



Петербургская элита: от бизнеса к искусству (1998 – 2014 гг.)

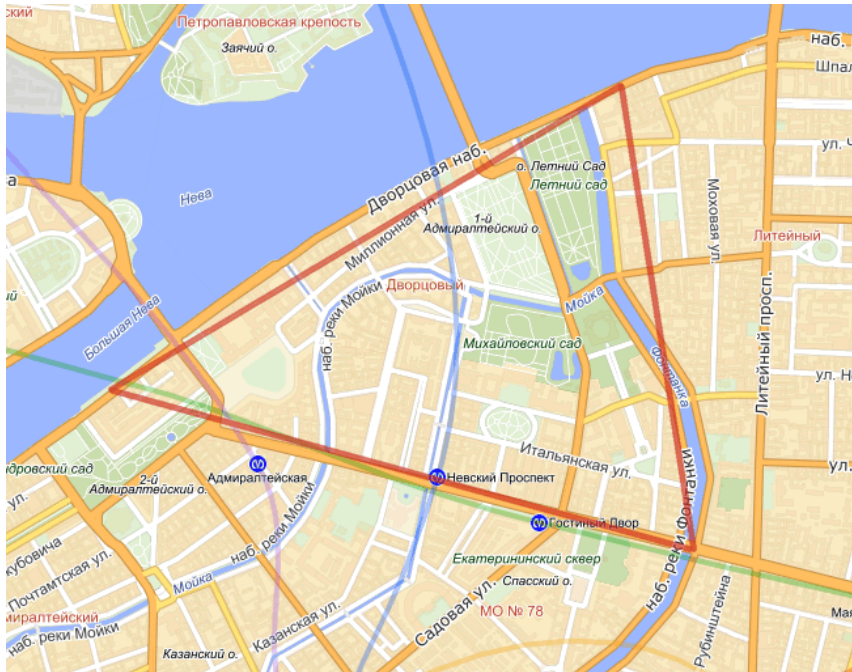


Директор управления стратегического
маркетинга и исследований рынка Холдинга
RBI (входят RBI и «Северный город»)
Сереежина В.Г., 2014 г.

1998 - 2004 гг. как все начиналось?

1. *В Петербурге в начале 90-х не было крупных инвестиций и пятен под застройку, поэтому рынок элиты начался с активного расселения коммуналки в центре и переоборудования их под элитные квартиры.*
2. *Типичная планировка элитной квартиры начала 90-х – площадь 150 - 300 кв.м, роспись потолков, эрмитажные интерьеры с позолотой, богатое убранство, гигантские коридоры, ванны.*
3. *Первые элитные новостройки начали появляться в центре Петербурга только в начале 2000-х, в их числе - четыре элитных дома RBI.*
4. *Не сформированы критерии классности и стандарты качества элитных объектов. Каждый девелопер определяет их для себя сам. Есть много «невыдержанных» объектов с дорогими квартирами, но входными группами с дешевой отделкой. У большинства объектов отсутствует оформленная придомовая территория.*

1998 — 2004 гг: локация



Большинство элитных объектов расположены в «золотом треугольнике» в историческом центре Петербурга



Начинается освоение Крестовского острова

1998 - 2004 гг .: архитектура

Основная черта — смешение архитектурных стилей. Строятся совершенно разные дома — от проектов, напоминающих «средневековые замки до ультрасовременных из стекла и бетона. В историческом центре преобладают реконструированные особняки с расселенными «коммуналками», во внешнем убранстве которых подчеркивается старина и делается акцент на роскошь.

