

Рынок Нового строительства в Санкт-Петербурге и перспективы его развития





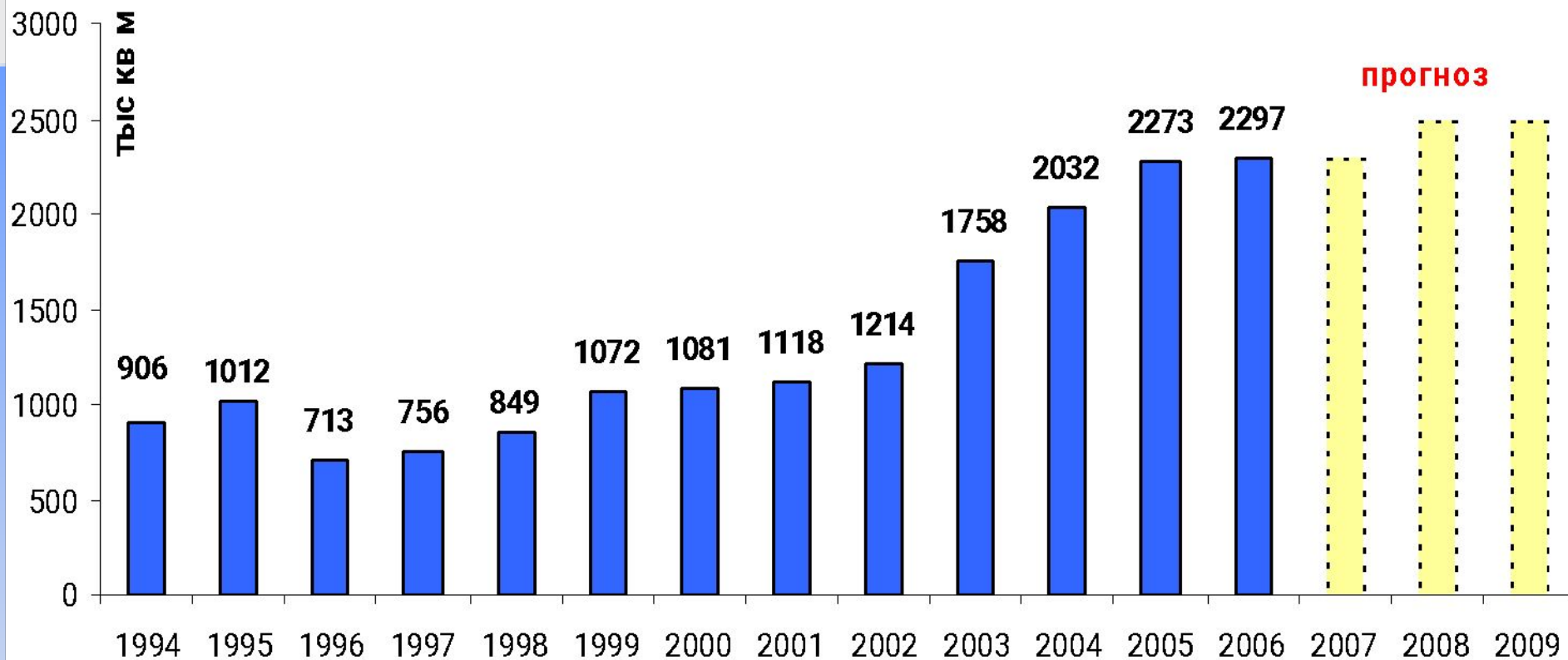
Планируемые крупные объекты комплексной застройки на территории СПб и его окрестностях

Проект	S-дь участка	Инвестор	Планируемый объем застройки, кв. м	Кол-во жителей	Сроки реализации	Объем инвестиций
«Балтийская жемчужина»	205 га	ЗАО «Балтийская жемчужина» учрежденное консорциумом шанхайских инвесторов	1,2 млн. кв. м 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»	1,2 млн. кв. м 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»	1 млн. кв. м 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»	более 1 млн. кв. м жилья.		2кв 2007 - 2017, по 100 тыс. кв. м ежегодно	\$ 1,15 млрд.
проект в Кудрово	495 га	«SVP-Group» и «Setl City»	объем 1,6 млн. кв. м из них 220 тыс. м ² 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 1 млн. кв. м жилья	Начало строительства 2008, срок реализации 8-9 лет	\$ 1,5-1,7 млрд.
Территория между пос. Ольгино и Каменка	437 га	«Главстрой»	1,5-2,5 млн. кв. м малоэтажного жилья	До 2017	\$ 2 млрд.
«Северная Долина»	269,4 га	«Главстрой»	3 млн. кв. м жилья эконом класса	До 2022	\$ 3-5 млрд.
Между Московским и Пулковским шоссе	40,8 га	Израильская Industrial Building Corporation	1 млн. кв. м , 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»			



