



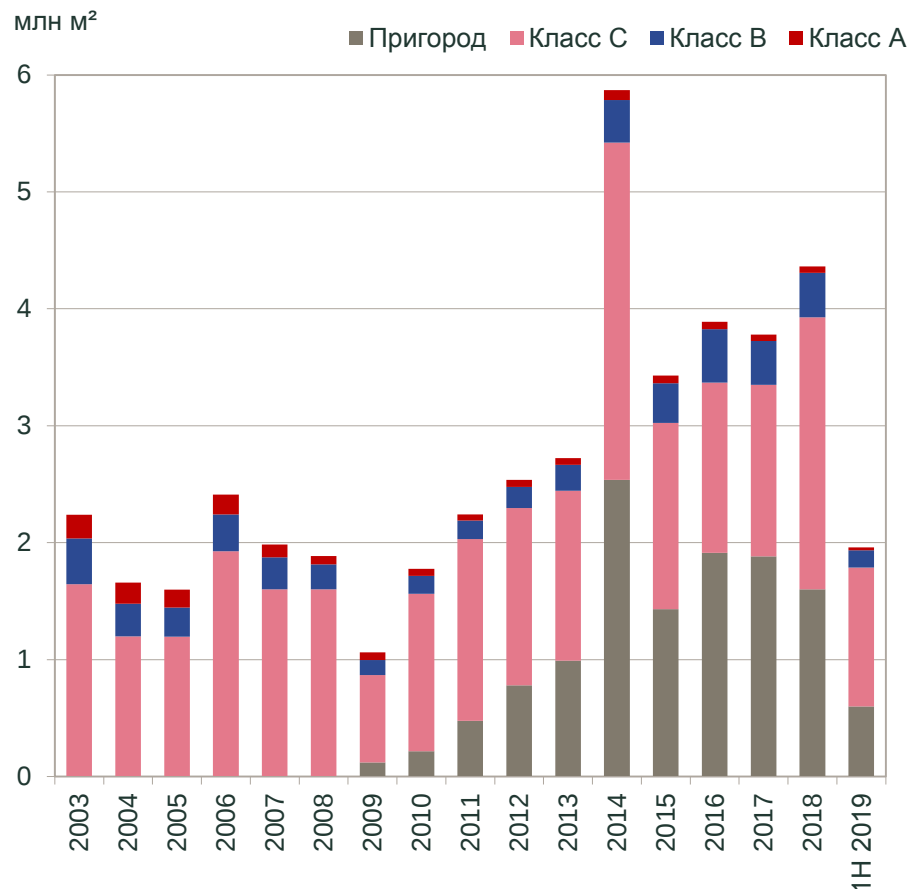
ЕСЛИ ЖИЛАЯ, ТО...

Светлана Московченко

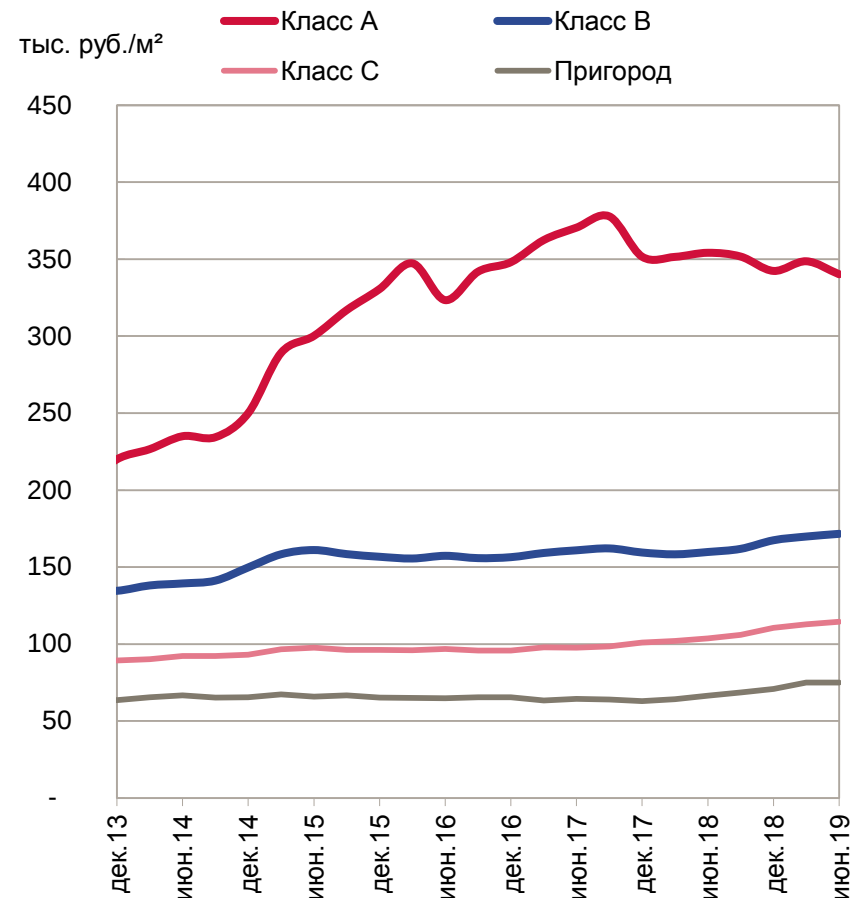
Руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg

РЫНОК ЖИЛЬЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ПРИГОРОДОВ

Динамика продаж по классам



Динамика цен по классам



2-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА В ЖК FUTURIST (КЛАСС А)

- Срок сдачи в эксплуатацию:
III кв. 2022
- Девелопер: **RBI**
- Адрес: **Барочная ул., 4а**
- Площадь квартиры: **92,7 м²**
- Стоимость при 100% оплате, 1 м²:
237,2 тыс. руб.
- Стоимость отделки и мебелировки:
9,3 млн руб.
- Ставка аренды: **120 000 руб./мес.**



ИНВЕСТИЦИИ В ЖИЛЬЕ КЛАССА А



Затраты на покупку 1 квартиры
(площадь ~ **92,7 м²**):
~ **21,9** млн руб.



Затраты на оснащение (отделка, меблировка):
~ **9,3** млн руб.



Итого первоначальные затраты:
~ **31,2** млн руб.



Доходность от продажи (за счет роста стадии готовности)
6%



Доходность от сдачи в аренду
4%

2-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА В ЖК «МОСКОВСКИЙ, 65» (КЛАСС В)

- Срок сдачи в эксплуатацию:
II кв. 2023
- Девелопер: **LEGENDA Intelligent Development**
- Адрес: **Московский пр., 65/2**
- Площадь квартиры: **75 м²**
- Стоимость при 100% оплате, 1 м²:
182,6 тыс. руб.
- Стоимость отделки и мебелировки:
3,4 млн руб.
- Ставка аренды: **70 000 руб./мес.**



ИНВЕСТИЦИИ В ЖИЛЬЕ КЛАССА В



Затраты на покупку 1 квартиры
(площадь ~ **75 м²**):
~ **13,7** млн руб.



Затраты на оснащение (отделка, меблировка):
~ **3,4** млн руб.



Итого первоначальные затраты:
~ **17,1** млн руб.



Доходность от продажи (за счет роста стадии готовности)
5%



Доходность от сдачи в аренду
4%

1-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА В ЖК ЦДС «ЧЕРНАЯ РЕЧКА» (КЛАСС С)

- Срок сдачи в эксплуатацию:
I кв. 2022
- Девелопер: ЦДС
- Адрес: Красногвардейский пер., 23
- Площадь квартиры: 42,7 м²
- Стоимость при 100% оплате, 1 м²:
120,3 тыс. руб.
- Стоимость отделки и мебелировки:
855 тыс. руб.
- Ставка аренды: 40 000 руб./мес.



ИНВЕСТИЦИИ В ЖИЛЬЕ КЛАССА С



Затраты на покупку 1 квартиры
(площадь ~ **42,7 м²**):
~ **5,1** млн руб.



Затраты на оснащение (отделка, меблировка):
~ **855** тыс. руб.



Итого первоначальные затраты:
~ **6** млн руб.