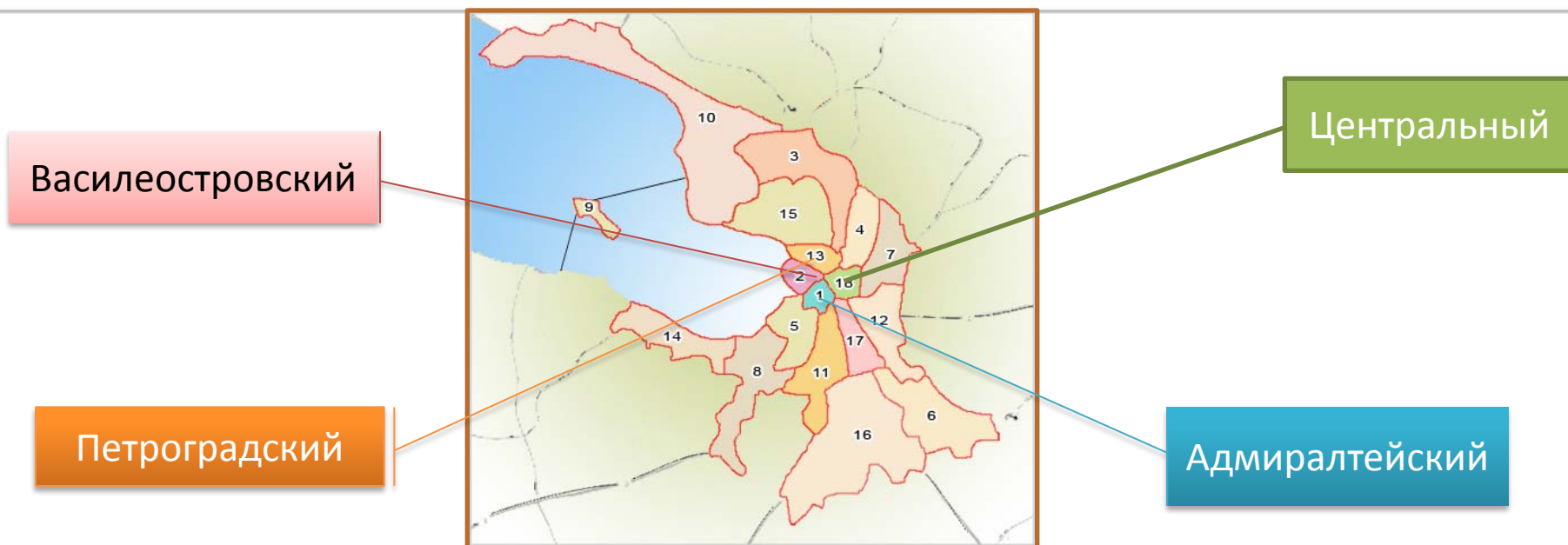


**2005 -2008 гг.
Поиск стиля и
инфраструктурных решений**

2005 — 2008 г. Основные черты периода

1. Одного вида на Неву или Исаакиевский собор теперь недостаточно, чтобы квартира считалась элитной
2. В центре у многих объектов не хватает или отсутствуют места под парковку, сложности с прокладкой коммуникаций, неоднородное окружение.
3. Тяга к крупным планировкам все еще определяет квартирографию большинства объектов. Площадь 4-комнатных квартир составляет около 200-300 кв.м, 3-комнатных – 100–180 кв.м, 2-х комнатных – 80-100 кв. м. Однокомнатных квартир в элитных проектах практически нет, (моветон).
4. *У домов появляется индивидуальный внешний облик. Возникают объекты с благоустроенной придомовой территорией, у которой есть «изюминкай» (фонтан, скульптура и др). В отделке используется натуральный камень, мозаика, дорогие материалы. Широко распространено панорамное остекление.*
5. Элитное жилье приобретается в основном для собственного проживания

2005 -2008 гг : локация



Продолжает застраиваться исторический центр. Объекты появляются в Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском районах. Крестовский остров формируется как зона элитной застройки. Появляются первые клубные дома (Stella Maris; Дом архитектора Романова). Появляется первый квартал элитной застройки («Парадный квартал», 100 тыс.кв.м). Дом «Новая звезда», построенный на Песочной набережной, 12, дает толчок развития этой локации как элитной.

