

Обзор рынка

жилой недвижимости Санкт-Петербурга
за 3 квартал 2009 г.



РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1 Основные показатели рынка жилой недвижимости в 3 кв. 2009 г. в Санкт-Петербурге

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Значение	Анализируемый период характеризуется незначительным оживлением на рынке жилой недвижимости. Увеличилось количество обращений в строительные компании, выросли цены в сегментах бизнес и элит. Часть девелоперов, работающих в сегментах эконом и комфорт классов, в сентябре повысили цены на наиболее ликвидные объекты. Однако пока что этот рост незначительный и не означает возврат рынка на докризисные позиции, скорее, это вызвано сезонными факторами. Результаты анализа показателей 4 квартала 2009 года позволяют сделать более точные выводы и выявить устойчивые тенденции рынка.
Объем ввода жилой недвижимости в СПб в 3 кв. 2009 г., млн кв.м	0,3	
Прогноз объема ввода жилой недвижимости в СПб за 2009 г., млн кв.м	2,2	
Оценка объема предложения на первичном рынке в 2009 г., млн кв.м	2,0	
Оценка объема продаж в 3 кв. 2009г., млн кв.м	0,2	
Прогноз объема продаж в 2009 г., млн кв.м	0,7	
Стоимость жилой недвижимости на первичном рынке на конец 3 кв. 2009 г., руб./кв.м	68 960	
— эконом	51 210	
— комфорт	66 740	
— бизнес	125 630	
— элит	222 530	
Стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке* на конец 3 кв. 2009 г., руб./кв.м	82 674	
Изменение стоимости жилой недвижимости на первичном рынке за 3 кв. 2009 г.	- 3%	
— эконом	- 6%	
— комфорт	- 5%	
— бизнес	+4%	
— элит	+4%	
Изменение стоимости жилой недвижимости на вторичном рынке за 3 кв. 2009 г.*	- 4%	

*- Индикатор цен на вторичном рынке ГК «Бюллетень недвижимости»

1. Предложение

В 3 кв. 2009 года было введено 284 тыс.кв.м жилой недвижимости, что на 40% ниже аналогичного показателя предыдущего года. Всего за три квартала 2009 года по данным «Петростата», с января по сентябрь в Санкт-Петербурге было построено 1,1 млн кв.м жилья, что на 15,7% меньше, чем за тот же период прошлого года.

По прогнозам специалистов GVA Sawyer объем ввода жилой недвижимости в 2009 году составит порядка 2,2 млн кв.м, что на 31% меньше, чем в 2008 году.

Анализ данных по объему ввода жилой недвижимости по районам города в 3 кв. 2009 года показывает, что Московский район в структуре ввода составляет порядка 25%, Приморский –17%, Фрунзенский – 16%, остальные районы города – менее 16%.

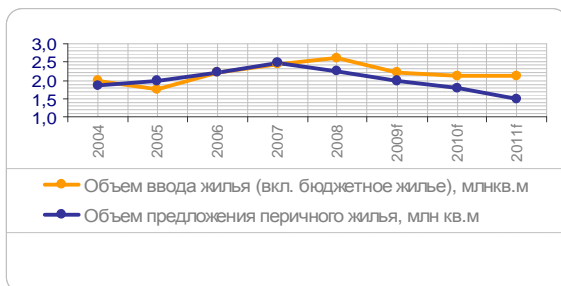
Рисунок 1. Структура ввода жилой недвижимости в 3 кв. 2009 по районам города, млн кв.м



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 2004-2008 гг, прогноз до 2011 года.



Источник: данные GVA Sawyer

В течение 2009 года Администрацией несколько раз корректировались докризисные планы по объему ввода бюджетного жилья в результате секвестирования бюджета. В текущем году планируется существенное увеличение доли 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 63% ниже планируемого показателя в текущем году.

Таблица 2 Прогноз объема ввода бюджетного жилья

Источник: данные GVA Sawyer

параметр	2009	2010	2011
Прогноз объема ввода жилья (включая бюджетное жилье), млн кв.м	2,2	2,1	2,1
Прогноз объема ввода бюджетного жилья, млн кв.м	0,8	0,3	0,3

В этом году Фонд имущества продал несколько небольших участков под жилищное строительство (общей площадью 7,5 га) и один под комплексное освоение территории (144 га). Первые полгода предложения фонда оставались невостребованными, в результате чего была скорректирована цена на землю под жилую недвижимость. На сегодняшний день цена составляет порядка 5 000-7 000 руб. за 1 кв. м.

