


АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР (ВЫДЕРЖКИ)

**Конъюнктура рынка недвижимости
Санкт-Петербурга в IV квартале 2007 года**

- 
- ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕЛЕВЫХ СЕГМЕНТОВ
 - АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА
 - РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТА
 - СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И РАЗРАБОТКА ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ
 - ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕНОВОЙ ПОЛИТИКИ
 - ПЛАНИРОВАНИЕ ПРОДАЖ И ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ
 - МАРКЕТИНГ И ПЛАНИРОВАНИЕ РЕКЛАМНОЙ КОМПАНИИ
 - СОДЕЙСТВИЕ В ПРИВЛЕЧЕНИИ ПАРТНЕРОВ И ТЕХНОЛОГИЙ

Оглавление

1. ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	4
Общая характеристика зон спроса.....	5
2. ВВОД ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В 2007 ГОДУ.....	6
3. ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ.....	7
3.1. Предложение на первичном рынке.....	7
3.2. Спрос на первичном рынке.....	12
3.3. Динамика цен на первичном рынке.....	13
4. АНАЛИЗ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ.....	18
4.1. Предложение на вторичном рынке.....	18
4.2. Спрос на вторичном рынке.....	20
4.3. Динамика цен на вторичном рынке.....	21
5. ИПОТЕКА.....	24
6. ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗЫ.....	25



Корпорация «Петербургская Недвижимость» представляет Вашему вниманию обзор конъюнктуры рынка недвижимости Санкт-Петербурга.

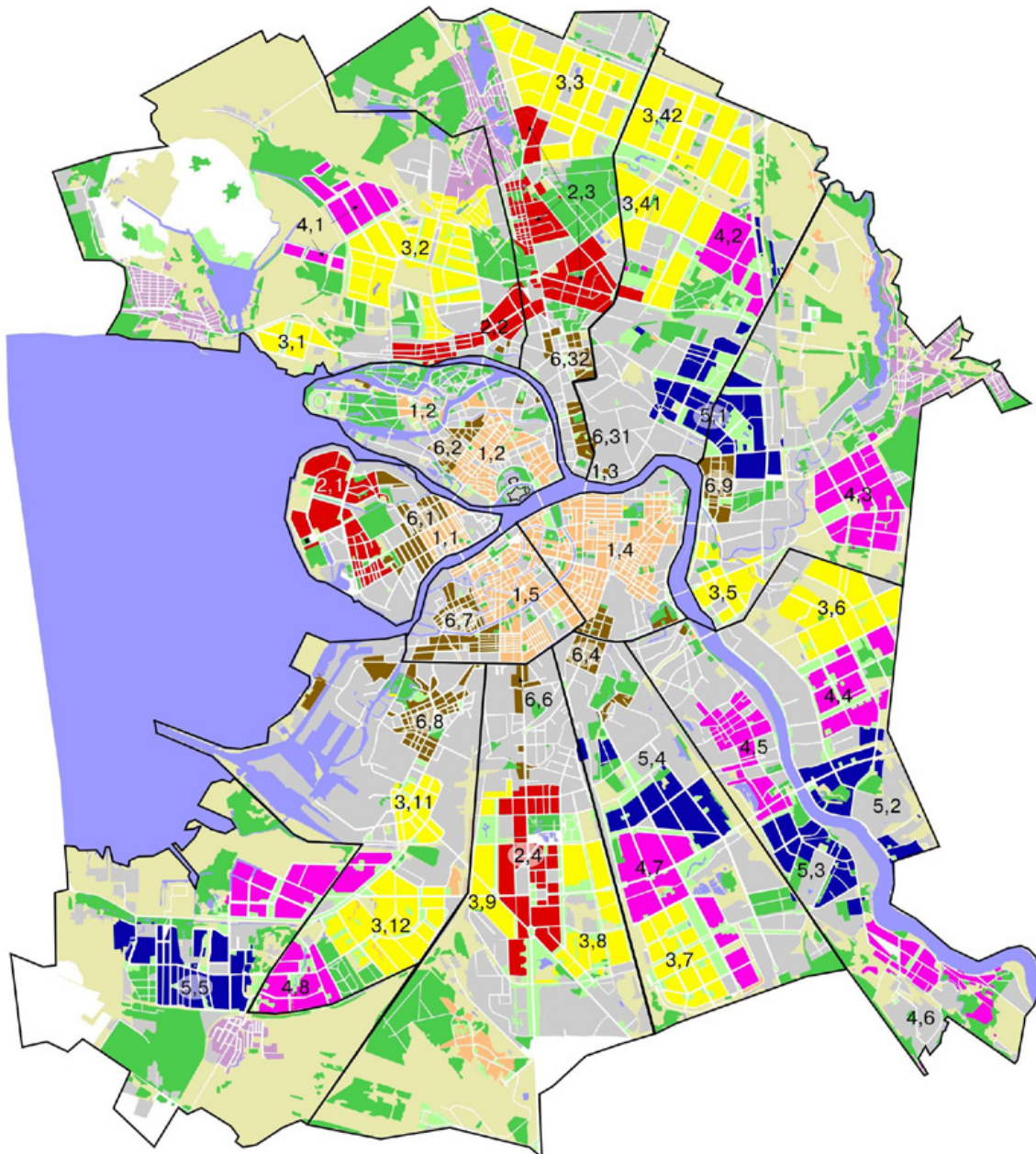
Данные, используемые в обзоре, основаны на уникальной информацией о 60%-тах реальных сделок на первичном рынке жилья Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Данная информация находится в нашем распоряжении благодаря реализации более 1600 квартир на первичном и 500 квартир на вторичном рынке, ежемесячно совершаемых Корпорацией «Петербургская Недвижимость» и нашими партнерами - застройщиками.

Мы обладаем достоверными данными о ценах сделок и покупательских предпочтениях, в том числе в разрезе наиболее востребованных ликвидных квартирографий и планировок, что, в совокупности с 12-летним опытом работы, позволяет нам прогнозировать рыночные тенденции и разрабатывать концепции развития исключительно востребованных рынком объектов недвижимости.



1. ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Поскольку большинство административных районов Санкт-Петербурга в силу радиального расположения неоднородны как по типологии застройки, так и по уровню спроса и цен, для оценки тенденций рынка нами принято деление города на зоны спроса.



зона 1 
 зона 2 
 зона 3 

зона 4 
 зона 5 
 зона 6 



Общая характеристика зон спроса

Всего насчитывается более 40 зон спроса. Они объединены в 6 укрупненных категорий, которые обладают схожими характеристиками и закономерностями развития:

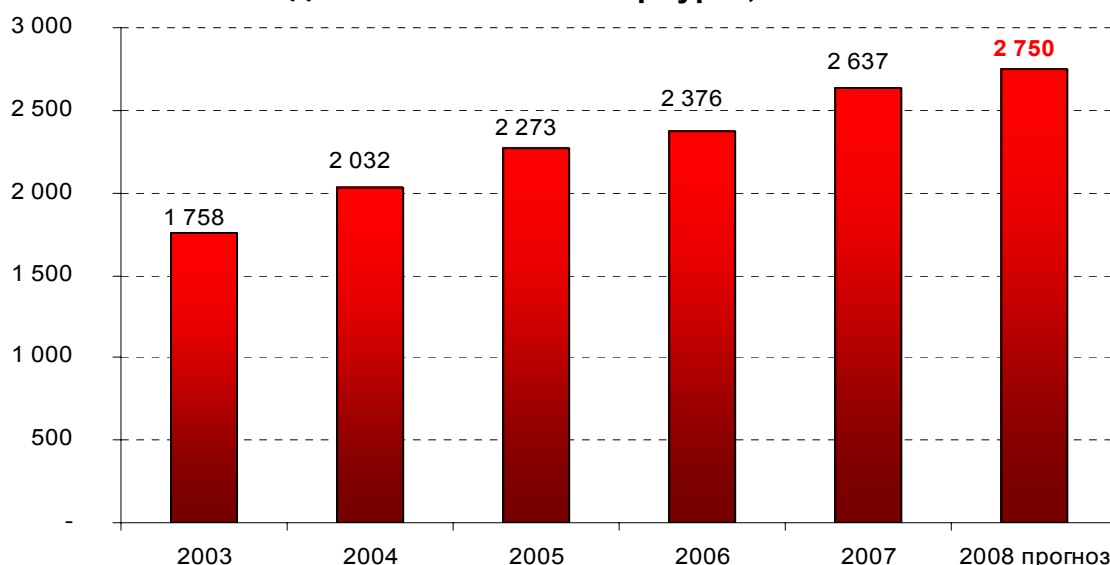
- Зона 1** – районы исторического центра с преимущественно дореволюционной застройкой. В этой зоне расположены все традиционно «элитные» места. Вместе с тем, она крайне неоднородна как по застройке и техническому состоянию, так и по социальному составу. Поэтому цены на квартиры даже в пределах одного квартала могут отличаться в разы.
- Зона 2** – фешенебельные районы сложившейся застройки. Здесь много «сталинок», «немецких коттеджей» (малоэтажных домов послевоенной постройки), кирпичных домов. Традиционно популярны у покупателей, цены существенно выше среднегородских. В настоящее время здесь строятся по большей части кирпичные и кирпично-монолитные дома комфорт-класса.
- Зона 3** – популярные «спальные» районы. Застроены в основном типовыми проектами 60-80-х годов, хотя есть кварталы «сталинок», по ряду причин не вошедших во 2-ю зону. Как правило, обладают хорошей транспортной, торговой и социальной инфраструктурой. Цены близки к среднегородским показателям.
- Зона 4** – «спальные» районы с теми или иными существенными недостатками, снижающими их привлекательность в глазах покупателей. Например, близость к промышленным зонам, плохая транспортная доступность и т.п. Застройка – типовые советские проекты.
- Зона 5** – районы с низким спросом. Застройка – преимущественно панельные дома ранних серий. Недостатки те же, что и у 4-й зоны, но более ярко выраженные. Кроме того, данные районы характеризуются неблагоприятным социальным составом и неудовлетворительным техническим состоянием.
- Зона 6** – районы исторического центра или прилегающие к ним, которые традиционно воспринимаются как непрестижные. Застройка неоднородная – старый фонд, «кировки» (довоенные дома низкого качества), а также более поздние постройки. Дома, как правило, находятся в ветхом состоянии.