2005-2008 гг.: архитектура



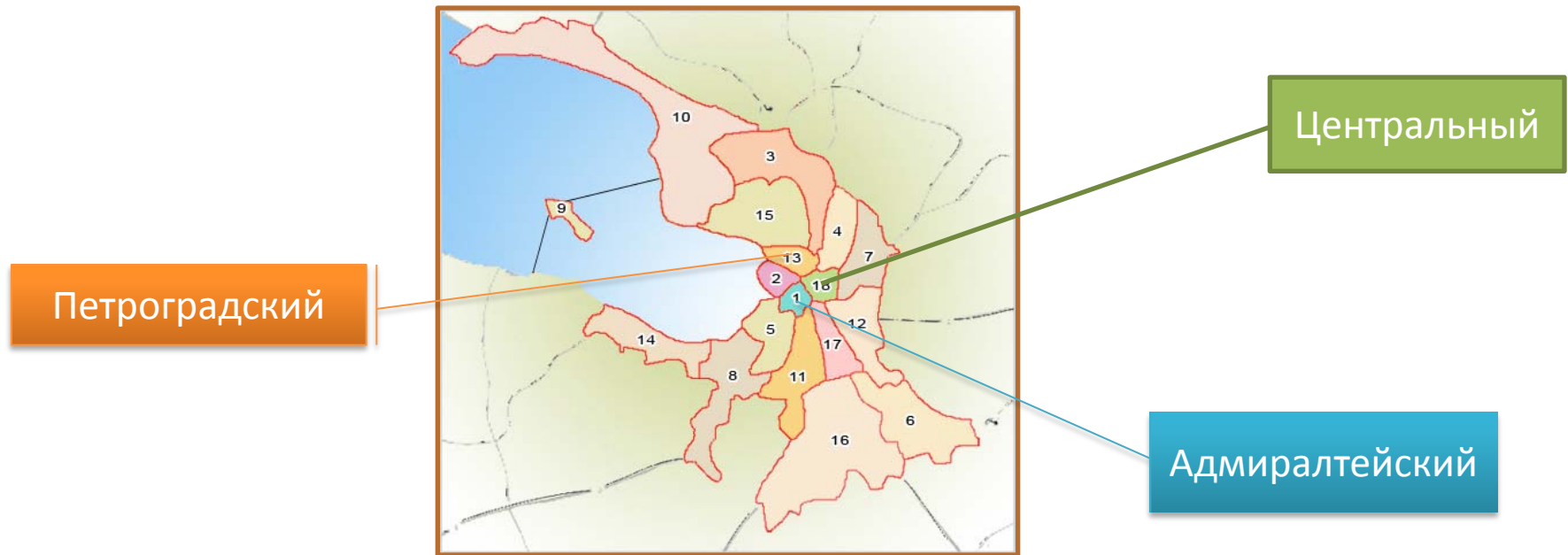
В архитектуре превалирует хай-тек. Современные здания из стекла и бетона с обилием света и просторными входными группами быстро завоевывают внимание покупателя. Происходит сегментация внутри элиты. Появляется качественное жилье бизнес-класса: менее дорогое, но добротное внутри, выдержанное снаружи и без излишеств (до этого упор делался на излишнюю роскошь). Хотя четкие критерии бизнес-класса будут сформулированы намного позже. Домам начал присваивать имена, подчеркивающие идею объекта (до этого акцент - на адреса).