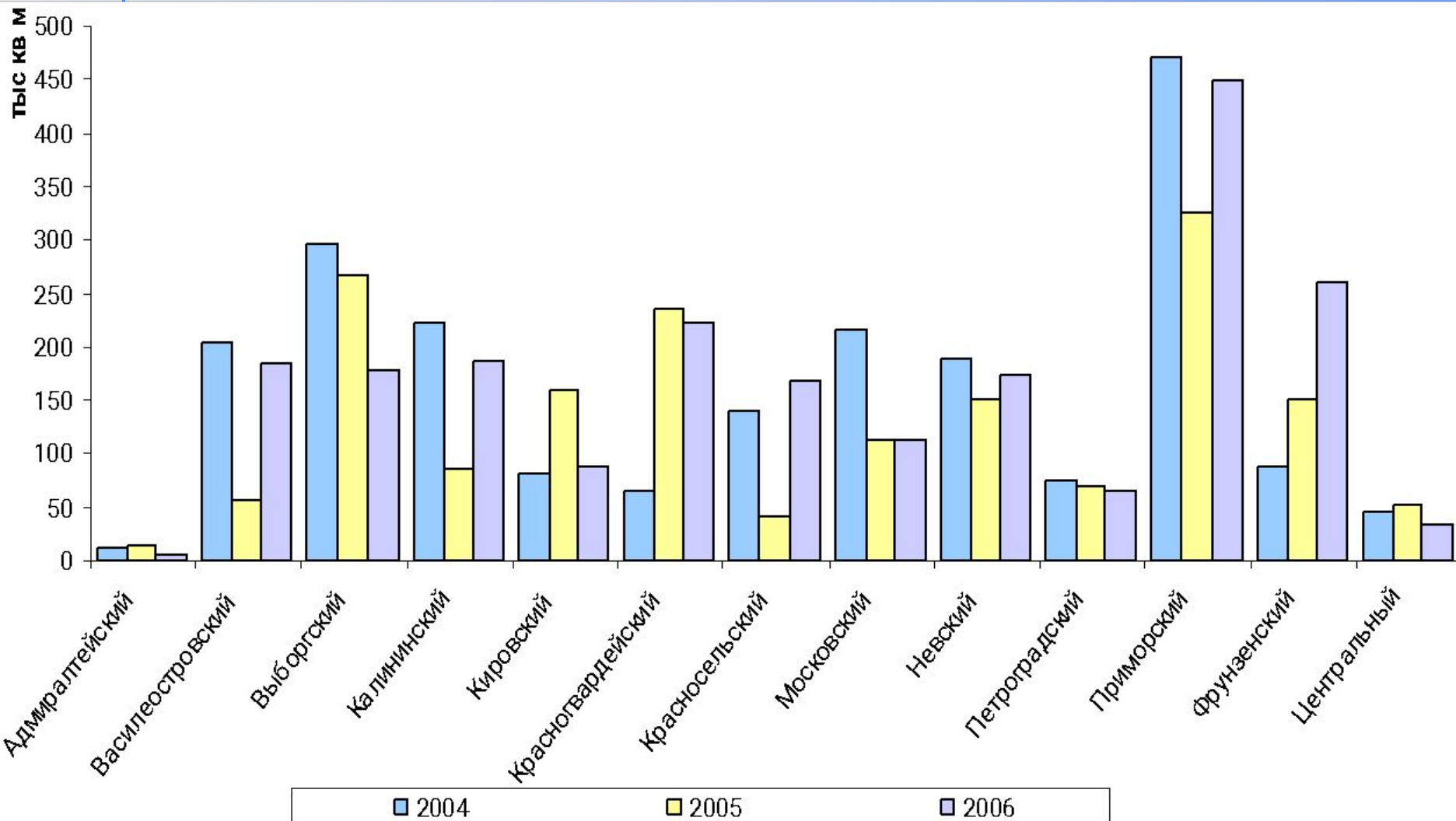
График 1 Ввод строящегося жилья в СПб с 1994 по 2009 (прогноз)