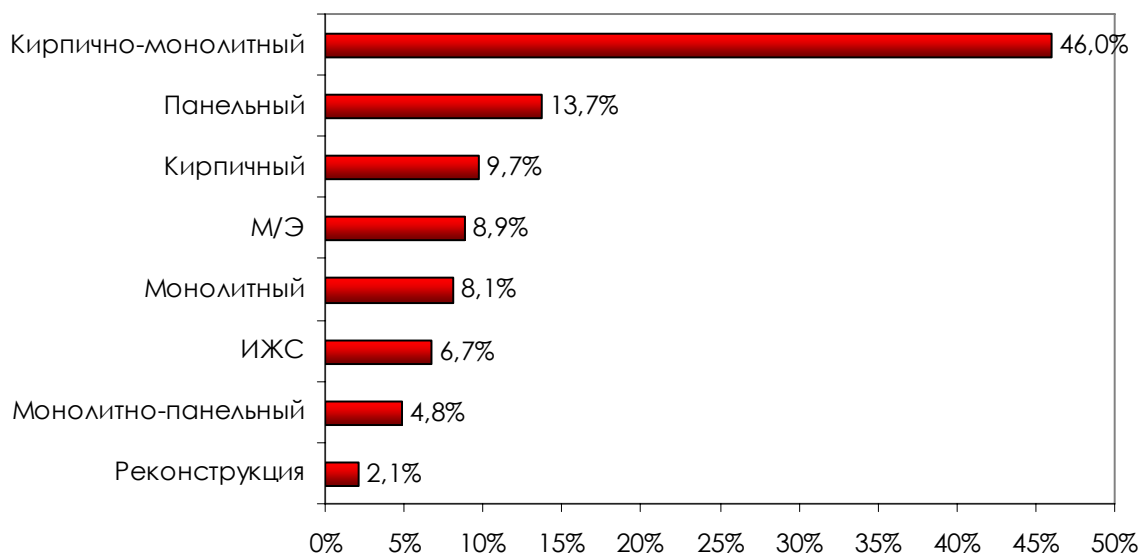
2. ВВОД ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В 2007 ГОДУ

Тенденция увеличения объемов жилищного строительства в Санкт-Петербурге, наблюдающаяся уже 10 лет, в минувшем году была успешно продолжена. По итогам 2007 года различными предприятиями строительного комплекса введено в эксплуатацию жилых домов общей площадью 2,637 тыс. кв.м, что на 11% выше аналогичного показателя 2006 года. Традиционно, большинство строящихся жилых объектов было сдано в эксплуатацию в конце года: объем сдачи в 4 квартале 2007 года составил 1 246 тыс. кв.м.

Ввод жилья в Санкт-Петербурге, тыс.кв.м



Структура ввода жилья по конструктивным типам домов



3. ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ

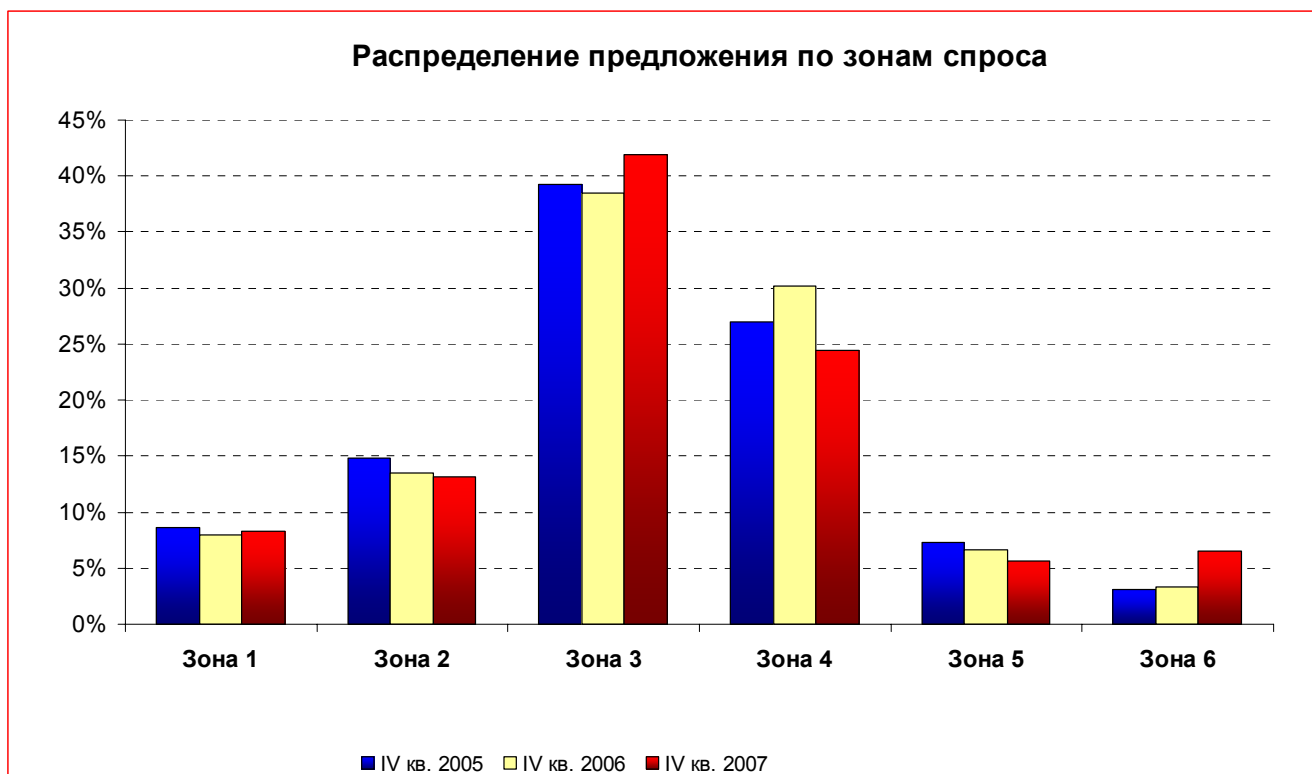
3.1. Предложение на первичном рынке

В 4 квартале 2007 года суммарная площадь строящихся объектов, предлагаемых на рынке, составила более **5 млн. кв.м**, что примерно сопоставимо с объемом рынка в 3 квартале 2004 года. В целом динамика увеличения предложения на рынке строящегося жилья в течение всего года была положительной и сравнима с аналогичной ситуацией 2004 года.

Традиционно лидирует по объему вывода на рынок объектов нового строительства Приморский район. В течение года в районе были выведены следующие крупные проекты – жилые комплексы «Долгоозерный» и «Фортуна» компании «ГДСК», жилые комплексы «Атмосфера» и «Комендантский квартал» компании «ЮИТ ДОМ», жилой комплекс «Приморский Маяк» компании «Маяк», жилой комплекс «Северная Регата» компании «Прагма» и жилой комплекс «Юнтоловский» компании ЦДС. Выборгский район вышел по объему вывода на рынок объектов нового строительства по результатам 2007-го года на 2-е место. Из крупных новых проектов в Выборгском районе можно отметить проект компании «ЛЭК» - «Лондон Парк». Третье место по результатам года занял Московский район. Из крупных новых проектов в Московском районе можно отметить проекты компании «ЛЭК» - «Империал» и «Граф Орлов».

Динамика территориальной структуры предложения по итогам 2007 года показывает незначительное локальное перераспределение объемов строительства между различными зонами спроса (карта зон спроса приведена на странице 5). Итоги 2007 года подтвердили начавшуюся в прошлом 2006-м году тенденцию примерно пропорционального перетекания предложения из непопулярных «спальных» районов с плохой транспортной доступностью, входящих в состав **зоны 4**, в популярные «спальные» районы **зоны 3**.





Распределение предложения по зонам спроса подвержено действию долговременных тенденций, вследствие чего в целях визуализации динамики данного процесса за один период взят один год, предшествующий отчетному кварталу.

Кроме этого устойчивой тенденцией является постепенное увеличение на протяжении последних четырех лет доли предложения в непрестижных районах исторического центра **зоны 6**. Пропорционально увеличению предложения в этой зоне, на протяжении сопоставимого промежутка времени, является противоположной тенденция уменьшения доли предложения в **зоне 2**, куда входят «фешенебельные» районы с высоким уровнем спроса и соответствующими высокими ценами (например, район «сталинской застройки на Московском проспекте или Черной речки).

Распределение строящегося жилья по районам показывает примерно соответствующую картину. Несмотря на традиционное по итогам квартала незначительное перераспределение предложения между районами, основные тенденции развития локальных районных рынков недвижимости в целом пока сохраняются.

Тенденции по увеличению доли строящегося жилья в Красносельском и Приморском районах связано с выходом в продажу объектов, по которым в 2005-2006 годах Фонд имущества Санкт-Петербурга провел торги на право долгосрочной аренды земельных участков для строительства жилья.



Выборгский район также увеличил долю, занимаемую им в общем объеме предложения строящегося жилья.

В средне- и долгосрочной перспективе можно прогнозировать, что наибольший и стабильный рост объемов строящегося жилья будет происходить в Приморском, Выборгском, Московском, Красносельском, Невском и, возможно, в Красногвардейском районах. Главным образом, рост объема строящегося жилья в перечисленных районах будет происходить за счет вывода на рынок проектов комплексного освоения территорий.

Кроме этого, за счет постепенного выхода на рынок проектов комплексного освоения по периметру КАД начнут расти объемы предложения в районах традиционно относящихся к «пригороду» Санкт-Петербурга.



Распределение строящегося жилья по районам подвержено действию долговременных тенденций, вследствие чего в целях визуализации динамики данного процесса за один период взят один год, предшествующий отчетному кварталу.

Нарастает доля строящегося жилья Петроградский район, причем зеркально противоположную динамику демонстрирует Василеостровский район, где доля строящегося жилья постепенно снижается.

Но в долгосрочной перспективе, за счет реализации проекта «Морской Фасад» доля Василеостровского района в общем объеме строящегося жилья начнет возрастать.



Адмиралтейский район по-прежнему занимает минимальную долю в общем объеме строящегося жилья, но при этом, данный район (по сравнению с другими центральными районами города) обладает максимальным потенциалом для дальнейшего развития за счет редевелопмента своей территории.