2008 — 2009 гг. — Посткризисная пауза

2008 — 2009 г. Основные черты периода

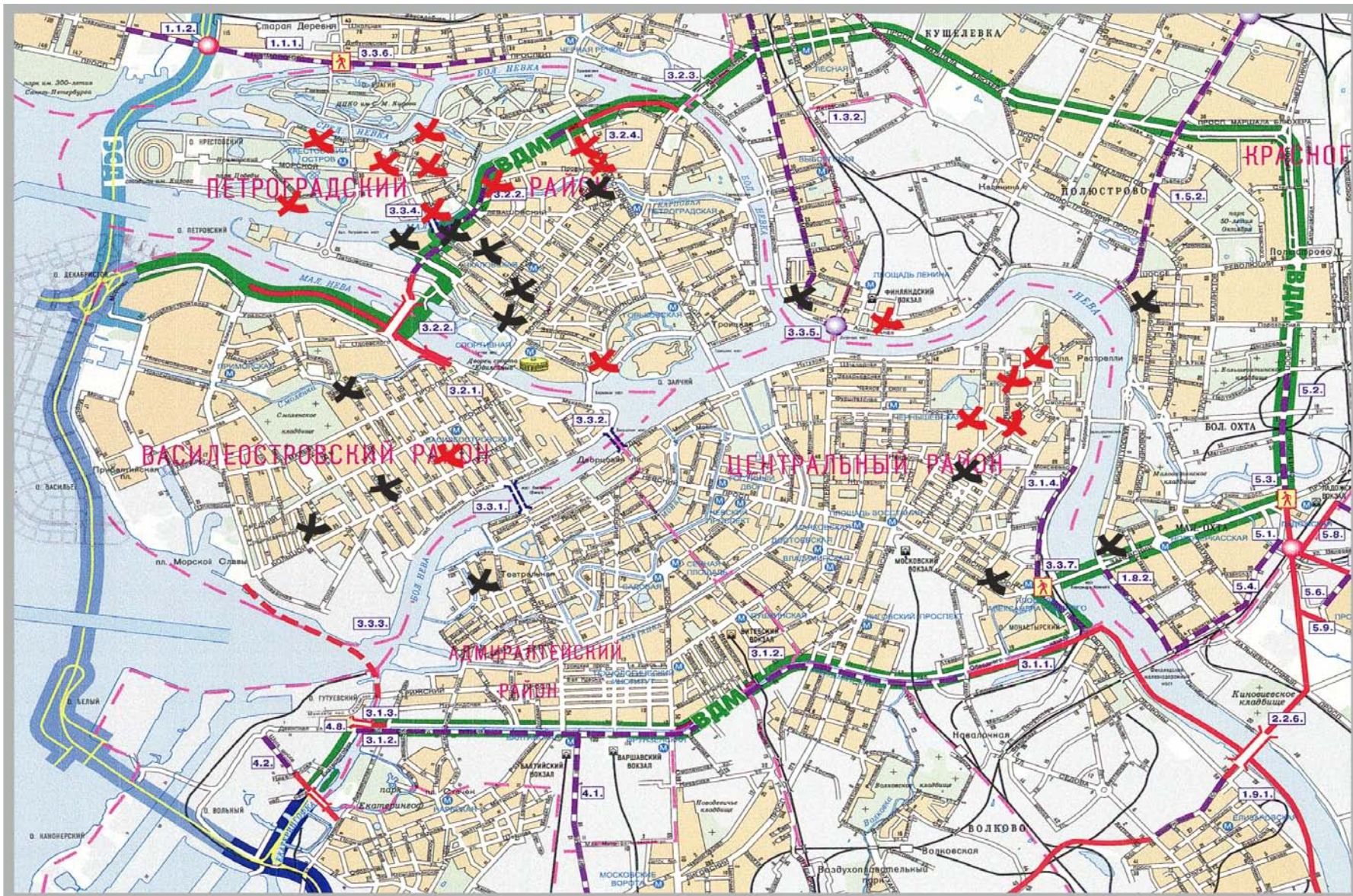
1. *Заморожен ряд крупных проектов на начальной стадии в связи со снижением спроса (на 30-40%) и отсутствием кредитного финансирования. Спросом пользуются только квартиры на поздней стадии готовности*
3. *В сентябре-октябре 2008 года объемы продаж элиты упали на 40% по сравнению с докризисным периодом (лето 2008). Вывод новых объектов в продажу в 2009 г. снижается втрое (до 4 тысяч кв.м. в месяц) по сравнению с 2008 г. На рынке элиты формируется дефицит предложения.*
4. *Ряд проектов переведен в другой класс: Лондон-парк; Князь Александр Невский; Империял, Граф Орлов. Приостановлены продажи: Платинум, Премьер Палас, Классика, Леонтьевский мыс, Люмьер*
5. *Происходит своеобразное очищение рынка от непрофессиональных игроков и некачественных объектов.*
6. *В борьбе за покупателя застройщики работают над улучшением потребительских свойств квартир. Упор делается на качественную инженерию, систему безопасности, благоустройство территории.*

