



Посткризисное развитие девелопмента жилой недвижимости в СПб

- ❑ Изменение структуры рынка. Расширение географии строительства.
- ❑ Вывод в продажу новых проектов – как показатель здоровья отрасли
- ❑ Цена предложения. Реализация отложенного спроса. Ипотека
- ❑ Стратегия реализации проектов КОТ.
- ❑ Эволюция продукта. Влияние кризиса на классность, квартирографию, опции.

СТРУКТУРА РЫНКА. Расширение географии строительства

- 2010-2012 - Формирование единой конкурентной зоны (ЕКЗ)
 - Обжитые районы Санкт-Петербурга
 - Пригородные территории Санкт-Петербурга (близлежащие комплексно осваиваемые территории в рамках 10-ти километровой зоны от границ СПб (АПР и ЛО))

Рыночный показатель	Прирост I полугод. 2011/ I полугод. 2012 (%)
Объем строительства коммерческого жилья в <u>сегменте масс-маркет</u> в рамках ЕКЗ	-7,1
в т.ч. обжитые районы	-27,2
в т.ч. пригородные территории	+42,7



ЕКЗ – единое пространство для жизни. Проблемы: транспортная доступность, социальная инфраструктура.

СТРУКТУРА РЫНКА. Изменение типа застройки

- Изменение структуры рынка по показателю КОТ/ квартальная застройка/точечная застройка.
- В объеме рынка – тенденция к сокращению доли готовых (введенных в эксплуатацию) объектов, в которых более 8% непроданных квартир. Восстановление показателя продаж в сегменте масс- маркет у надежных застройщиков: более 90% от общего объема проекта проданы к моменту ввода объекта в эксплуатацию

Удельная доля в общем объеме рынка масс-маркет (ЕКЗ) %	2011 г	1 полугодие 2012
Проекты КОТ (от 500 тыс. кв.м)	16,4%	33,3%
Проекты квартальной застройки (60-500 тыс. кв.м)	42,8%	39,6%
Точечная застройка (до 50 тыс. кв.м)	40,8%	27,1%

В сегменте масс-маркет - рост удельной доли проектов комплексного освоения и квартальной застройки

ВЫВОД НОВЫХ ПРОЕКТОВ.

Наращивание темпа вывода новых проектов в продажу. Опережающий рост объема вывода в рамках реализуемых проектов КОТ и проектов в пригородной зоне.



Объемы строительства в сегменте масс-маркет на **пригородных территориях** Санкт-Петербурга демонстрируют максимальную динамику прироста – в 2011 году по отношению к 2010 – рост более, чем в **3,3** раза, в 2012 – продолжение тенденции роста

* До 2009 г – данные КЦ «Петербургская недвижимость». 2010 г – ЕКЗ 5 км от границ СПб, 2012 – ЕКЗ – 10 км. от границ СПб

СТРАТЕГИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОТ



От стратегии реализации проектов КОТ и проектов квартальной застройки зависит цена предложения в проекте

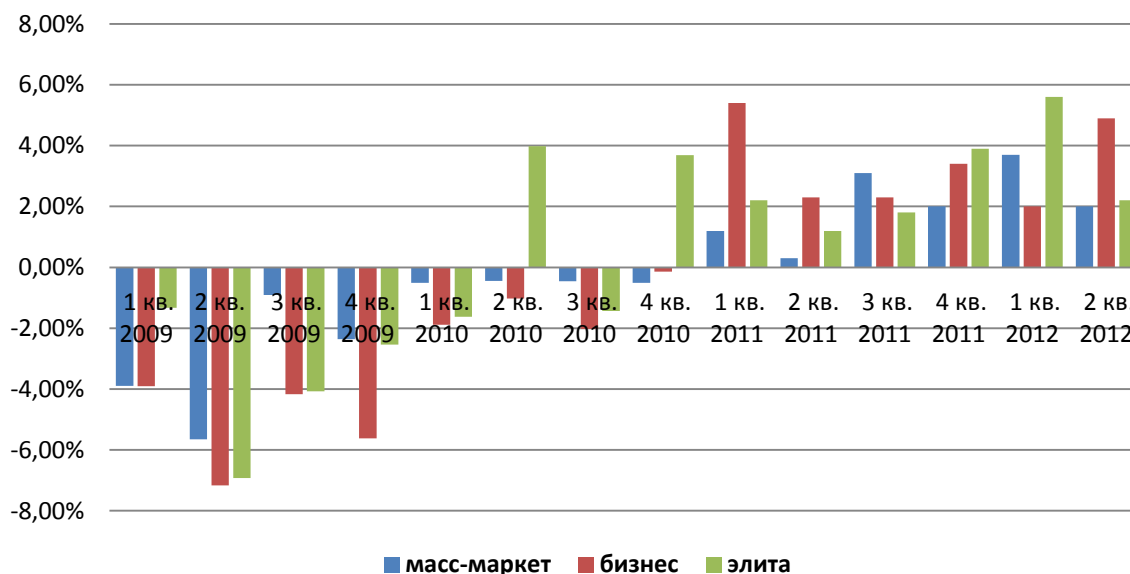
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

2011-2012 год – плавный рост цены предложения. Ценовая дифференциация: на объекты комплексного освоения в развивающихся районах и объекты, возводимые в благоустроенных обжитых районах с развитой инфраструктурой. Разница в цене между ними может достигать 30%

2011-2012 год – восстановление объемов договоров с привлечением ипотечного кредита (25 - 30%)

2010-2012 год – уверенным спросом на первичном рынке жилья пользуются объекты, находящиеся на начальных этапах строительства. Опережающий темп роста цен на этих объектах.

Изменение цены предложения строящегося жилья в обжитых районах СПб



Место конкретного объекта в портфеле проектов компании-застройщика определяет темп продаж квартир. От запланированного темпа продаж напрямую зависит стратегия ценообразования, маркетинговые акции по стимуляции спроса. Влияние на цену предложения оказывают объем предложения и спроса в зоне локации, срок ввода объекта в эксплуатацию.

ЭВОЛЮЦИЯ ПРОДУКТА.

- ❑ Тенденция уменьшения средней площади квартир - рост удельной доли в проекте квартир-студий, однокомнатных и малогабаритных двухкомнатных квартир. Вызвана особенностями посткризисного спроса
- ❑ Максимизация соотношения жилой площади к общей площади квартиры. Появление на рынке форматов евро-квартир (в частности «евро-двушек»)
- ❑ Увеличение доли квартир с полной чистовой отделкой. В 1 полугодии 2012 г доля квартир в сегменте масс-маркет, включающих чистовую отделку, по отношению к 1 полугодью 2009 г – выросла более чем в 3 раза
- ❑ Пристальное внимание застройщиков к комплексному благоустройству территории, устройству фасадов, отделке мест общего пользования и квартир – улучшение среды жизни





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

«Гражданский Жилищный Форум» Санкт Петербург, октябрь 2012