Распределение объема первичного рынка по конструктивным типам домов

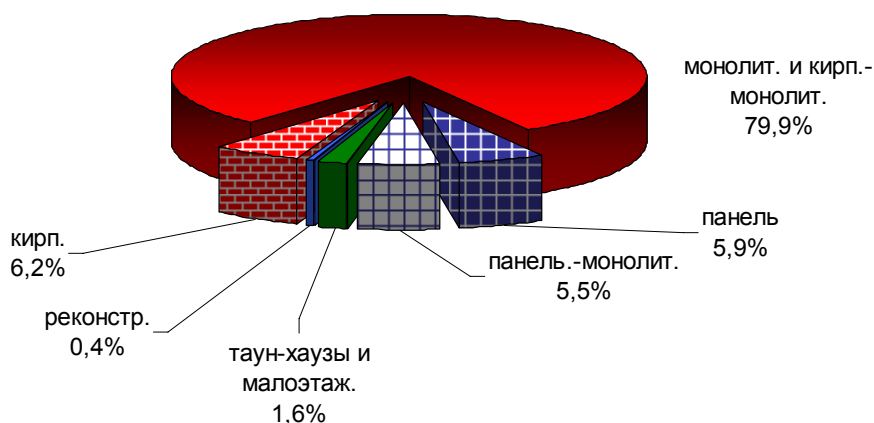


Диаграмма является одномоментным срезом рынка, то есть показывает площади всех объектов, в которых на текущий момент ведутся продажи. Структура ввода, как правило, отличается от структуры предложения.

В структуре рынка по конструктивному типу стабильно лидирующие позиции занимают кирпично-монолитные дома, несмотря на незначительное уменьшение их доли на **0,2%** по сравнению с предыдущим кварталом.

Значительно снизилась доля панельных домов: с **9,1%** в 3 квартале до **5,9%** в четвертом. При этом, существенно выросла доля панельно-монолитных домов: с **2,4%** в 3 квартале до **5,5%** в четвертом. Общая доля панельных и панельно-монолитных домов при этом сохранилась на прежнем уровне – около **11%**.

Остальные сегменты примерно сохранили свои позиции.

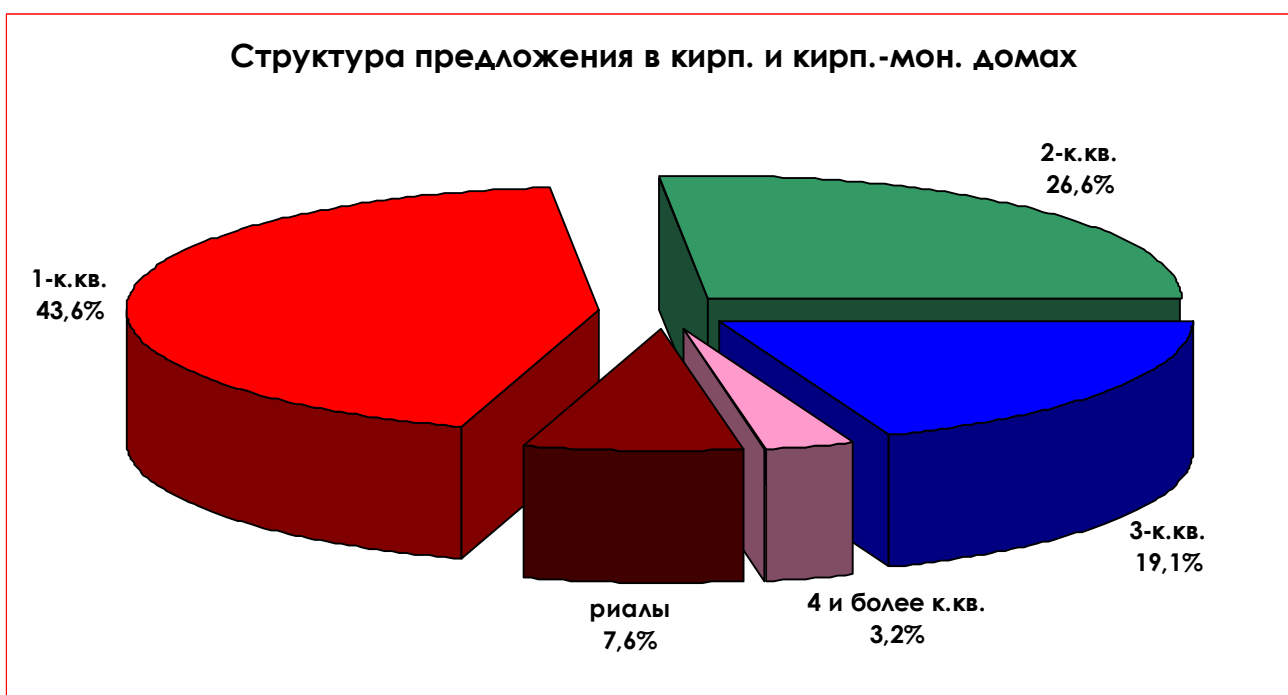
Анализируя тенденции изменения распределения сегментов рынка по долям можно предположить, что тенденция постепенного незначительного увеличения доли жилья комфорт-класса за счет уменьшения доли жилья типового класса может носить долгосрочный характер. Это связано с выходом на рынок крупных проектов жилья комфорт-класса, а также наметившейся тенденцией роста покупательской способности и возросшим требованиям покупателей к качественным характеристикам приобретаемого жилья.



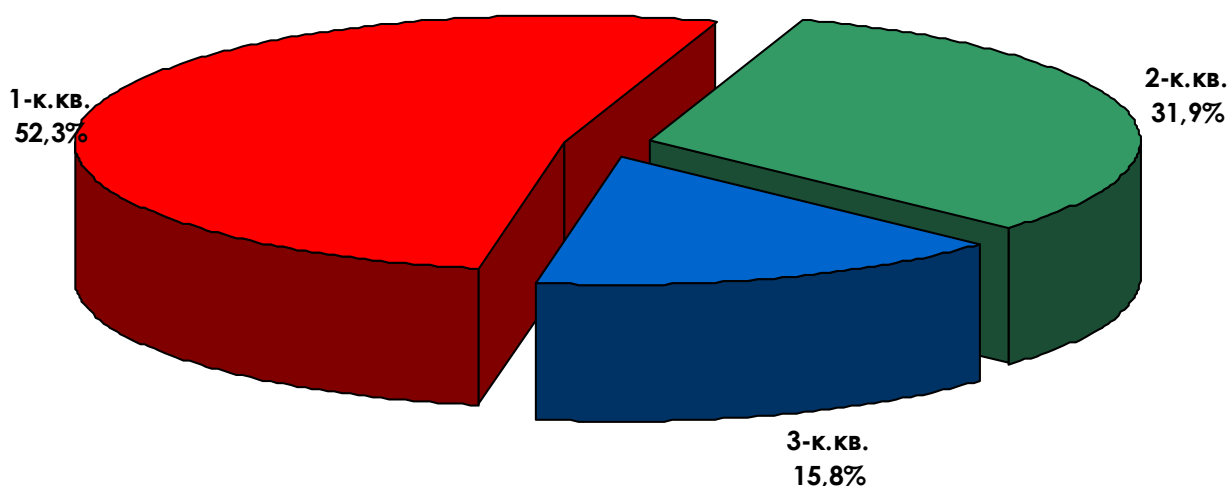
Доля элитного жилья, скорее всего, изменится незначительно в пределах своего нормального диапазона.

Структура предложения строящегося типового жилья по типам квартир в 4 квартале 2007 года осталась практически неизменной и соответствует текущим тенденциям спроса. В кирпичных и кирпично-монолитных домах структура предложения практически соответствует зарекомендовавшей себя «универсальной» схеме 53 – 26 – 21 (1 – 2 – 3 комн. кв. соответственно).

В панельных домах, по сравнению с предыдущим кварталом, доля однокомнатных квартир не изменилась, а доля двухкомнатных квартир незначительно увеличилась за счет небольшого сокращения доли трехкомнатных квартир.



Структура предложения в панельных домах



3.2. Спрос на первичном рынке

Итоги 2007 года свидетельствуют о том, что в последнем квартале рынок жилья вышел из состояния сбалансированного равновесия. Такое состояние рынка длилось с начала 2007 года до августа-сентября.

Начиная с сентября 2007 года, покупательский спрос стал существенно нарастать. Частично, данный фактор был обусловлен традиционным сезонным оживлением рынка. Но, кроме этого фактора, на рынок повлияло дальнейшее развитие ипотечного кредитования, окончательное понимание потенциальными покупателями факта о неизменности тенденций дальнейшего роста цен на рынке жилой недвижимости и рост покупательской способности в связи с общим улучшением экономической ситуации. Текущий уровень покупательской активности с октября 2007 года стал превышать уровень покупательской активности, свойственный периодам спокойного развития рынка.

По нашей оценке, на начало 2008 года **дефицит предложения** на рынке строящегося жилья составил около **1 млн кв. м** – площадь, при выводе которой в продажу, произошел бы **возврат рынка в равновесное состояние** между спросом и предложением.



3.3. Динамика цен на первичном рынке

Рост цен в элитном сегменте за 12 месяцев 2007 года превысил темпы роста всех остальных сегментов рынка и составил **46,5%** в долларовом и **37,0%** в рублевом эквиваленте. По состоянию на декабрь 2007 года средняя цена предложения в сегменте элитной недвижимости составила **8 063 \$/кв.м**, причем **6 473 \$/кв.м** в сегменте «Элита В» и **10 561 \$/кв.м** в сегменте «Элита А».

Меньшие темпы роста цен за аналогичный период показал сегмент жилья повышенной комфортности и составил **27,6%** в долларовом и **19,3%** в рублевом эквиваленте. По состоянию на декабрь 2007 года средняя цена предложения жилья класса «Комфорт» составила **3 622 \$/кв.м**, причем **3 995 \$/кв.м** в сегменте «комфорт +» и **3 383 \$/кв.м** в сегменте «комфорт -».