2008 -2009 гг : локации



Строительство элитного жилья продолжается на востребованных локациях в Центральном и Петроградском районах. Однако есть и элитные объекты, которые возникают в нетрадиционной зоне (наб. Обводного канала), что объясняется рискованной стратегией некоторых застройщиков расширить территорию элитных локаций без учета интересов целевой аудитории.

2008 -2009 гг : локации



2008-2009 гг.: архитектура



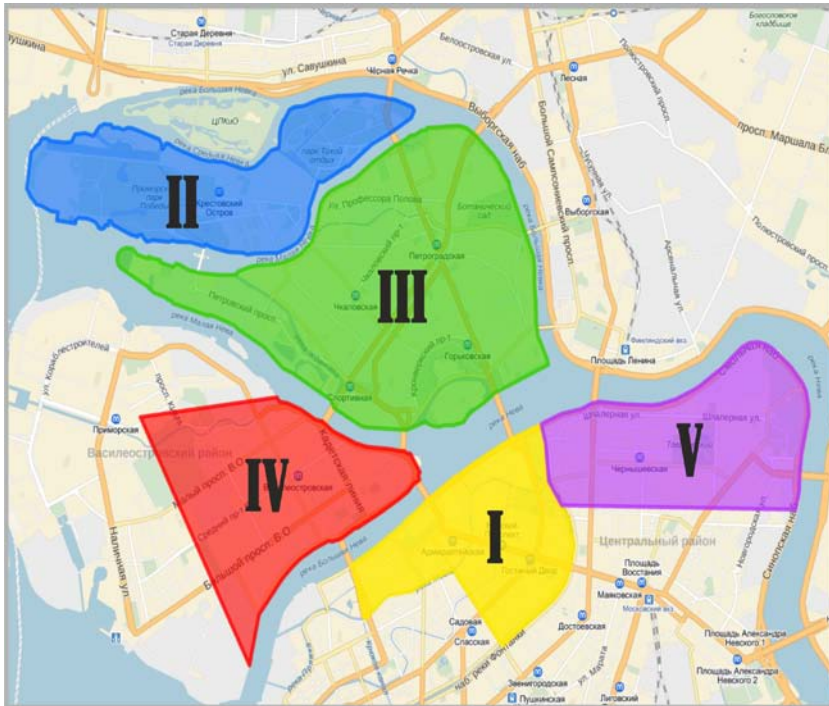
Эйфория от бурного роста цен на элитную недвижимость в 2007 г. закончилась с началом кризиса. Нехватка финансирования отразилась на архитектуре зданий, которая стала менее выразительной, и на использовании более дешевых материалов. В историческом центре появляются довольно простые кирпично-монолитные элитные дома со «скучным» внешним видом. Вместе с тем на рынке представлены и дорогие объекты с высокой стоимостью квадратного метра.