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

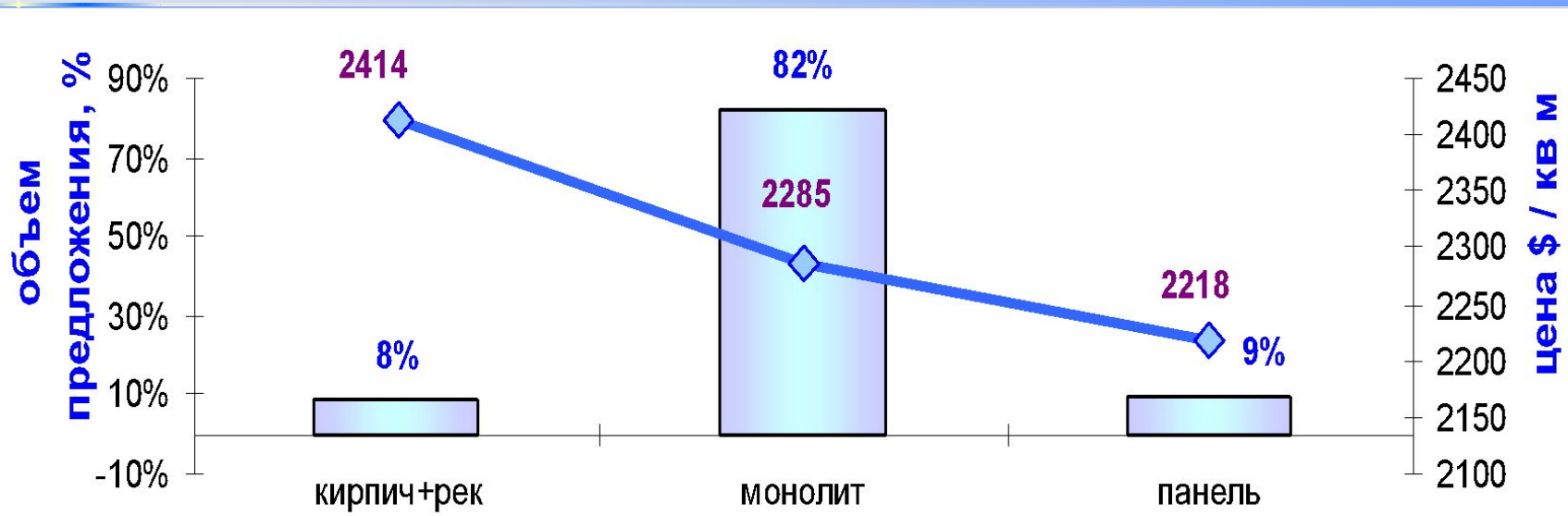




График 4 Объем предложения и удельная цена квадратного метра на рынке Строящегося жилья в СПб на 2 квартал 2007 года (без включения объектов «элит» класса)

