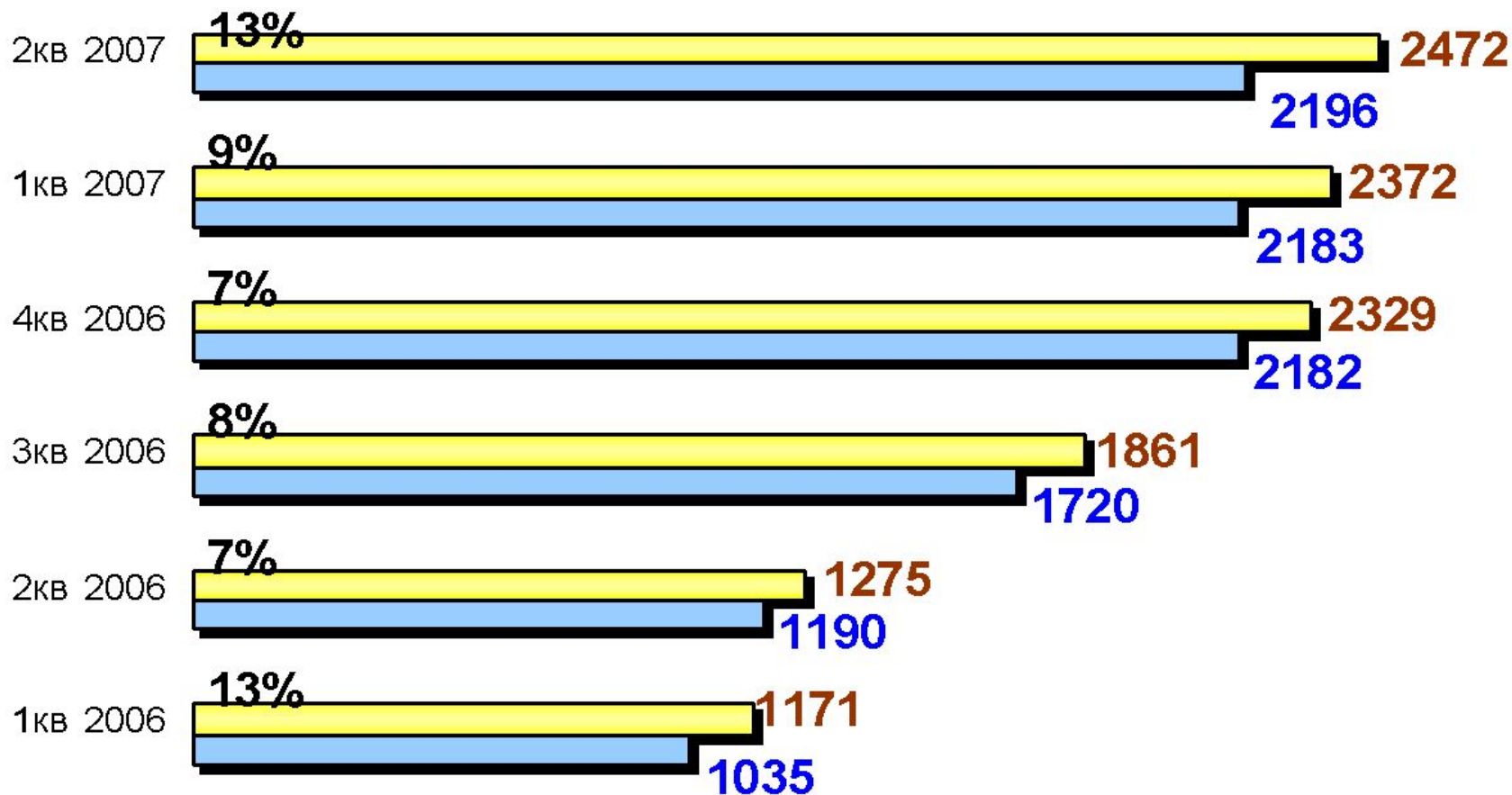
Прирост цены предложения за первый квартал 2007 года составил +1%, за 2 квартал 2007 года составил +0,3%.

Средний темп роста с начала 2007 года составил 0,1% в месяц.