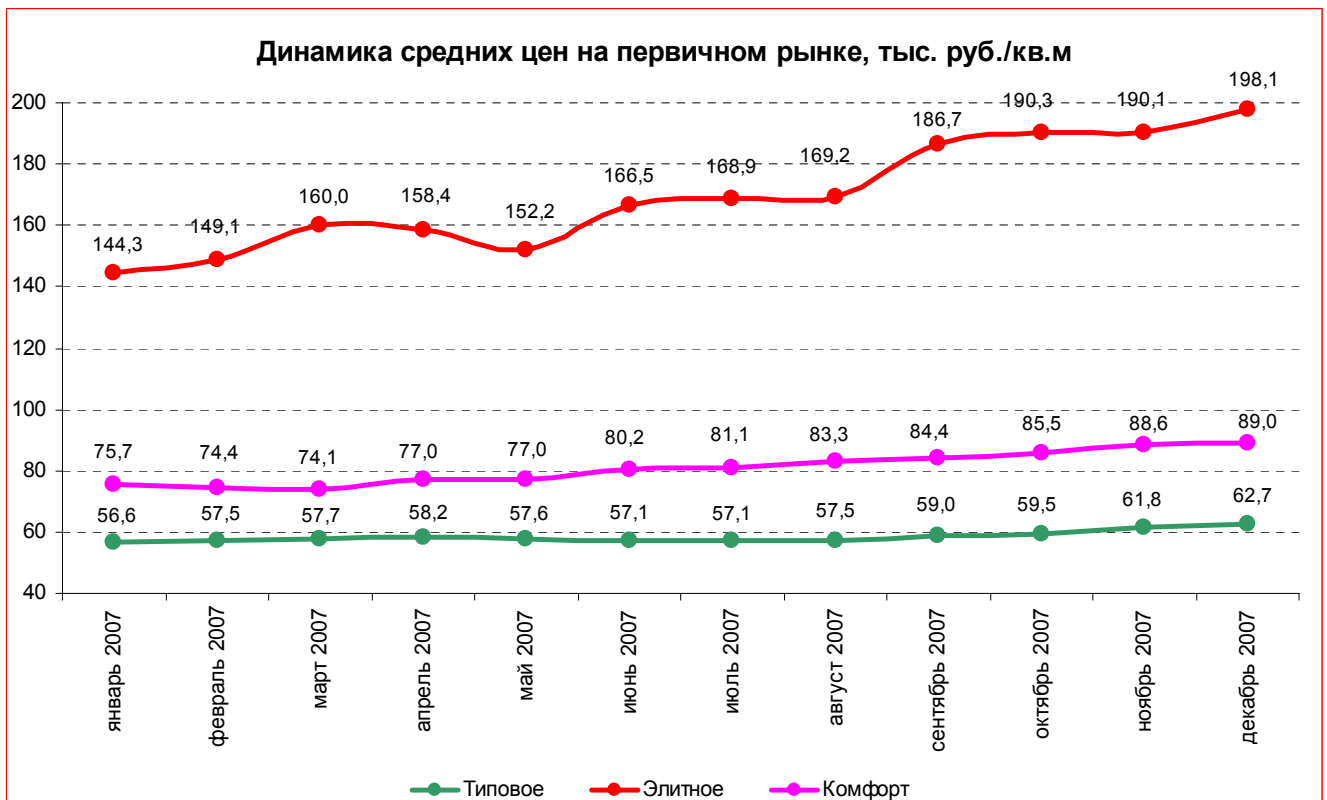
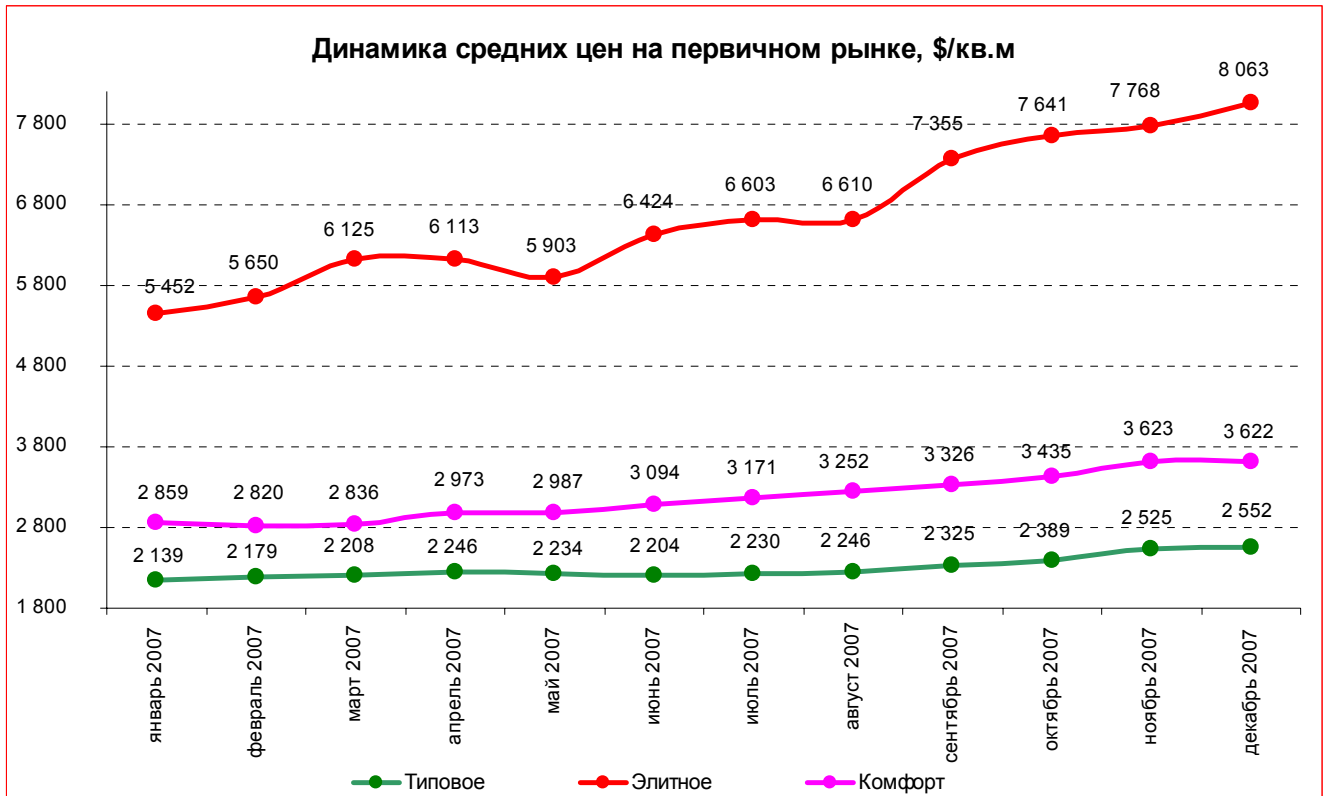
Рост цен в сегменте типового жилья массового спроса за прошедшие 12 месяцев показал наименьшие значения по сравнению с остальными сегментами рынка жилья и составил **20,0%** в долларовом и **12,2%** в рублевом эквиваленте. Причем, **основной рост пришелся как раз на четвертый квартал 2007 года**, т.к. рост цен в четвертом квартале составил примерно сопоставимые значения с аналогичным показателем за период с 1-го по 3-ий квартал (9,7% в \$ и 6,2% в рублях). По состоянию на декабрь 2007 года средняя цена предложения типового жилья составила **2 552 \$/кв.м**, причем **2 459 \$/кв.м** в сегменте «эконом» и **2 622 \$/кв.м** в сегменте «средний».

В приведенной ниже таблице представлены данные об изменении средних цен, выраженных в основных валютах, в различных сегментах рынка жилья.

Изменение средних цен на рынке строящегося жилья:

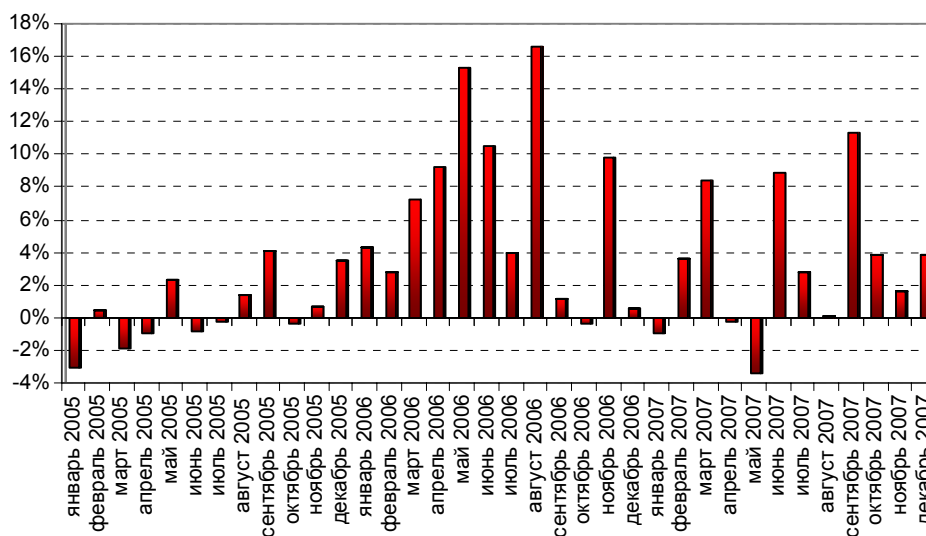
	Типовое		Комфорт		Элита	
	Долл./кв.м	Руб./кв.м	Долл./кв.м	Руб./кв.м	Долл./кв.м	Руб./кв.м
Справочно - дек.06	2 127	55 901	2 839	74 613	5 502	144 601
январь.07	2 139	56 624	2 859	75 697	5 452	144 320
февраль.07	2 179	57 481	2 820	74 393	5 650	149 055
март.07	2 208	57 660	2 836	74 063	6 125	159 969
Изменение за 1 кв. 2007	3,80%	3,15%	-0,11%	-0,74%	11,33%	10,63%
апрель.07	2 246	58 185	2 973	77 017	6 113	158 352
май.07	2 234	57 600	2 987	76 987	5 903	152 175
июнь.07	2 204	57 122	3 094	80 188	6 424	166 519
Изменение за 2 кв. 2007	-0,18%	-0,93%	9,09%	8,27%	4,88%	4,09%
Изменение за 6 мес. 2007	3,61%	2,18%	8,97%	7,47%	16,76%	15,16%
июль.07	2 230	57 056	3 171	81 112	6 603	168 925
август.07	2 246	57 505	3 252	83 265	6 610	169 228
сентябрь.07	2 325	59 019	3 326	84 417	7 355	186 663
Изменение за 3 кв. 2007	5,52%	3,32%	7,52%	5,27%	14,49%	12,10%
Изменение за 9 мес. 2007	9,33%	5,58%	17,16%	13,14%	33,68%	29,09%
октябрь.07	2 389	59 477	3 435	85 522	7 641	190 254
ноябрь.07	2 525	61 767	3 623	88 634	7 768	190 055
декабрь.07	2 552	62 691	3 622	88 999	8 063	198 102
Изменение за 4 кв. 2007	9,72%	6,22%	8,90%	5,43%	9,62%	6,13%
Изменение за 12 мес. 2007	19,96%	12,15%	27,59%	19,28%	46,54%	37,00%