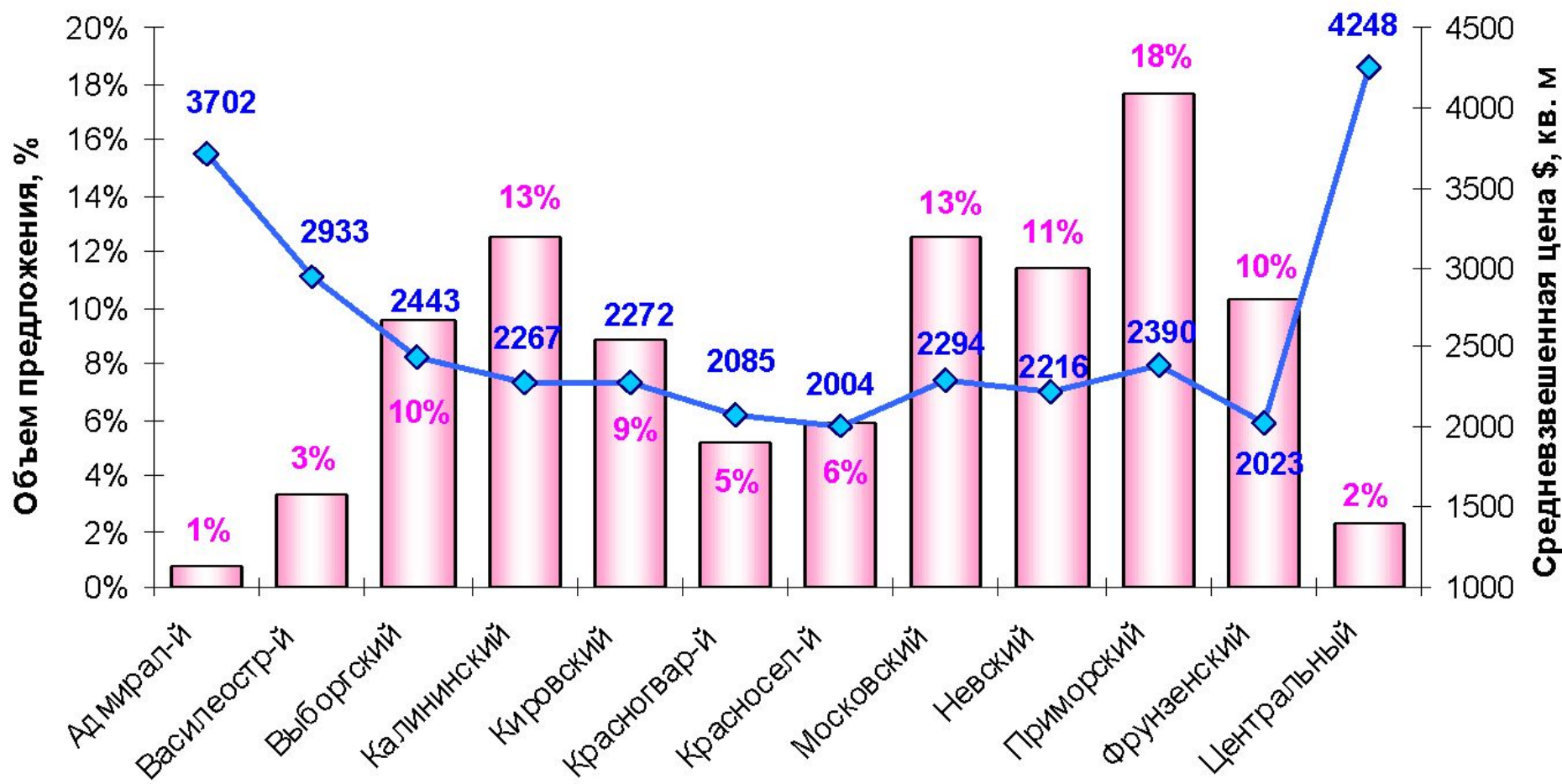
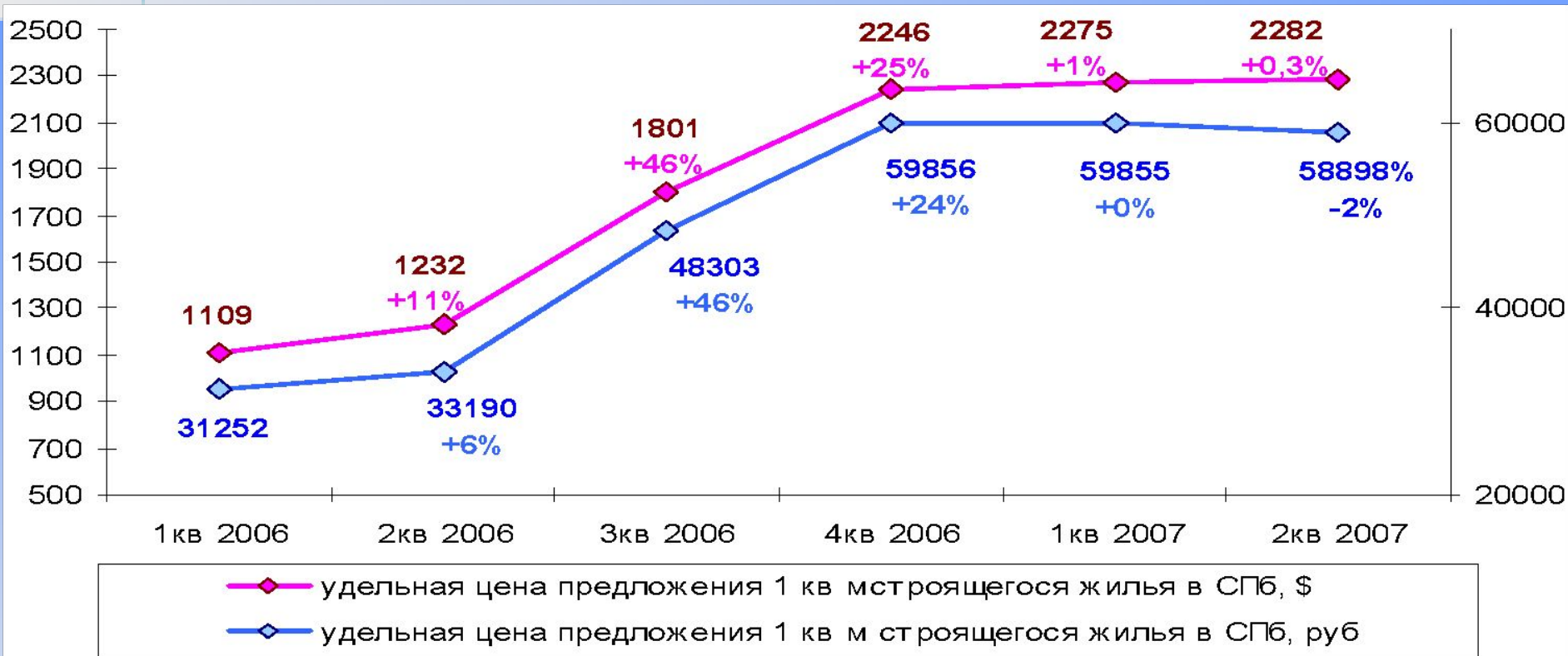




