



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 1 КВ. 2020 Г.

Аналитический центр M2Market собирает актуальные данные рынка строящейся жилой недвижимости Санкт-Петербурга, анализирует их и систематизирует в виде ежеквартальных аналитических обзоров.

Аналитический центр M2Маркет в тесном сотрудничестве со СМИ формирует отчеты по наиболее динамично меняющимся сегментам рынка.

В аналитическом центре M2Маркет можно получить информацию по ситуации в сфере строящегося жилья в конкретно взятых локациях, проектах. А также срез рынка по проектам редевелопмента промышленных территорий, стартам новых проектов и итогам работы рынка в части спроса и предложения.



M2Маркет предоставляет консалтинговые услуги:

- ✓ Маркетинговый анализ участков под застройку, конкурентной среды
- ✓ Анализ проектов жилых комплексов – обоснование уровня цен, темпов реализации проекта, разработка общих рекомендаций по проекту, маркетинговая и PR стратегия реализации.



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР

www.m2.market

Новые проекты 1 квартал 2020

□ В 1 квартале на рынке представлены:

- 2 проекта комфорт-класса (Прага Парк, Солнечный город. Резиденции)
- 2 проекта класса бизнес (Modum, Alter)
- 1 проект премиум-класса (Октавия)

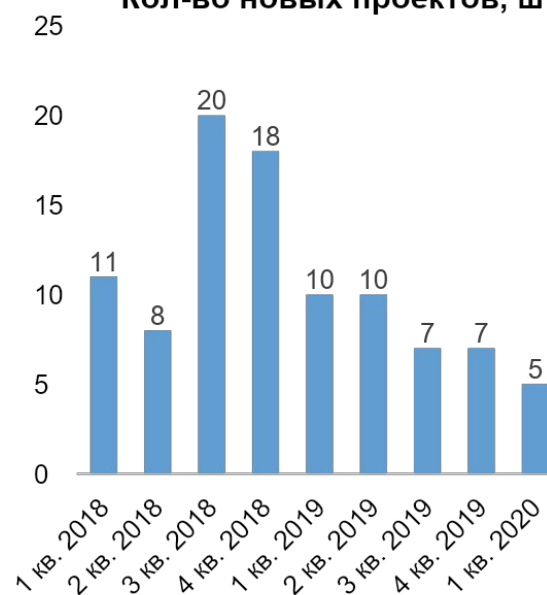
□ В 1 квартале 2020 на рынок Санкт-Петербурга вышло 5 новых комплексов суммарной площадью около 210 тыс. кв. м жилья – обновлён «антирекорд» за последние 2 года.

□ Лидера по выводу новых проектов за квартал нет - у всех застройщиков по 1 комплексу (Setl City, Арсенал-Недвижимость, Балтийская коммерция, Прага, AAG).

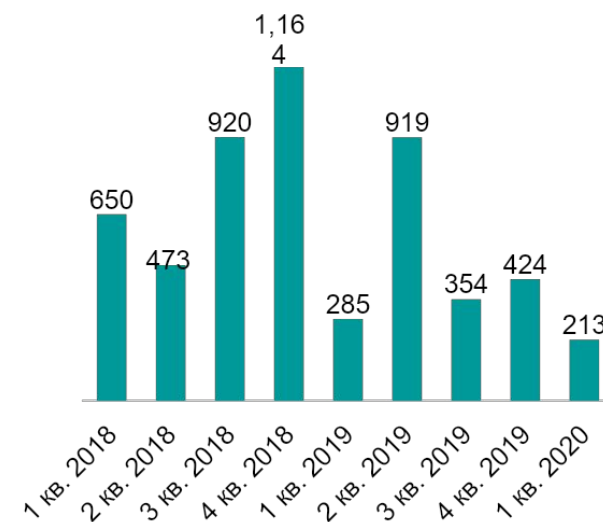
Структура новых проектов по сегментам



Кол-во новых проектов, шт.