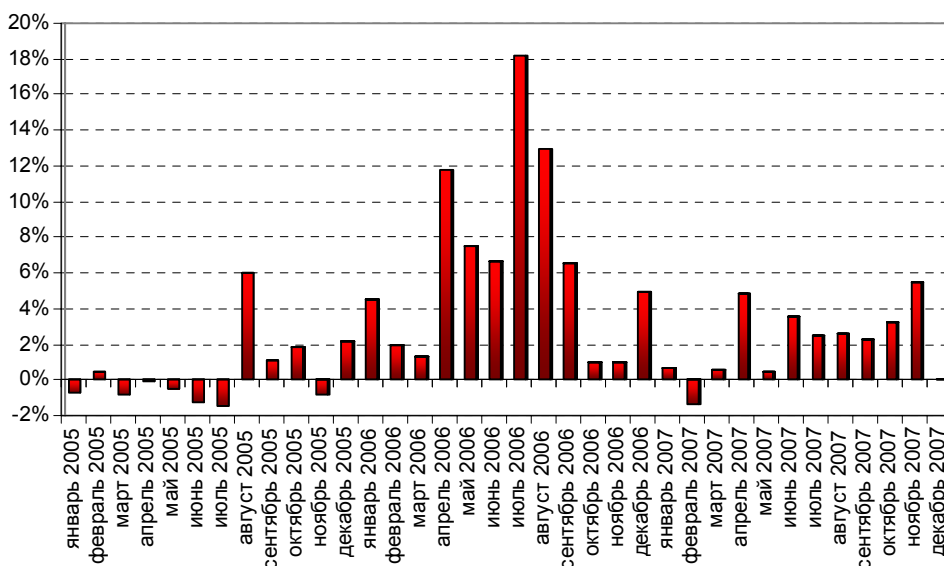


Приведенные данные указывают на продолжающийся рост средних цен во всех рыночных сегментах. При этом темпы роста цен в сегменте жилья высокой ценовой категории свидетельствуют о преобладании платежеспособного спроса над имеющимся предложением. На фоне общего роста средних цен (в той или иной степени, в зависимости от конкретного сегмента) общей тенденцией для всех сегментов рынка является зависимость цены продаж в каждом конкретном объекте от его местоположения и фактора успешности проекта его реализации, заложенного еще на этапе разработки концепции проекта и непосредственно проектирования объекта.

Изменение цен на строящееся элитное жилье, %-тов

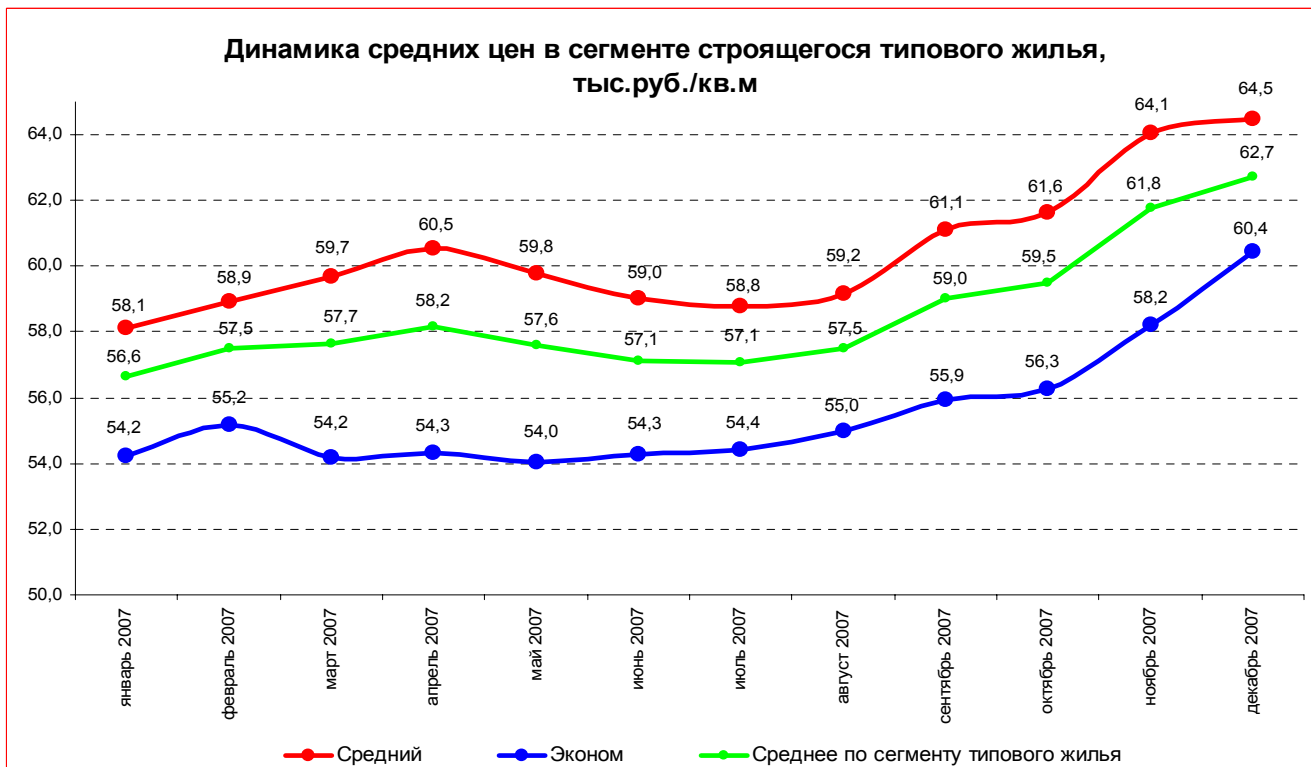


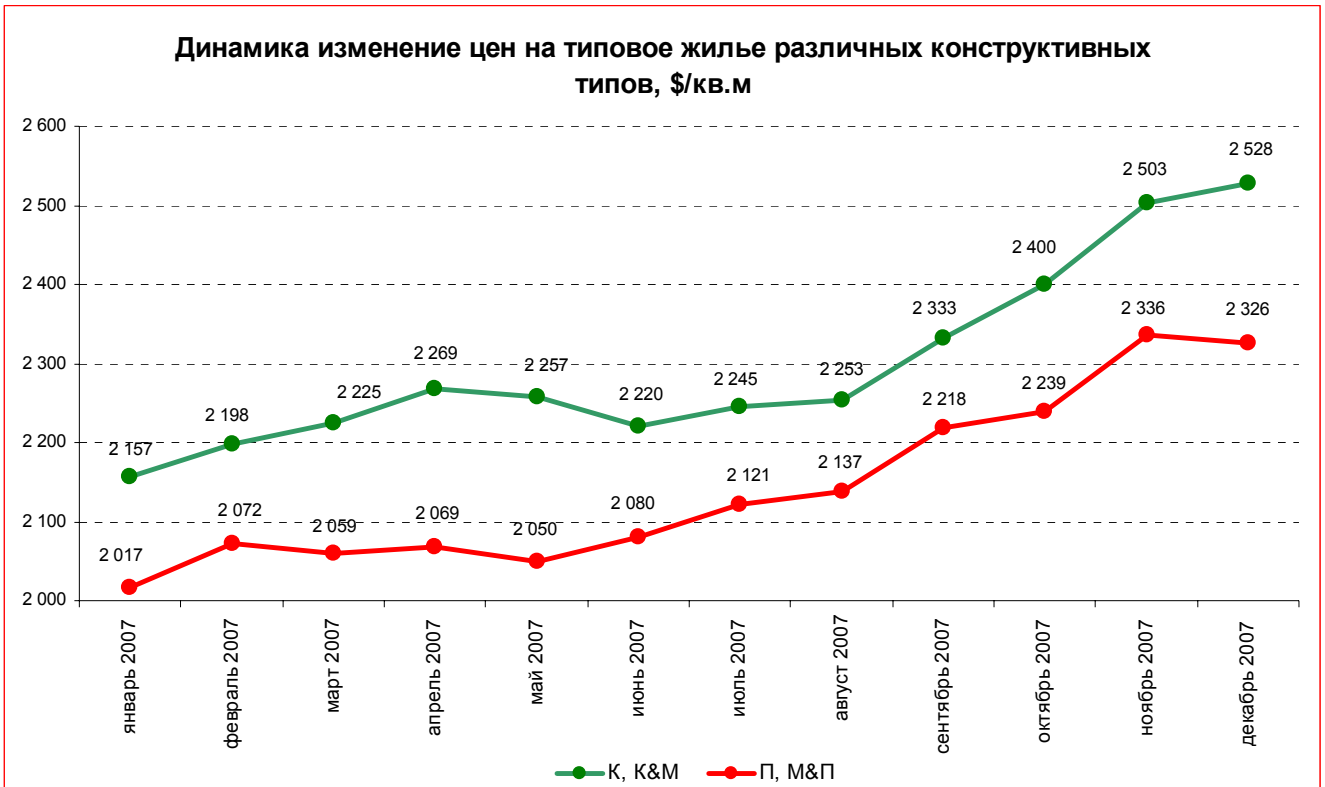
Изменение цен на строящееся жилье комфорт-класса, %-тов