График 5 Удельная цена предложения 1 кв. м на рынке Строящегося жилья в СПб (только жилье "Эконом" класса и класса "Повышенный комфорт"), \$

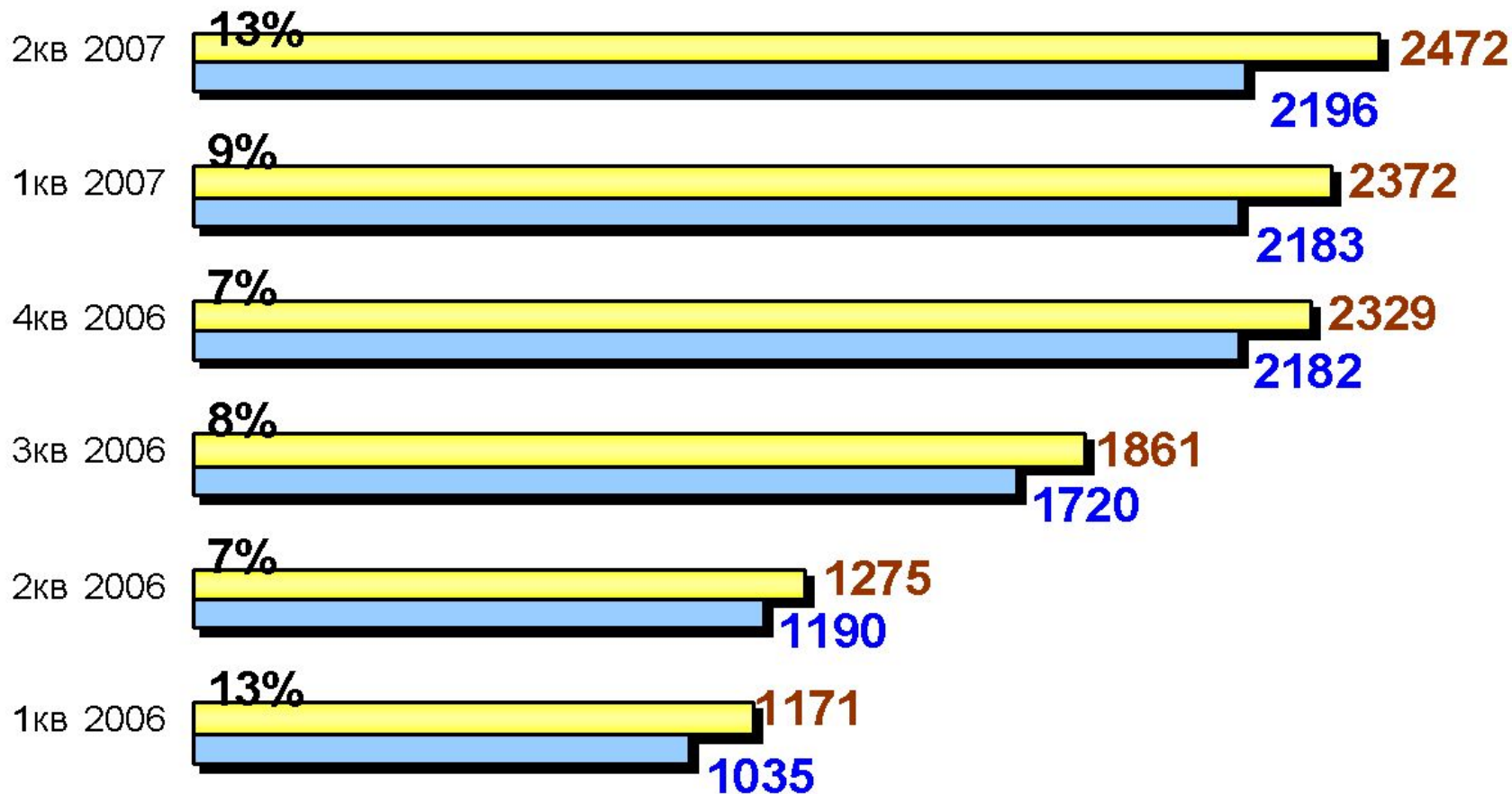


Прирост цены предложения за первый квартал 2007 года составил +1%, за 2 квартал 2007 года составил +0,3%.