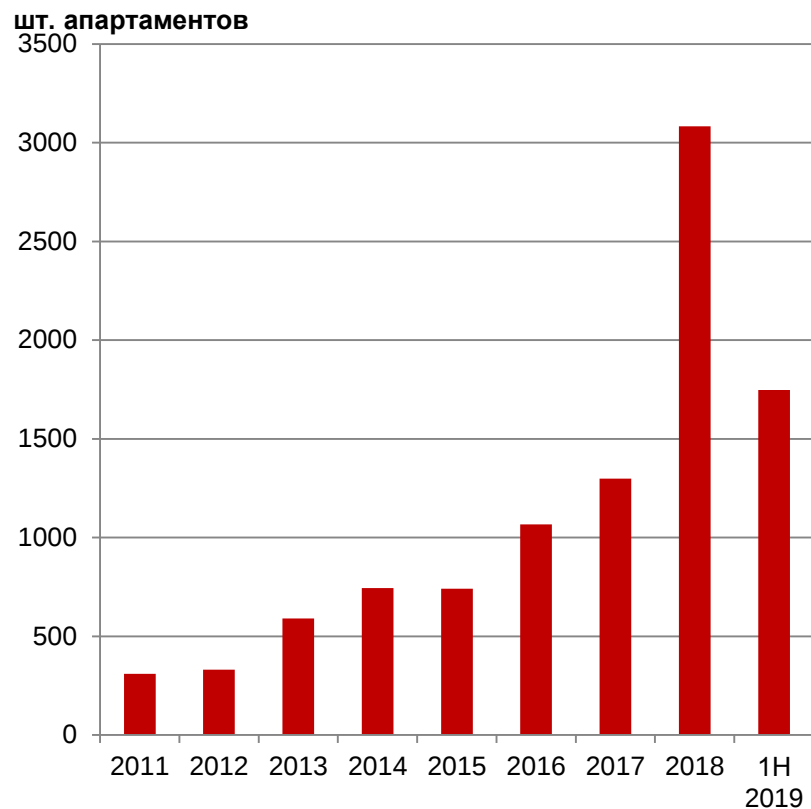
Доходность от продажи (за счет роста стадии готовности)
7%