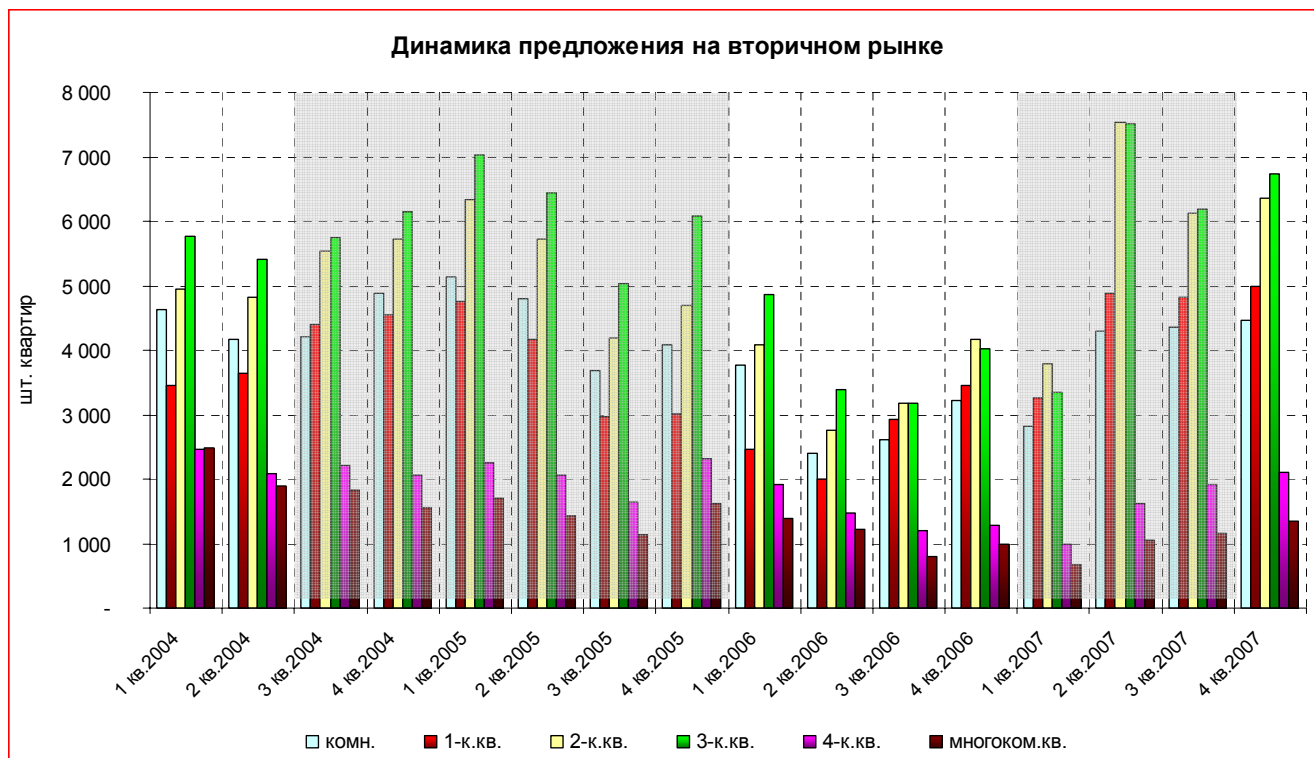
Как видно из нижеследующего графика, динамика средних цен в сегменте строящегося типового жилья массового спроса, рыночная доля которого составляет более 70%, в течение всего 2007 года соответствовала равновесному состоянию рынка. Ценовые изменения, видимые на графике, практически идентичны традиционному сезонному изменению спроса на рынке.





4. АНАЛИЗ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

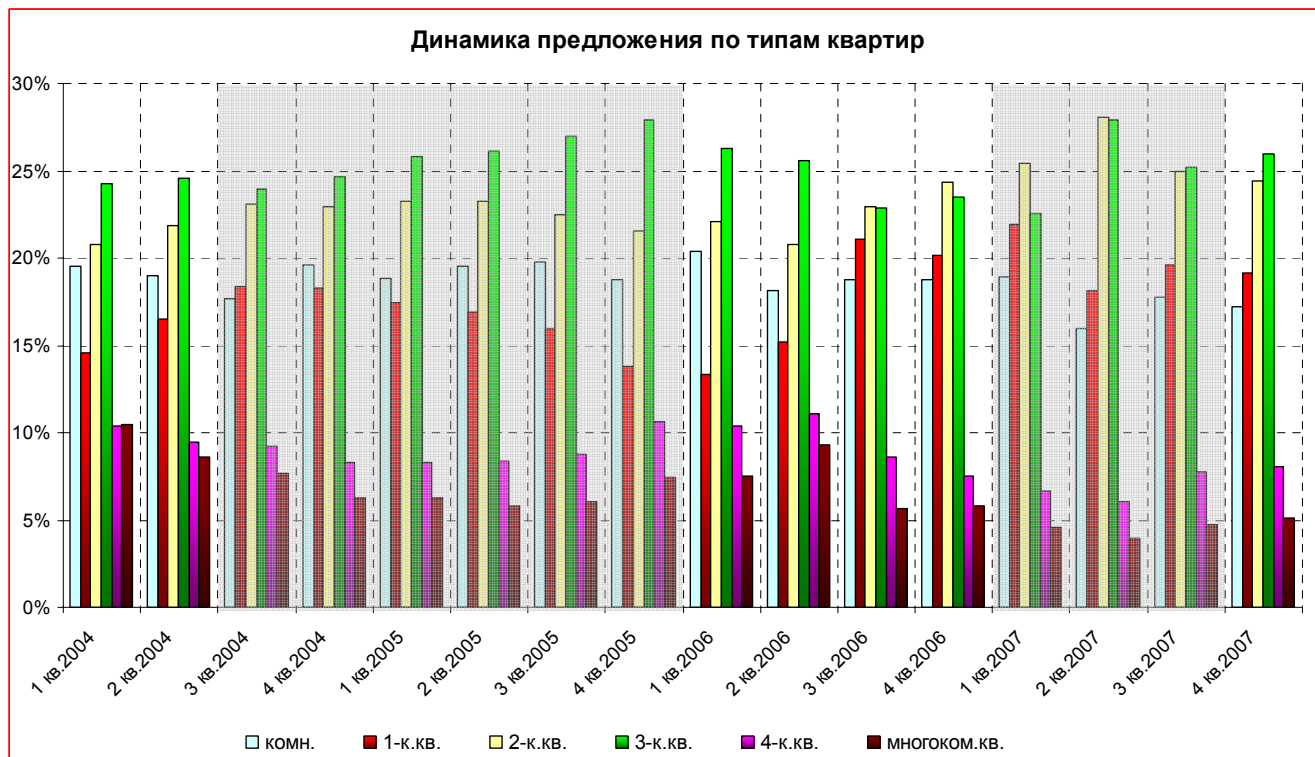
4.1. Предложение на вторичном рынке



В общем объеме предложения сохраняется тенденция незначительного сокращения доли предложения комнат, одно- и двухкомнатных квартир, что произошло за счет увеличения доли предложения трех- и более комнатных квартир.

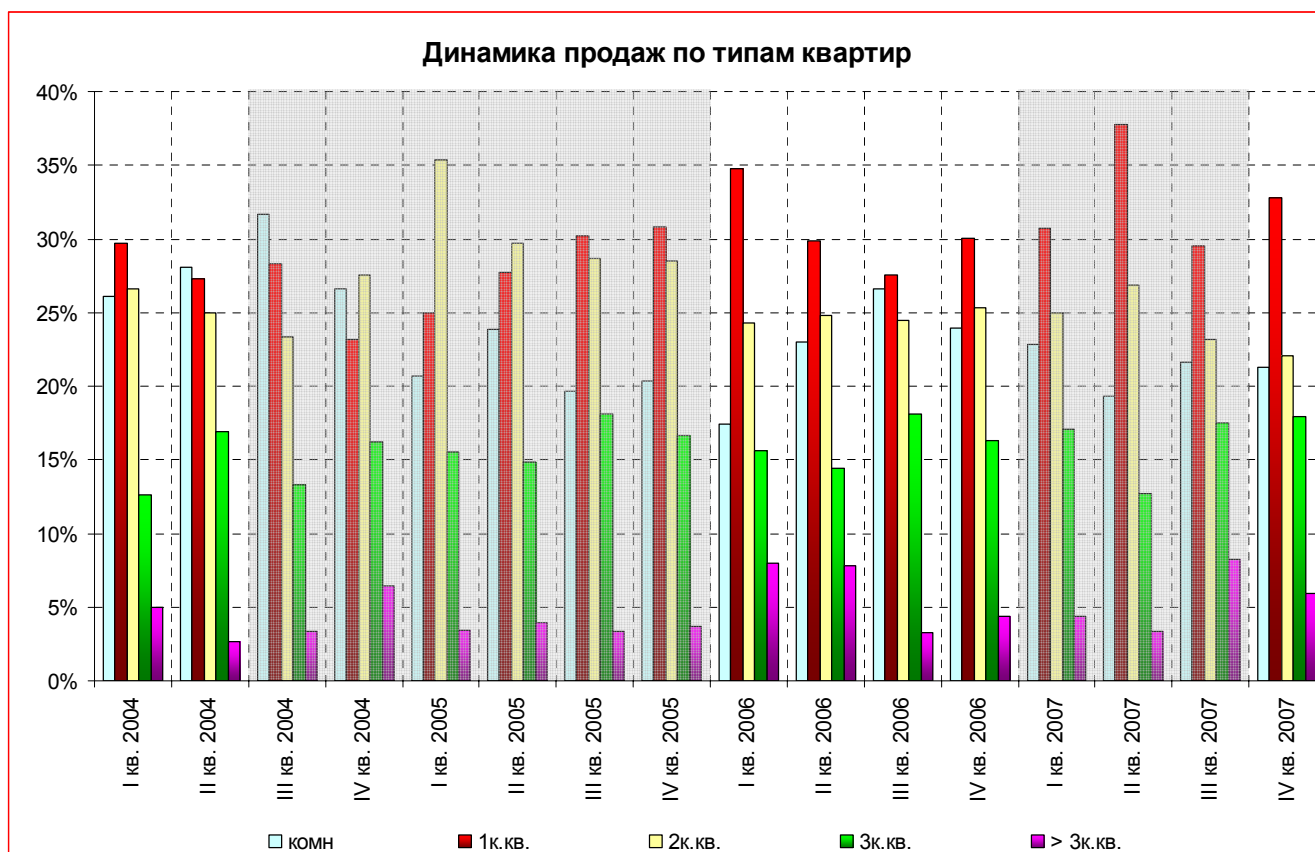
Снижение доли предложения одно- и двухкомнатных квартир свидетельствует об их «вымывании» из предложения вследствие увеличения спроса на данный вид квартир, что является вполне логичным для текущего состояния рынка.