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, \$

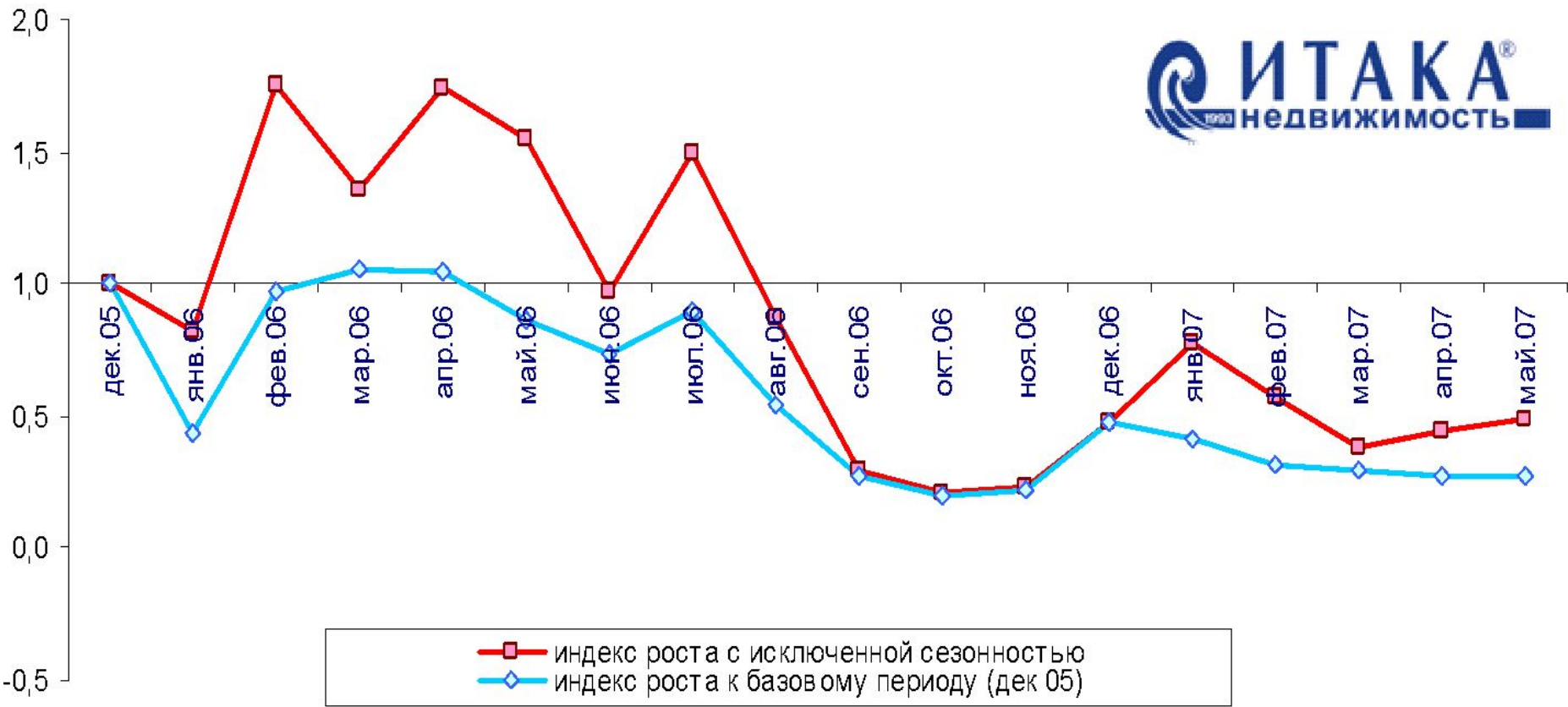


■ ЭКОНОМ