# График 6 Цена предложения на рынке Строящегося жилья в СПб по разным классам жилья массового спроса, \$

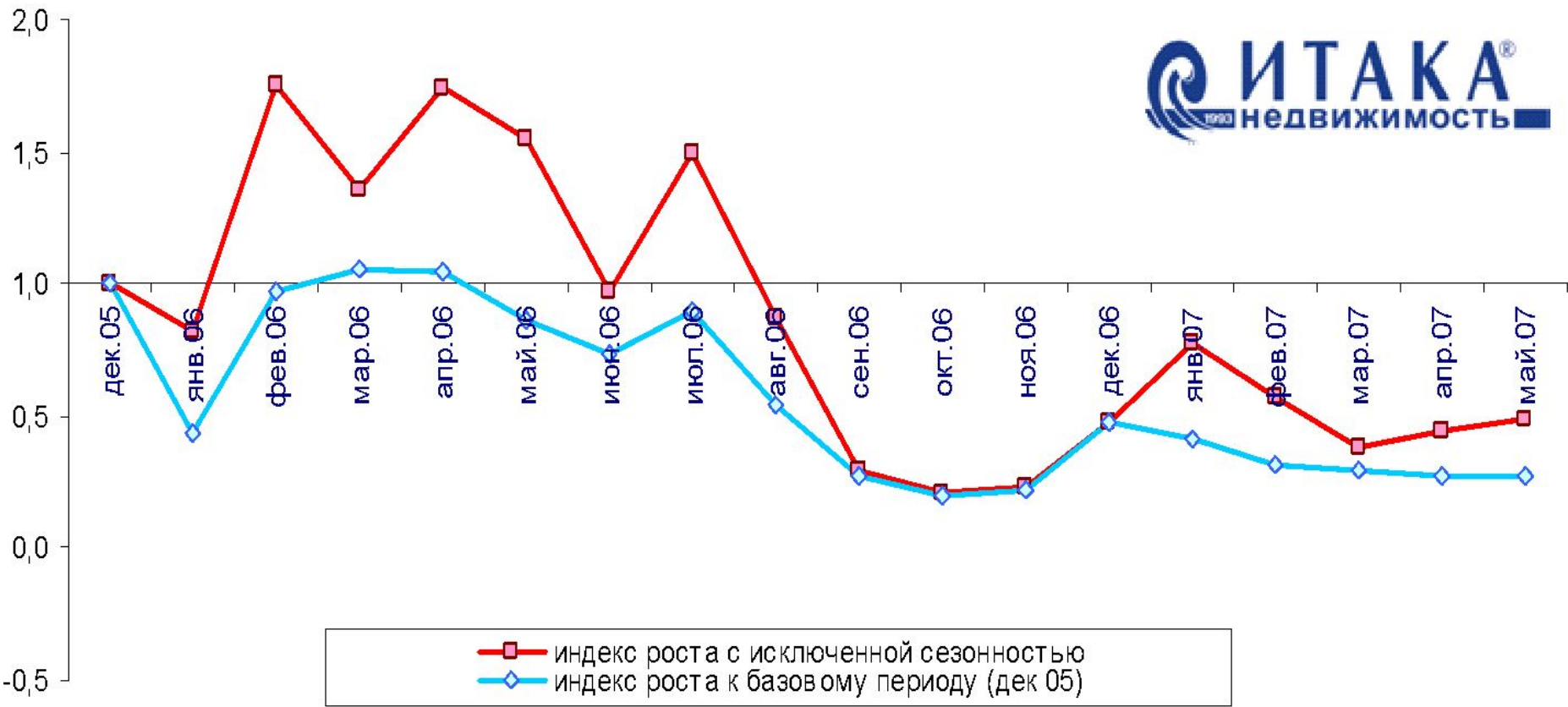


■ ЭКОНОМ

■ ПОВЫШЕННЫЙ КОМФОРТ

■ РАЗРЫВ МЕЖДУ КЛАССАМИ, %

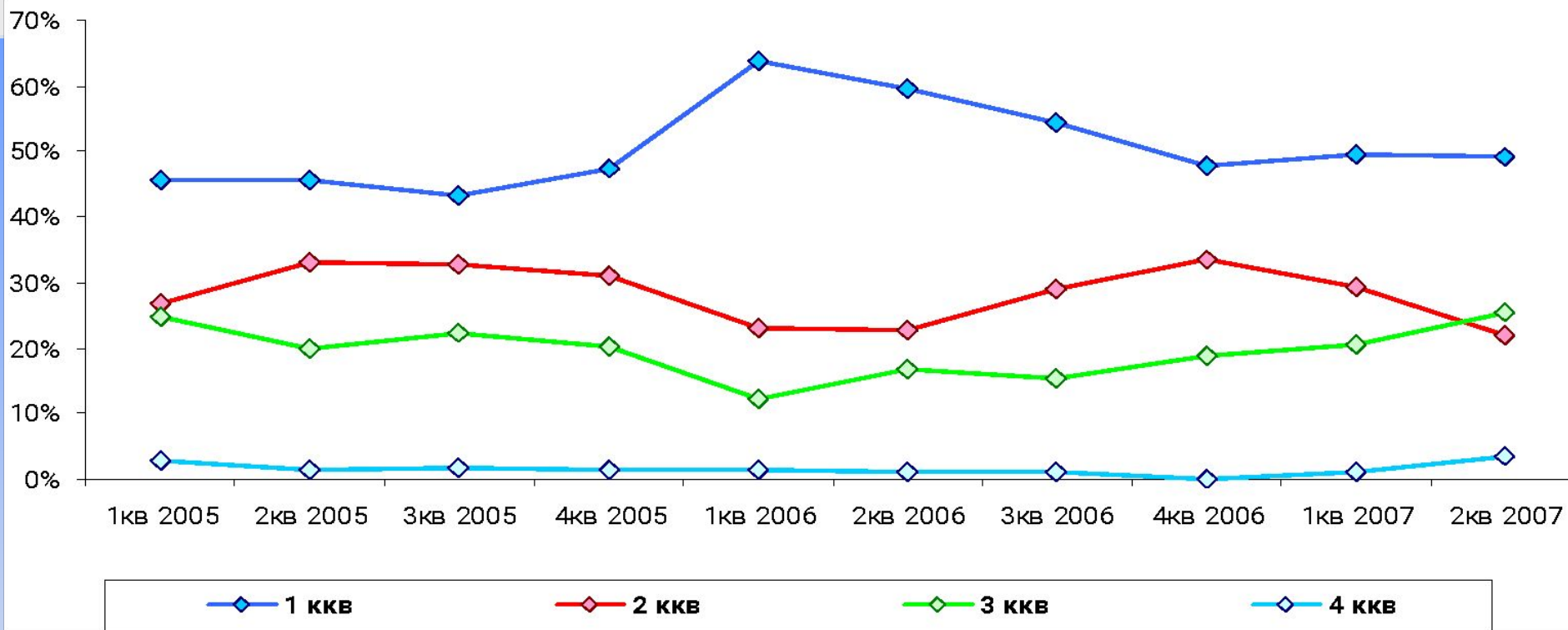
## График 7 Изменение покупательской активности в сегменте Строящейся недвижимости