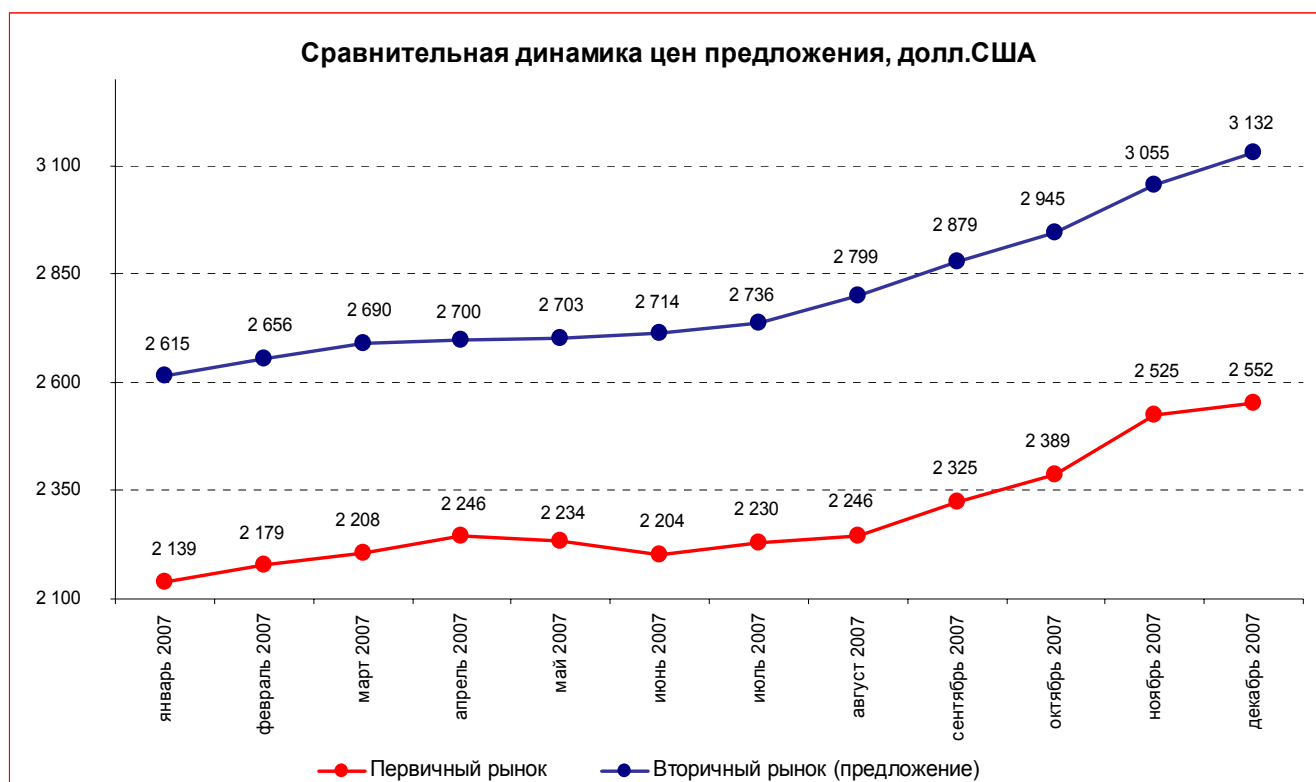
4.2. Спрос на вторичном рынке

Анализ динамики продаж по типам квартир в 4-м квартале показывает увеличение общего количества сделок вследствие активизации рынка. По сравнению с предыдущим кварталом выросла доля сделок по однокомнатным квартирам. В целом же распределение спроса по типам квартир в 4-м квартале аналогично периоду первого квартала 2006-го года.



4.3. Динамика цен на вторичном рынке

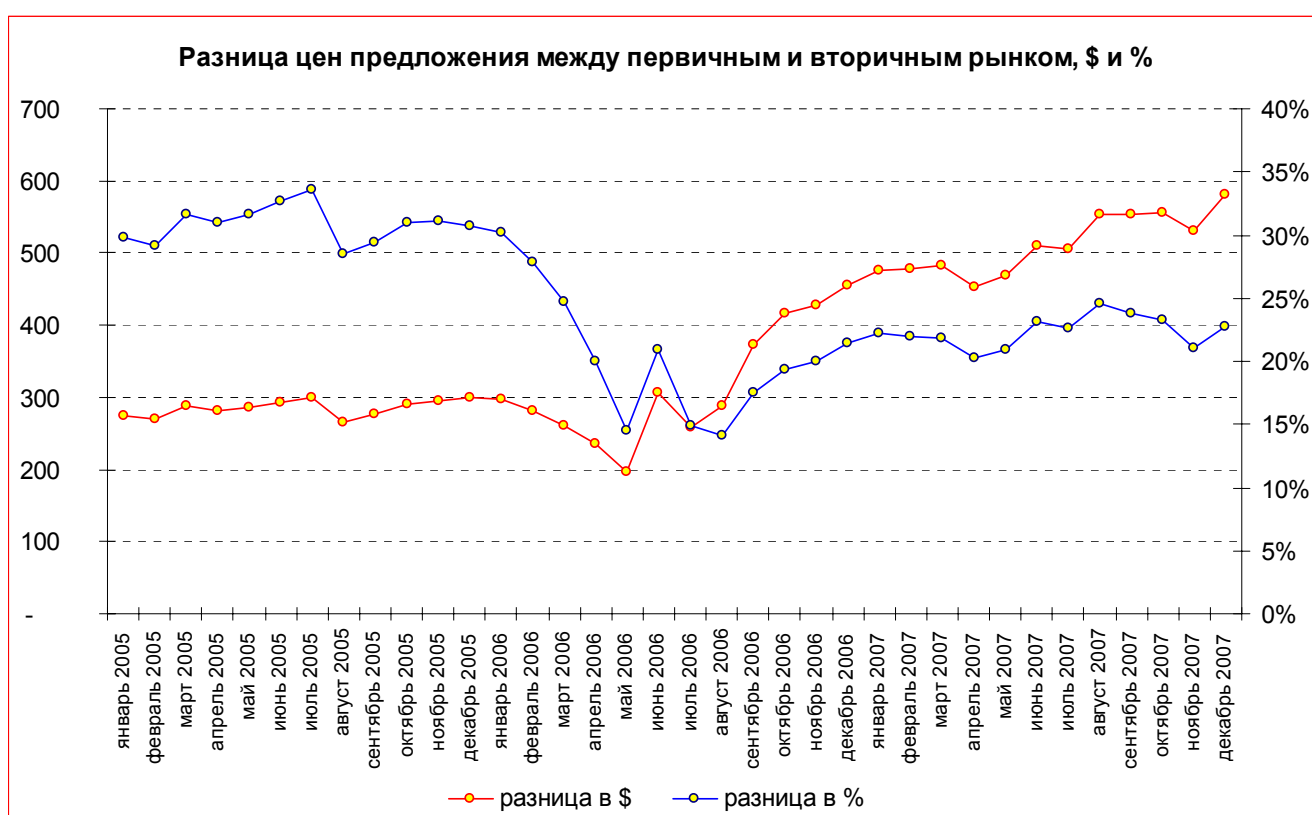
	Вторичный рынок	
	Долл./кв.м	Руб./кв.м
Справочно - дек.06	2 582	68
январь.07	2 615	69
февр.07	2 656	70
мар.07	2 690	70
Изменение за 1 кв. 2007	4,18%	3,53%
апр.07	2 700	70
май.07	2 703	70
июн.07	2 714	70
Изменение за 2 кв. 2007	0,89%	0,13%
Изменение за 6 мес. 2007	5,11%	3,67%
июл.07	2 736	70
авг.07	2 799	72
сен.07	2 879	73
Изменение за 3 кв. 2007	6,08%	3,86%
Изменение за 9 мес. 2007	11,50%	7,68%
окт.07	2 945	73
ноя.07	3 055	75
дек.07	3 132	77
Изменение за 4 кв. 2007	8,80%	5,33%
Изменение за 12 мес. 2007	21,31%	13,41%



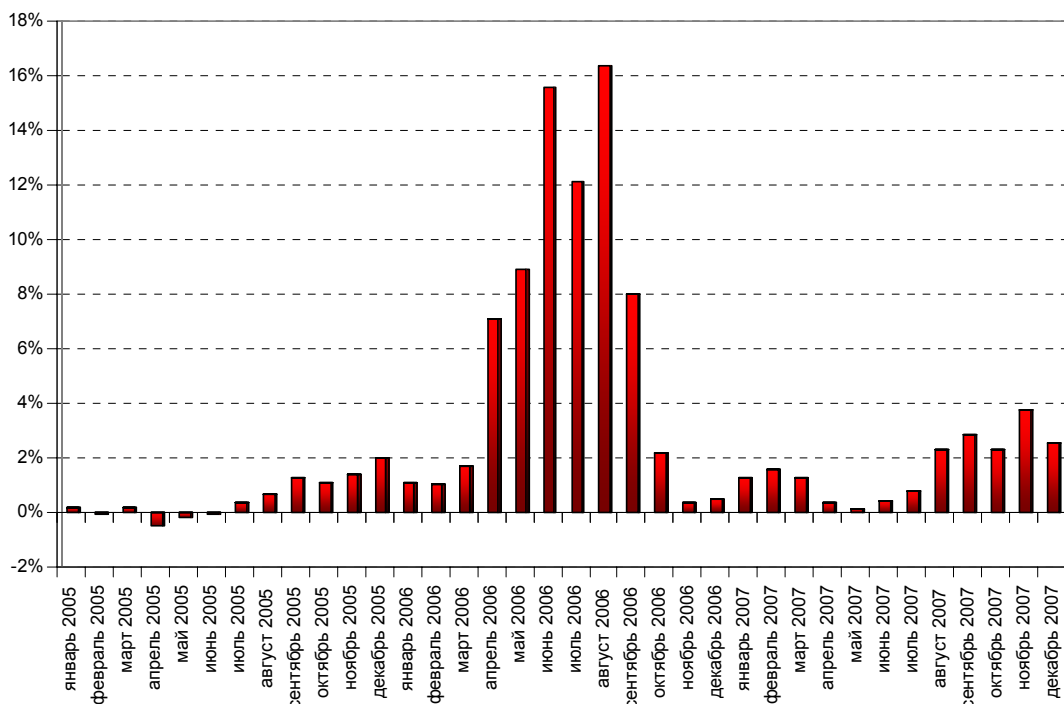
Темпы роста средних цен на вторичном рынке, упавшие во 2 квартале до значения **0,89%** в валютном и **0,13%** в рублевом эквивалентах, и начавшие подрастать в 3 квартале до значения **6,08%** в \$ и **3,86%** в рублях, продемонстрировали в 4 квартале 2007 года еще большую положительную динамику, составив **8,8%** в \$ и **5,3%** в рублях.