■ 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

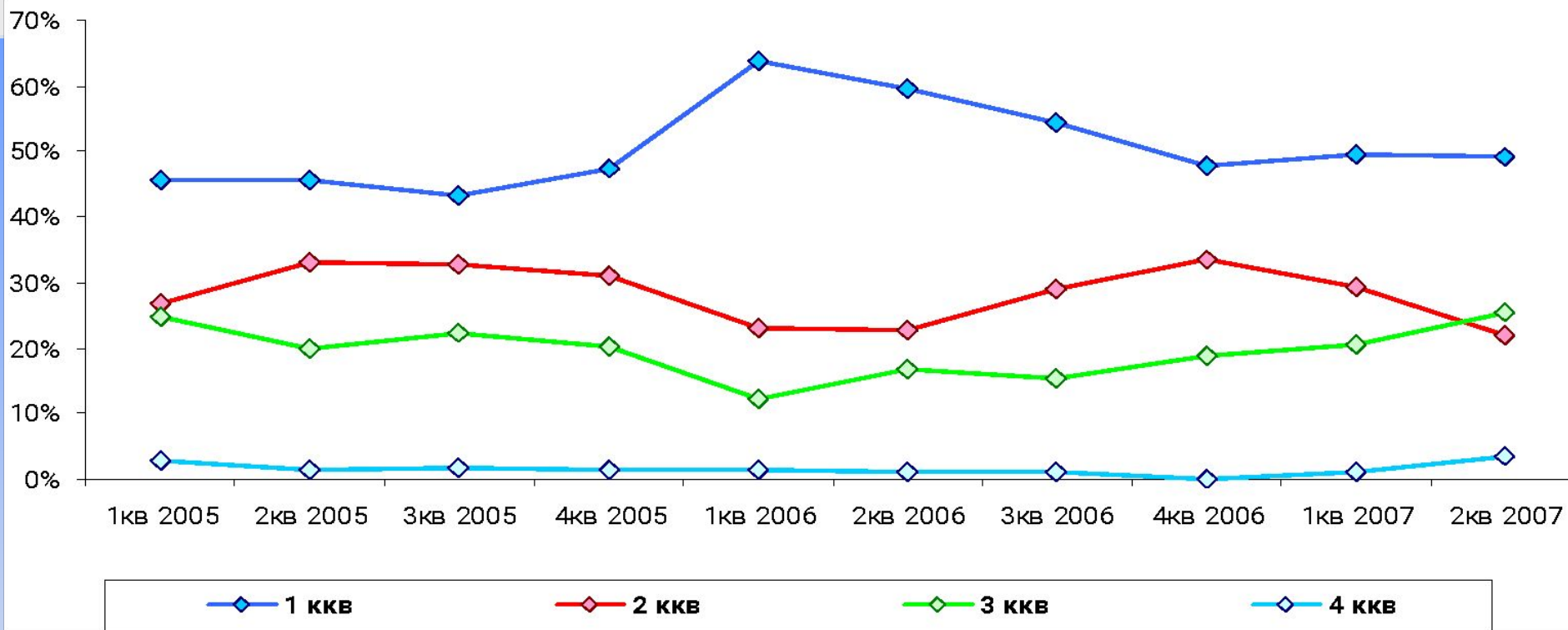
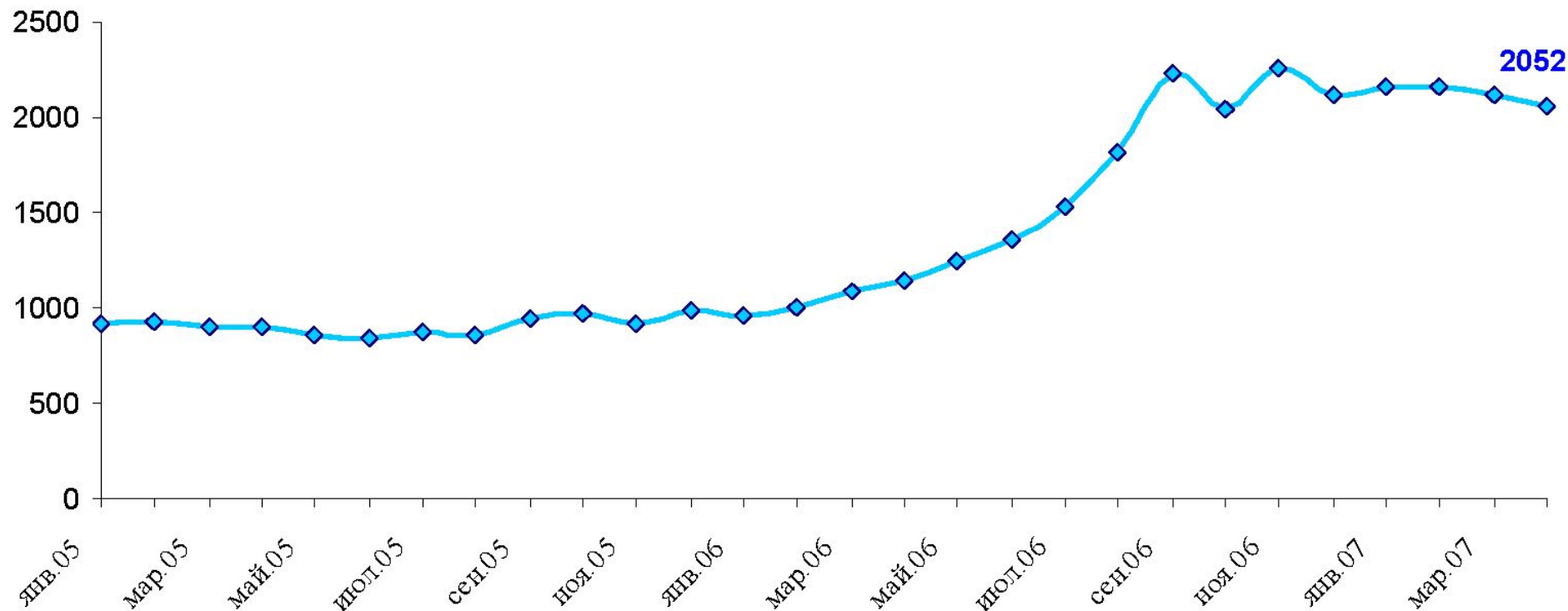