**Снижение относительно среднего уровня спроса на -57%,  
относительно мая 2006 года на -69%.**

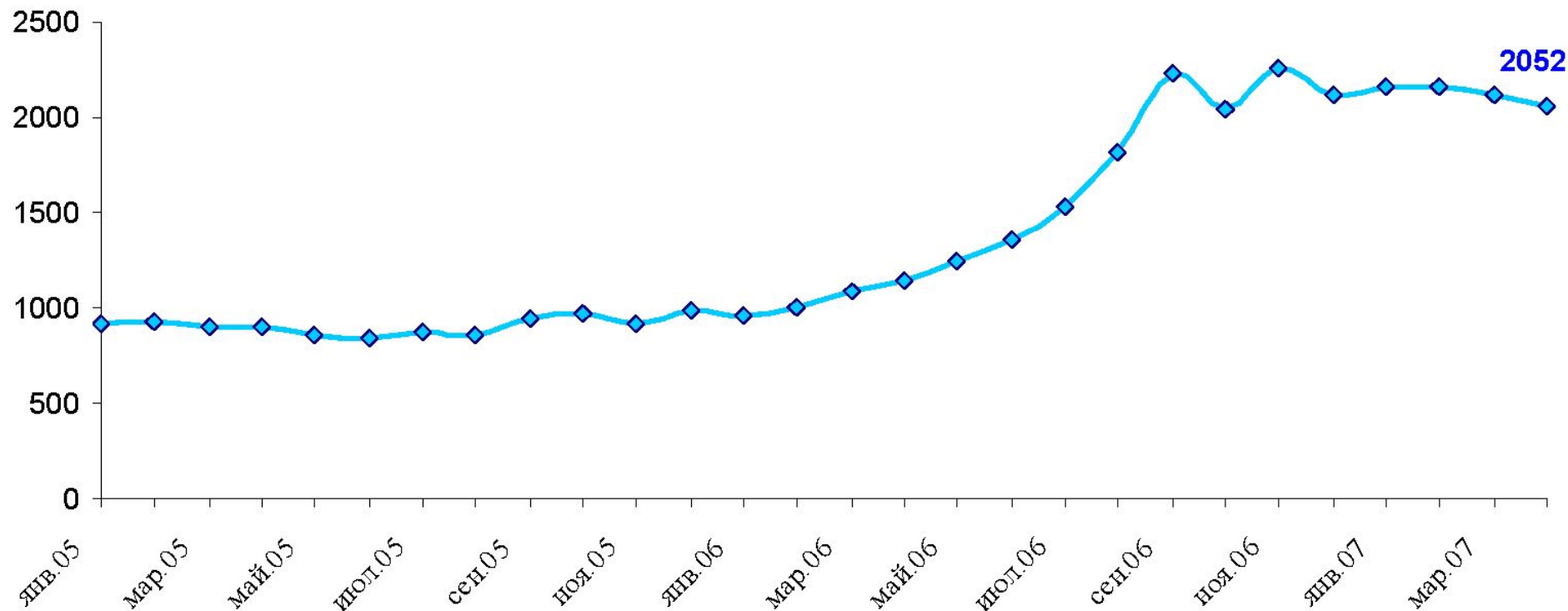


## График 8 Изменение структуры спроса на рынке Строящейся Недвижимости





## График 9 Средневзвешенная цена спроса на жилье «Эконом» класса и класса «Повышенный комфорт» СПб, \$



Средний темп роста цены спроса за 2006 год составил +7,5% в месяц.  
Средний темп роста цены спроса за 2005 год составил +0,7% в месяц.  
За пять первых месяцев 2007 года темп роста цены спроса составил -0,4%.



## Таблица 3 Цена спроса (м<sup>2</sup>) на рынке Строящейся Недвижимости СПб, в долларах

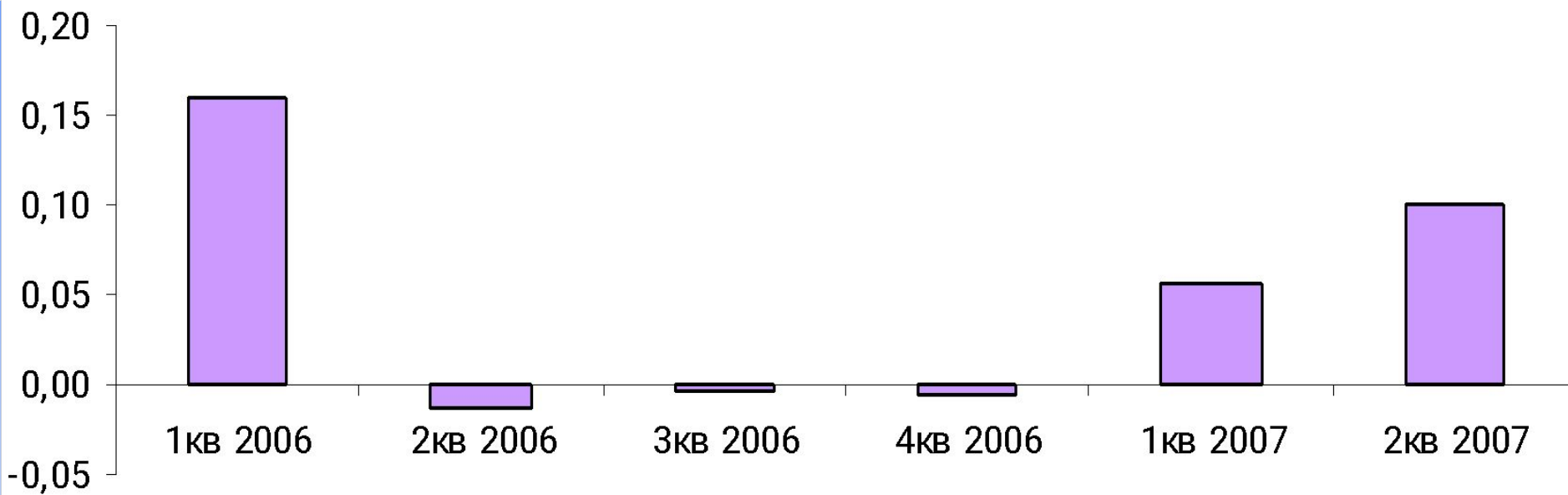
Вид недвижимости	Янв.06	Янв.07	Мар.07	И роста к январю 2006	Апр.07	И роста к янв 2006	И прироста к янв.07	И прироста за мес
Студия	1350	2236	2342	1,73	2323	1,7	4%	-1%
Однокомнатная квартира	986	2269	2150	2,18	2074	2,1	-9%	-4%
Двухкомнатная квартира	1001	2287	1986	1,98	2034	2,0	-11%	2%
Трехкомнатная квартира	899	1971	2079	2,65	2032	2,3	3%	-2%
Средневзвешенная цена	986	2153	2120	2,15	2052	2,1	-5%	-3%

## Таблица 4 Цена спроса на рынке Строящейся Недвижимости, в долларах

	Янв.06	Янв.07	Март 07	Апр. 07
Студия	33750	63312	68294	60120
Однокомнатная квартира	44597	82564	87900	84073
Двухкомнатная квартира	69089	134224	113839	132017
Трехкомнатная квартира	83395	162103	208606	219420



## График 10 Отклонение средневзвешенной цены спроса на рынке Строящейся недвижимости СПб от цены предложения



**В 2007 году разрыв между ценой спроса и предложения постепенно увеличивается**



# Благодарю за внимание