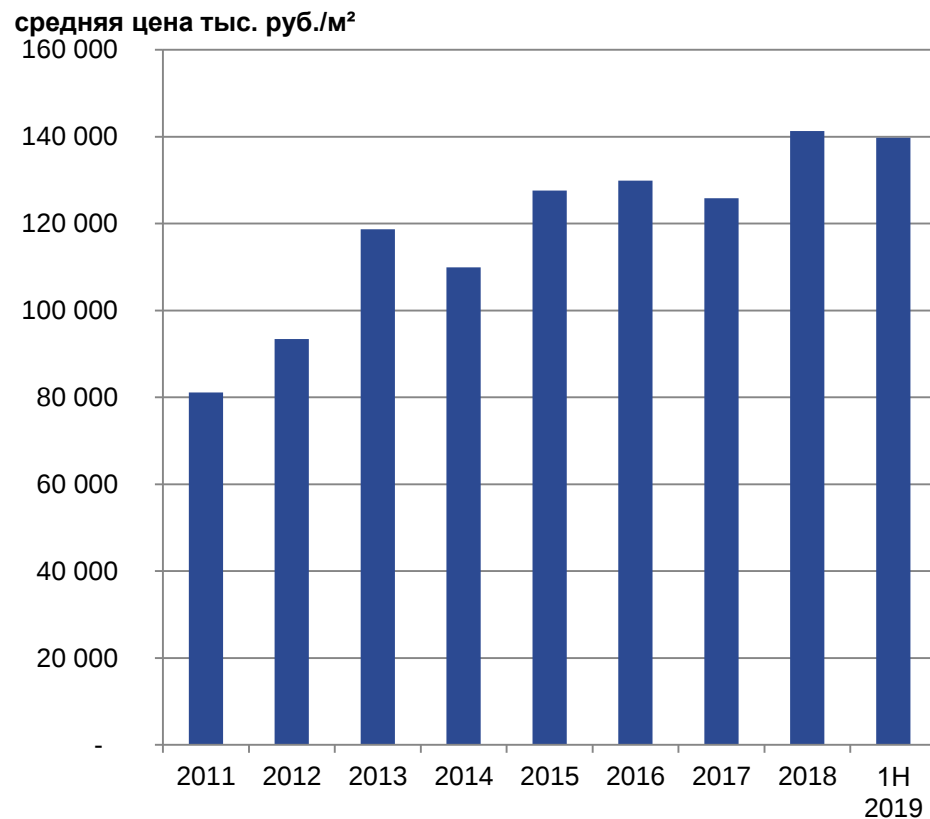
Доходность от сдачи в аренду
7%

РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ

Динамика продаж сервисных апартаментов



Динамика цен сервисных апартаментов



АПАРТАМЕНТЫ СТУДИЯ В DOCKLANDS VASILIEVSKY

- Срок сдачи в эксплуатацию:
I кв. 2020
- Девелопер: Docklands development
- Адрес: наб. Макарова, 60
- Площадь квартиры: 29,5 м²
- Стоимость при 100% оплате, 1 м²:
148 тыс. руб.
- Стоимость отделки и мебелировки:
1,1 млн руб.
- Ставка аренды: 4200 руб./сут.



ИНВЕСТИЦИИ В АПАРТАМЕНТЫ КЛАССА «4 ЗВЕЗДЫ»*



Затраты на покупку 1 апартамента
(площадь ~ **29,5 м²**):
~ **4,4 млн руб.**



Затраты на оснащение (отделка, меблировка):
~ **1,1 млн руб.**



Итого первоначальные затраты:
~ **5,5 млн руб.**



Доходность от продажи (за счет роста стадии готовности)
9%



Доходность от сдачи в аренду
8%

*Рассчитано по проектам в стадии строительства, которые еще не прошли сертификацию.

АПАРТАМЕНТЫ СТУДИЯ В VALO

- Срок сдачи в эксплуатацию:
III кв. 2022
- Девелопер: **ГАЛС**
- Адрес: **ул. Салова, 61/А**
- Площадь квартиры: **26,3 м²**
- Стоимость при 100% оплате, 1 м²:
113,6 тыс. руб.
- Стоимость отделки и мебелировки:
600 тыс. руб.
- Ставка аренды: **3300 руб./сут.**



ИНВЕСТИЦИИ В АПАРТАМЕНТЫ КЛАССА «3 ЗВЕЗДЫ»*



Затраты на покупку 1 апартамента
(площадь ~ **26,3 м²**):
~ **3 млн руб.**



Затраты на оснащение (отделка, меблировка):
~ **660 тыс. руб.**



Итого первоначальные затраты:
~ **3,6 млн руб.**



Доходность от продажи (за счет роста стадии готовности)
6%



Доходность от сдачи в аренду
13%

*Рассчитано по проектам в стадии строительства, которые еще не прошли сертификацию.

ЧТО МОЖНО КУПИТЬ, ЕСЛИ У ВАС ЕСТЬ **30 МЛН РУБ.?**



	ЖИЛЬЕ КЛАССА А	ЖИЛЬЕ КЛАССА В	ЖИЛЬЕ КЛАССА С	АПАРТАМЕНТЫ «4 ЗВЕЗДЫ»*	АПАРТАМЕНТЫ «3 ЗВЕЗДЫ»*
Шт.	1	2	5	5	8
Сумма покупки, руб.	~ 30 млн руб.	~ 30 млн руб.	~ 30 млн руб.	~ 30 млн руб.	~ 30 млн руб.
Площадь, м ²	92,7	144,2	185,8	147,5	200,5
Чистый доход в год, млн руб.	1,2	1,4	2,1	2,2	4,3
Доходность (от сдачи в аренду)	4%	4-5%	7%	8%	14-15%
Окупаемость	25	21-22	13-14	12-13	6-7

*Рассчитано по проектам в стадии строительства, которые еще не прошли сертификацию.



СВЕТЛАНА МОСКОВЧЕНКО

Руководитель отдела исследований
Knight Frank St Petersburg