График 9 Средневзвешенная цена спроса на жилье «Эконом» класса и класса «Повышенный комфорт» СПб, \$



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 (м²) на рынке Строящейся Недвижимости СПб, в долларах

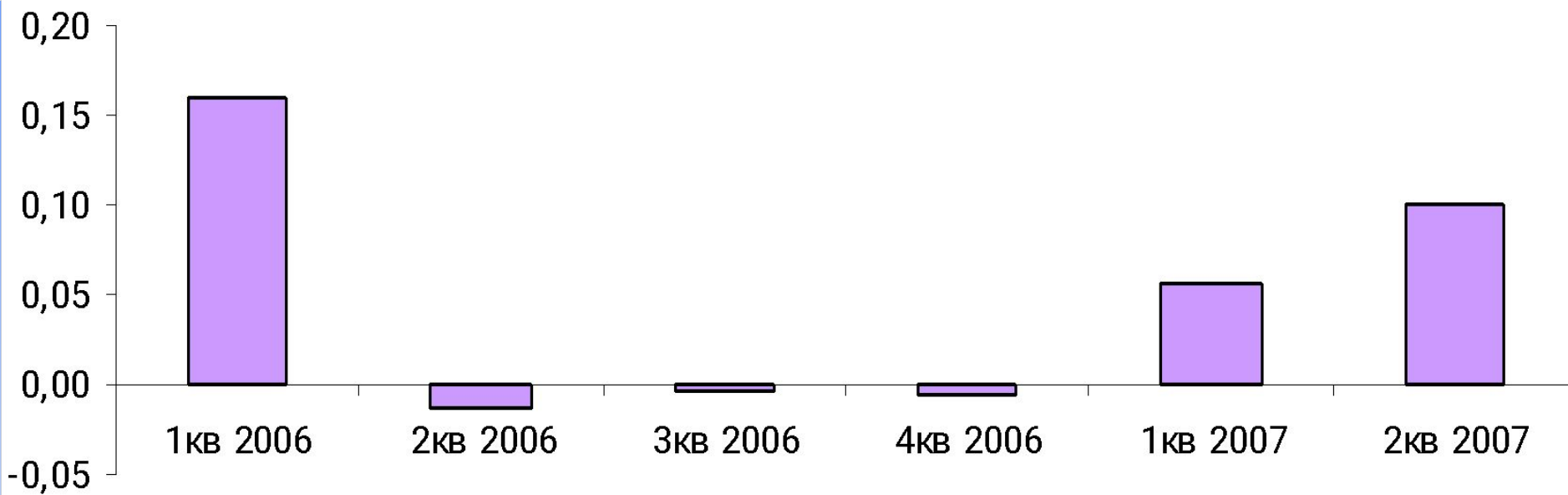
Вид недвижимости	Янв.06	Янв.07	Мар.07	И роста к январю 2006	Апр.07	И роста к янв 2006	И прирост а к янв.07	И прирост а за мес
Студия	1350	2236	2342	1,73	2323	1,7	4%	-1%
Однокомнатная квартира	986	2269	2150	2,18	2074	2,1	-9%	-4%
Двухкомнатная квартира	1001	2287	1986	1,98	2034	2,0	-11%	2%
Трехкомнатная 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