В целом за 12 месяцев 2007 года рост средних цен на вторичном рынке составил **21,3%** в валютном и **13,4%** в рублевом эквивалентах. Средняя цена предложения на конец декабря 2007 года составила **3 132 \$/м²**.

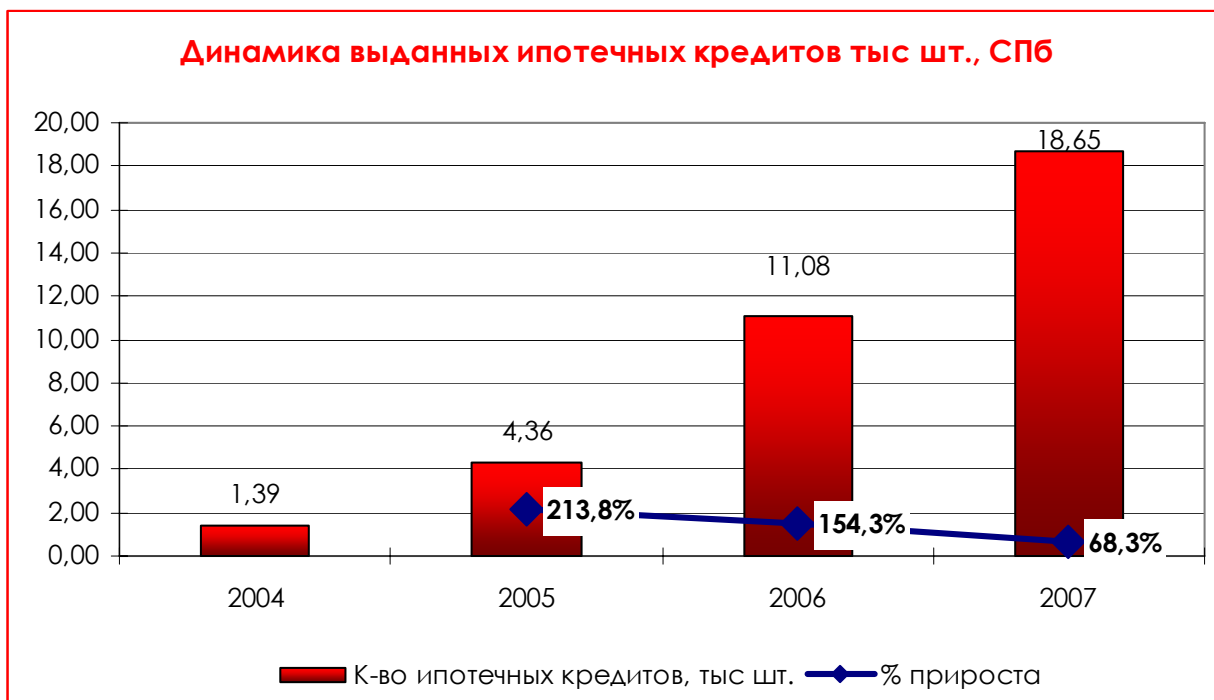
Ценовая разница между ценами квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынке в 4 квартале 2007 года составила **22,8%**, что соответствует нормальному диапазону значений в коридоре от **22%** до **25%**.



Ежемесячное изменение цен на вторичном рынке, %-тов



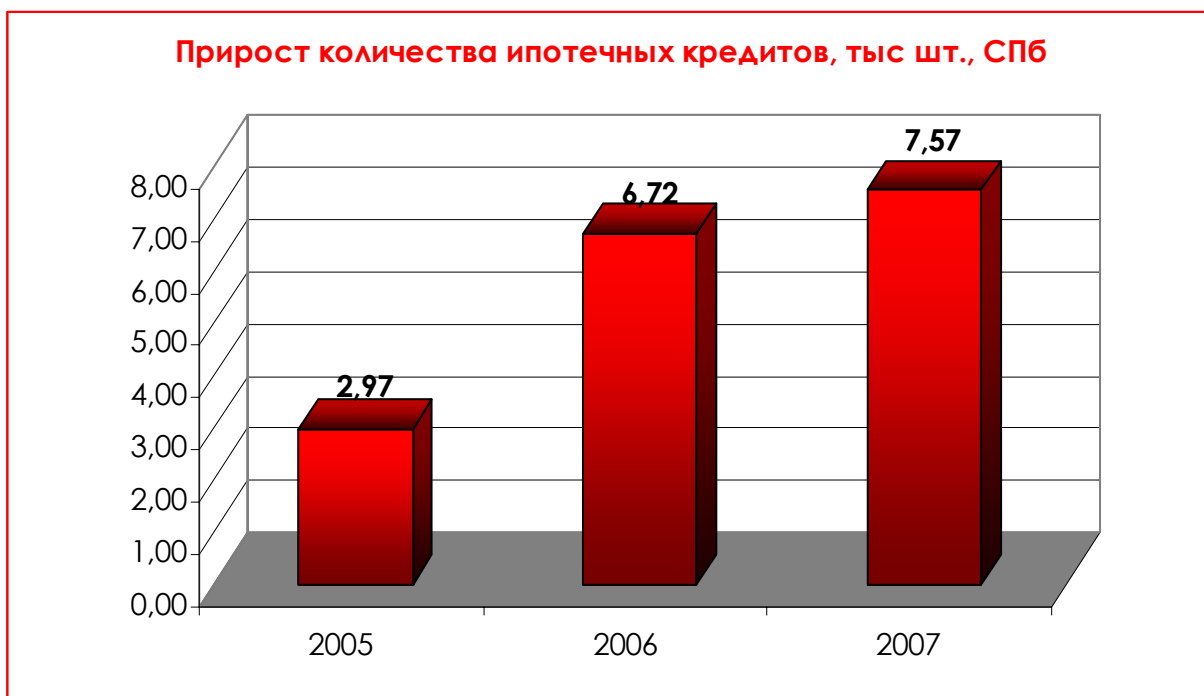
5. ИПОТЕКА



В 2007-м году в Санкт-Петербурге было выдано **18,65** тысяч ипотечных кредитов.

Несмотря на существенное замедление темпов прироста количества ипотечных кредитов выданных в Санкт-Петербурге, абсолютный прирост количества выданных ипотечных кредитов в 2007-м году был максимальным и составил **7,57** тысяч штук.

Средний размер выданного в 2007-м году кредита составил **2,51** млн. рублей и вырос по сравнению с 2006-м годом на **45%**.



6. ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗЫ

Основными характеристиками текущего состояния рынка жилья Санкт-Петербурга можно назвать:

- окончание периода стабилизации цен на рынке жилья с тенденцией к росту цен;
- небольшое увеличение доли сегмента комфорт-класса за счет снижения доли жилья типового класса в основном за счет вывода на рынок крупных проектов комфорт-класса. При долговременной благоприятной экономической ситуации данная тенденция может носить долговременный характер;
- дальнейшее расслоение рынка жилья и как следствие, увеличивающееся различие в ценовых тенденциях. В частности, продолжающийся более быстрый темп роста цен на жилье верхних ценовых сегментов относительно ценовой динамики жилья сегмента массового спроса.

В долгосрочной перспективе, при сохранении наметившейся тенденции по выводу на рынок новых проектов, особенно в сегменте массового спроса, рост средних цен на строящееся жилье сегмента массового спроса может происходить более медленными темпами, чем в более высоком ценовом сегменте.

При этом, можно с уверенностью прогнозировать рост цен в популярных, давно сформировавшихся районах, где сегодня заметен дефицит качественного предложения и отсутствие масштабных перспективных проектов.

Основной причиной возможного замедления темпов роста цен на строящееся жилье сегмента массового спроса будет являться увеличивающееся предложение на первичном рынке, особенно, за счет начала реализации масштабных проектов квартальной застройки.

Скорость накопления необходимых ресурсов со стороны потенциальных покупателей, усиленная ипотечными возможностями, неминуемо подстегнет рост рынка, однако вывод в продажу значительных объемов нового строительства позволит скомпенсировать возросший спрос, тем самым, притормозив рост средних цен (при этом расслоение или сегментация рынка по фактору местоположения объектов будет возрастать).

С другой стороны, подавляющее большинство масштабных проектов жилой застройки будет реализовываться на территориях, не имеющих не только достаточного инженерного обеспечения, но и необходимой социально-бытовой инфраструктуры. Причем сам масштаб проектов, наряду с местонахождением территорий застройки, с большой степенью вероятности приведет застройщиков к необходимости создания на данных территориях жилья, ориентированного на массовый спрос.



В случае практически одновременного вывода на рынок нескольких масштабных строительных проектов разными застройщиками, возможно ужесточение конкурентной борьбы за покупателя в пределах нескольких подобных проектов. С большой степенью вероятности, кроме различных локальных по времени маркетинговых акций, подобная конкуренция может ощутимо сместиться в ценовую плоскость.

Следствием этого может стать тенденция увеличения ценовой разницы между проектами, которые реализуются в пределах сложившихся городских районов и проектами на новых территориях, т.е. своеобразное расслоение предложения.

Основным минусом для потенциального покупателя жилья на новых территориях, вопреки относительно низкой цене, может стать не только слабая социально-бытовая обеспеченность, но и большая вероятность затягивания сроков строительства наряду с дальнейшей перспективой в течение нескольких лет жить практически «на стройке». Увеличение капитализации такого жилья, как финансового или залогового актива в рамках ипотеки, скорее всего, до полного завершения строительства и формирования необходимой инфраструктуры будет величиной отрицательной.

Вследствие тенденции расслоения предложения может ощутимо возрасти спрос на жилье в сформированных обжитых районах Санкт-Петербурга в среднесрочной перспективе. Причем увеличение спроса можно прогнозировать как в сегменте массового спроса, так и в более дорогих сегментах. Увеличение спроса может быть логичным следствием ограниченности возможностей нового строительства в обжитых районах. Уровень цены будет напрямую зависеть от характеристик самого жилья, и, главное – от существующего на момент продаж уровня обеспеченности транспортной, торгово-бытовой и социальной инфраструктурой.