Суммарная площадь выведенных проектов, тыс. кв. м



Новые проекты 1 квартал 2020

Особенности новых проектов и тренды рынка:

- Из 5 проектов, стартовавших в этом квартале:
 - 1 уже полностью возведён – продажи открыты после сдачи объекта
 - 1 является частью масштабного проекта (Солнечный город)

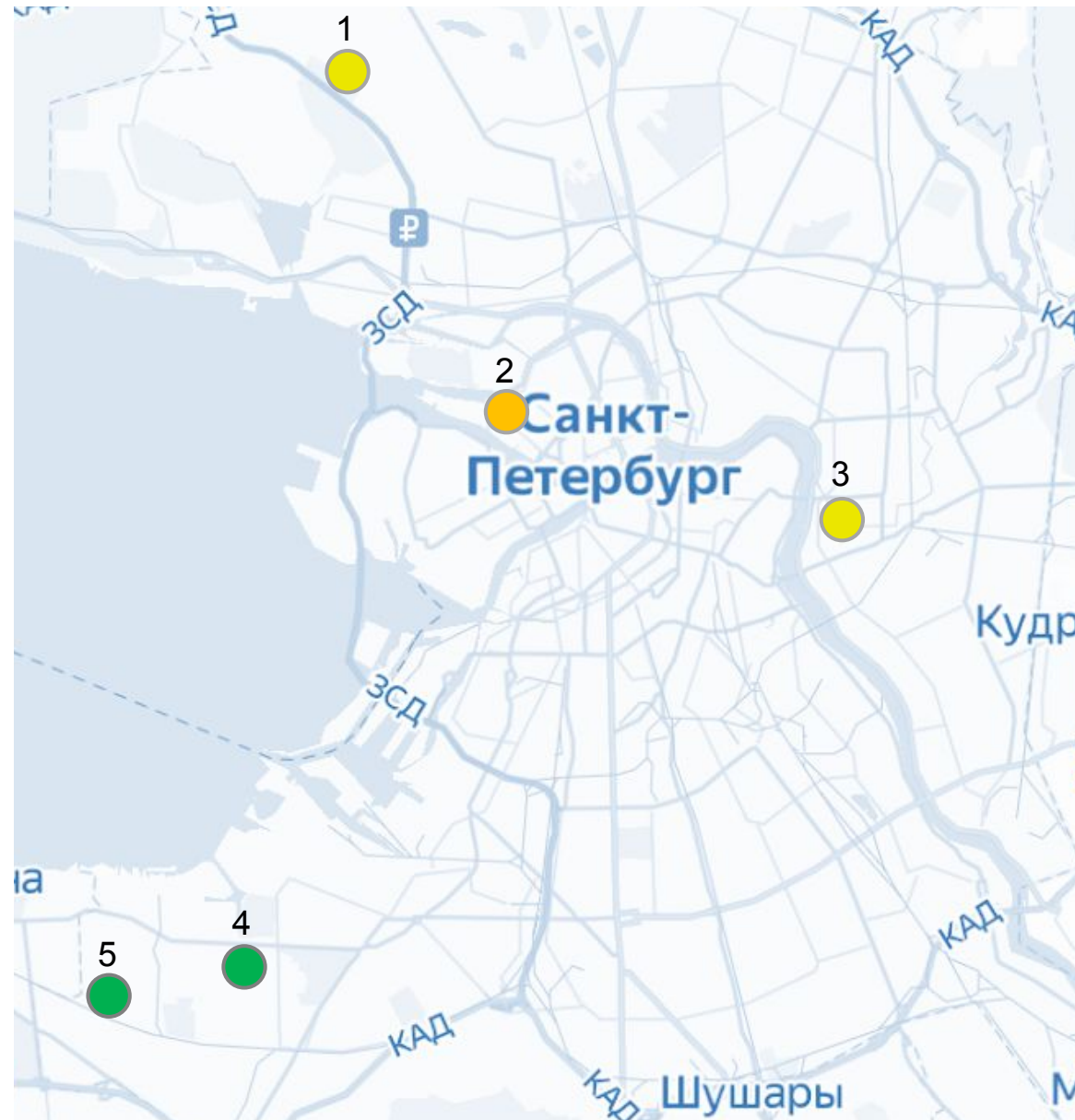
Аналогичная ситуация с некоторыми новыми проектами была и в предыдущем квартале (Адмирал Ушаков, Галактика Pro). Возможно, на рынке зарождаются два тренда:

- Вывод проекта в продажу после окончания строительства
 - Вывод новых корпусов в рамках текущего масштабного проекта, но с другими продуктовыми решениями (этажность, планировки, материалы отделки фасадов и МОП и т.д.), что даёт застройщику позиционировать объект не как продолжение, а как старт нового ЖК
- 2 из 5 проектов – в Красносельском районе
 - Не вышло ни одного масштабного комплекса (свыше 100 тыс. кв. м запроектированной продаваемой площади)
 - Не вышло ни одного апарт-проекта
 - Все новостройки, кроме ЖК Прагма Парк, реализуются через эскроу-счета (Прагма Парк сдан, поэтому продажи по ДКП)
 - Практически все проекты стартовали в интервале 3 недель (конец января-середина февраля, ЖК Alter – в середине марта) – «пауза» на рынке продолжается. В силу текущей экономической и пандемической обстановки, шансов на возвращение темпов вывода новых проектов хотя бы на уровень 2019 крайне малы.



Новые проекты 1 квартал 2020

- 1 Modum
- 2 Октавия
- 3 Alter
- 4 Прага Парк
- 5 Солнечный город. Резиденции






- комфорт
- бизнес
- премиум



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР www.m2.market

Новые проекты 1 квартал 2020

Проект	Фото	Девелопер	Общая заявленная площадь квартир, кв. м	Тип	Отделка	Класс	Средние цены кв. м (старт), руб.	Особенности
Солнечный город. Резиденции		Setl City	100 000	жилое	чистовая	комфорт	104 000	https://www.spbrealty.ru/buildings/solnechnyi-gorod-rezidentsiya Малозэтажный формат масштабного проекта Солнечный город. 4 этажа, фасады - керамогранит и штукатурка. Представлены необычные для масс-маркета планировки - с гардеробными и местом для установки сауны. На верхних этажах потолки 3 м.
Прага Парк		Прага	10 600	жилое	черновая	комфорт	112 800	https://pragma-stroy.ru/complex/pp/ 10ти-этажное здание на 195 квартир. Локация в развитом жилом районе, в окружении парков. Старт продаж после сдачи дома.
Modum		Арсенал-Недвижимость	82 300	жилое	чистовая	бизнес	136 500	https://www.arsenal-group.com/kvartiry-v-novostroikah/zhk-modum/ Проект бизнес-класса в развивающемся зелёном микрорайоне. В фасадах застройщик постарается объединить детали из постконструктивизма и античной архитектуры. Концепция проекта разработана "Архитектурным бюро Юсупова". Есть планировки с террасами, кухнями-гостиными, мастер-спальнями, гардеробными, окном в ванной. Высота потолков 3,3 м. Немецкие лифты Thyssen Krupp, мрамор в общественных зонах, деревянные окна из трёхслойного бруса, четырёхступенчатая система очистки воды. На территории предусмотрен детский сад и SPA-комплекс с бассейном, в который можно будет попасть напрямую из корпусов. Разработкой концепции дворового пространства занималась компания "СпецПаркДизайн".

Новые проекты 1 квартал 2020

Проект	Фото	Девелопер	Общая заявленная площадь квартир, кв. м	Тип	Отделка	Класс	Средние цены кв. м (старт), руб.	Особенности
Alter		AAG	15 400	жилое	черновая	бизнес	172 500	https://aag.company/projects/magnitogorskaya-street-11v 3 башни на общем стилобате. Фасады в стилистике американского ар-деко (тёмный клинкерный кирпич), высокие окна (2,3 м). Проектом предусмотрено благоустройство собственной набережной.
Октавия		Балтийская коммерция	4 700	жилое	предчистовая	премиум	200 000	https://baltcom.spb.ru/residential_real_estate/klubnyi-dom-oktaviia Клубный дом на 34 квартиры в Петроградском районе. Высокая обеспеченность подземным паркингом (42 машиноместа). Площадь квартир начинается от 90 кв. м. Консьерж-сервис, тренажёрный зал, колясочные и кладовые на 1 этаже. Многоступенчатая система очистки воды, специальная система кондиционирования воздуха. В оформлении фасадов будут использованы архитектурный бетон, натуральный камень, чёрный металл и ночная подсветка. Концепцию проекта разработало бюро "Интерколумниум".



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР

Санкт-Петербург, Литейный проспект, 26
+7 (812) 605 7777 | www.m2.market