2010 — 2014 гг.
**Период восстановления и
развития**

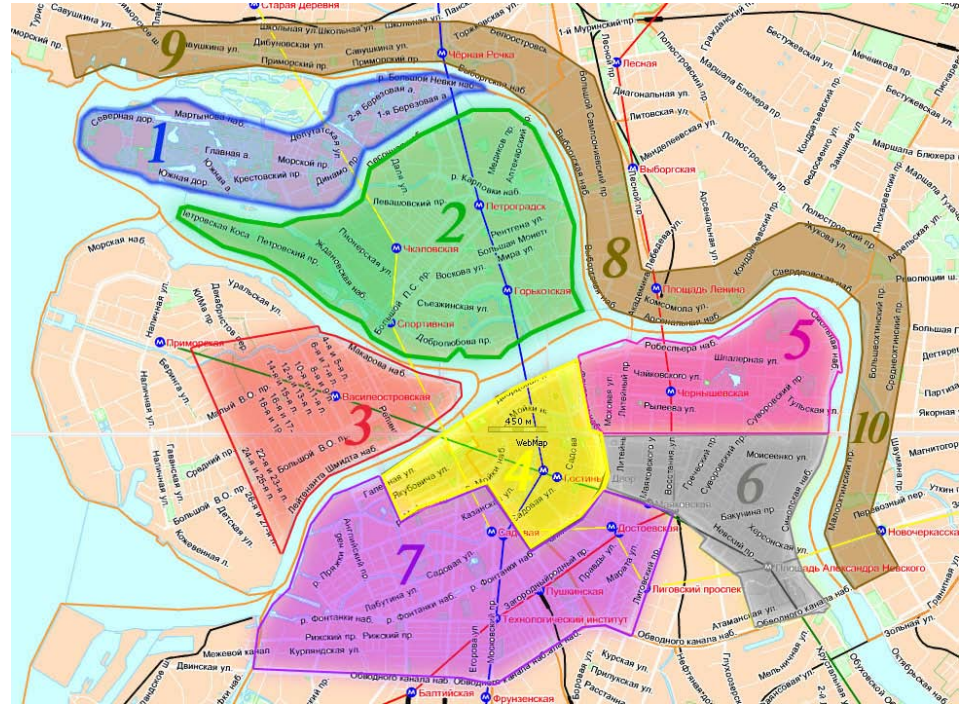
2010 — 2014 г. Основные черты периода

1. *Посткризисный передел рынка недвижимости затронул от 40 % до 60 % строительных компаний. Надежные застройщики, устойчиво стоящие на ногах, сформировали устойчивый пул игроков. Остальные либо ушли из элитного сегмента, либо сменили своих владельцев*
2. *Закрытость и однородное социальное окружение помимо местоположения и видовых характеристик становятся одним из важнейших критериев элиты.*
3. *Среди элитных новостроек появляется много жилых комплексов*
4. *Инженерная начинка элитных домов становится таким же важным атрибутом элиты, как и внешний вид здания.*
6. *Средняя площадь элитной квартиры уменьшается с 100 до 85 кв.м. На рынке появляется элитные «однушки» (до 60 кв.м). Покупатель становится более требовательным к планировкам, что стимулирует девелоперов предлагать разнообразные и нестандартные планировочные решения (квартиры с террасами, мансардами, зимними садами).*

2010 — 2014 гг. локация элиты: как изменилась?



1998 — 2014 гг.



2014 гг.

Локация элиты расширяется. Дефицит участков в историческом центре стимулирует девелоперов осваивать Приморский, Московский, Петровский остров и др. Но центр – 67%.

2010 — 2013 г. архитектура



После периода поиска решений девелоперы вернулись к классическому петербургскому стилю. Наиболее востребована архитектура «новой волны» - аутентичные здания с историческим прошлым.

Мнение потребителей элиты (2014):

Выше всего оценена Венеция, Радищева 39, Парадный квартал, Собрание.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



199004, Санкт-Петербург
В.О., Малый пр., 22, лит. А
Бизнес-центр «Соверен»

Тел.: +7 (812) 320-7676
Факс: +7 (812) 320-7676
www.rbi.ru

26 ЛЕТ РАБОТЫ. 58 ПОСТРОЕННЫХ ДОМОВ
ХОЛДИНГ RBI
основан в 1993 г.