В текущем году подписаны соглашения о проектом финансировании между Администрацией и двумя банками - «Банком ВТБ Северо-Запад» и «Сбербанком». Однако это только первые шаги в этом направлении и специалисты GVA Sawyer не видят предпосылок для возобновления массового проектного финансирования в краткосрочной перспективе, а, следовательно, увеличения количества новых проектов на рынке.

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

Спрос на рынке жилой недвижимости начал снижаться с сентября 2008 года. Снижение спроса во многом связано с психологическими обстоятельствами. Усугубилась неуверенность населения в завтрашнем дне и в стабильности своих доходов. Часть потенциальных потребителей заняли выжидательную позицию в условиях падения стоимости жилой недвижимости.

В 3 квартале 2009 года отмечается оживление на рынке жилой недвижимости по сравнению с предыдущим периодом. Это во многом вызвано сезонным фактором. Количество обращений в строительные компании на сегодняшний день соответствует докризисному уровню, однако, количество реальных сделок примерно на 30% ниже докризисных показателей. Риэлтерские компании отмечают увеличение доли иногородних покупателей в структуре спроса. После практического отсутствия инвесторов на рынке, появились единичные сделки такого рода.

Зафиксирован рост числа ипотечных сделок в 3 кв.2009 года на 19% по сравнению с предыдущим периодом. По результатам 3 квартала объем ипотечных кредитов составил 1000 ссуд, однако, это в несколько раз ниже, чем выдавалось в докризисный период. Доля ипотечных сделок на сегодняшний день составляет не более 7%.

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.

До кризиса доля ипотечных сделок составляла до 35-40% в эконом-классе в общем объеме продаж. По мнению ряда экспертов предпосылок для достижения докризисных объемов ипотеки в ближайшие 2 года нет.

Рисунок 3. Динамика объема продаж за период 2004-2008гг, прогноз до 2011г., млн.кв.м



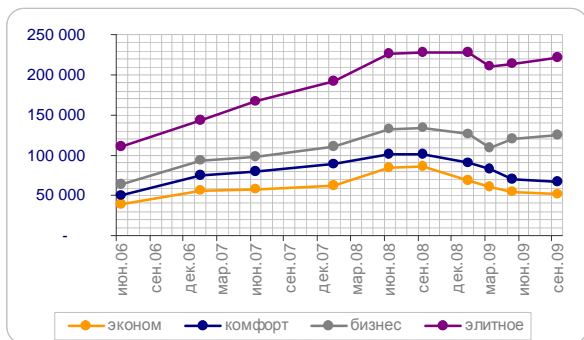
Источник: GVA Sawyer

По итогам 2009 года специалисты GVA Sawyer прогнозируют стабилизацию спроса на рынке жилой недвижимости на текущем уровне.

В среднесрочной перспективе специалистами GVA Sawyer прогнозируется рост объемов продаж не ранее 2010 года.

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 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.

По данным ГК «Бюллетень недвижимости» в 3 квартале 2009 года продолжилось снижение стоимости жилой недвижимости, оно было незначительным и составило 4%.

Специалисты GVA Sawyer зафиксировали тенденцию уменьшения количества и объема скидок по ряду объектов жилой недвижимости на первичном рынке.

Таблица 3 Стоимость жилой недвижимости на первичном рынке по классам на 3 кв.2009г, руб./кв.м,

Источник: данные GVA Sawyer

Класс	2 кв.2009, руб./кв.м	3 кв.2009, руб./кв.м	Изменение за 3 кв.2009
Эконом	54 600	51 210	- 6%
Комфорт	70 120	66 740	- 5%
Бизнес	120 300	125 630	+4%
Элит	213 660	222 530	+4%

По итогам четвертого квартала прогнозируется стабилизация ценовых показателей на уровне 3 квартала и рост цен в 2010 году.

Основные тенденции развития рынка жилой недвижимости представлены ниже.

1. Сокращение предложения на рынке.
2. Незначительный рост числа ипотечных сделок.
3. Развитие системы бартерных расчетов с подрядчиками.
4. Незначительное падение средней цены на рынке жилья в 3 квартале.
5. Сокращение числа скидок и акций от застройщиков, т.е. завуалированного снижения стоимости.