

ОБЗОР РЫНКА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Данный материал предназначен для частного использования. Цитирование, копирование, публикация, продажа, рассылка по электронной почте, а также распространение другими средствами всего или части данного материала запрещены. Данные ограничения распространяются также на демонстрационные и сокращенные версии документов. Любые исключения из данных правил возможны только путем получения письменного разрешения от компании AnalyticResearchGroup.

Информация данного отчета предоставляется без каких-либо гарантий.

AnalyticResearchGroup не несет ответственности за любой вред моральный или материальный понесенный в результате использования данной информации.



Содержание

Описание исследования	5
Выводы	6
Социально-экономическая характеристика Санкт-Петербурга.....	8
Промышленное производство	10
Строительство.....	11
Инвестиции в основной капитал	15
Ввод объектов в эксплуатацию	15
Перевозки грузов и пассажиров	16
Связь	16
Малое предпринимательство	16
Демография	17
Потребительские цены.....	17
Розничная торговля.....	19
Общественное питание	19
Финансы	19
Уровень жизни населения.....	19
Характеристика рынка малоэтажной жилой недвижимости Санкт-Петербурга	24
Предложение.....	24
Спрос.....	35
Ценовые характеристики	38
Коттеджные поселки с готовыми домами	40
Объем рынка.....	40
География предложения	41
Структура предложения по площади объектов	46
Таунхаусы	49
Объем рынка.....	49
География предложения	50
Структура предложения по площади объектов	57
Малоэтажные многоквартирные дома	62
Объем рынка.....	62
География предложения	63
Структура предложения по площади объектов	69
Земельные участки под застройку	74
Объем рынка.....	74
География предложения	75
Структура предложения	76
Некоторые проекты.....	80
Ценовая ситуация на рынке малоэтажного жилья Санкт-Петербурга и Ленинградской области.....	82
Сегмент коттеджной застройки.....	82
Таунхаусы	87
Малоэтажные многоквартирные дома.....	93



Земельные участки под застройку	97
Тенденции	100
Приложение 1	101
Коттеджные поселки, выведенные на рынок в 2011 году	101
Приложение 2	111
Список таблиц и диаграмм.....	111

Описание исследования

Цель исследования:

Анализ рынка малоэтажной жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области по основным сегментам:

- Коттеджи в коттеджных поселках;
- Таунхаусы;
- Малоэтажные малоквартирные дома;
- Земельные участки под застройку.

Методология исследования:

- Анализ первичной информации (сайты строительных компаний, компаний – продавцов недвижимости);
- Анализ вторичной информации;
- Составление и анализ базы данных.

Задачи исследования:

- Провести анализ состояния рынка малоэтажной жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- Проанализировать сегменты рынка по параметрам: предложение, спрос, стоимость, тенденции;
- Оценить объем и структуру всех сегментов;
- Провести анализ предложения в различных сегментах рынка малоэтажного жилья по ценовым, территориальным и прочим характеристикам объектов.

Выводы

За 1-е полугодие 2011 года, по данным портала ***, на рынок вышло * проектов, а в начале 2-го полугодия – еще *. Таким образом, с января по август 2011 года на рынок вышло * новых поселка. По оценкам экспертов, общее предложение на начало сентября 2011 года насчитывает * коттеджных поселков. Если перевести эти цифры на квадратные метры, то объем предложения составит более 2 млн, что сопоставимо с предложением на рынке городских квартир.

По состоянию на начало сентября 2011 года, * поселка из недавно вышедших на рынок предлагают приобрести земельные участки, * проектов реализуют только готовые коттеджи, * – готовые таунхаусы и * – квартиры в малоэтажном доме. В рамках * поселков покупатель может выбрать <...> Эксперты отмечают, что такие поселки <...>.

Форматы сочетаются в различных комбинациях: наиболее распространены поселки, включающие в себя участки и коттеджи (обычно это участки с подрядом и без) – *%, редко встречаются поселки, сочетающие в себе коттеджи и квартиры; земельные участки и дуплексы; земельные участки, квартиры, коттеджи и дуплексы; квартиры, таунхаусы и дуплексы – по 4% на каждую группу от общего количества смешанных поселков.

Относительно сегодняшнего спроса на рынке загородной недвижимости мнение экспертов заметно расходятся.

Некоторые отмечают, что <...>

Другие считают, что участки без подряда <...>

В одном эксперты сходятся: за первые 8 месяцев 2011 года количество сделок <...>

В 2011 году некоторые застройщики, воодушевленные активизацией рынка недвижимости, решили <...>

Сегодня отмечается тенденция некоторого падения цен, ввиду отсутствия достаточного спроса на объекты. Эксперты отмечают, что спрос и предложение если и выровняются, то очень не скоро.

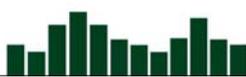
Коттеджи

На сегодняшний день в Санкт-Петербурге и Ленинградской области выставлено на продажу порядка *** готовых домов в * поселках. Подавляющая часть поселков расположена в пределах * км от города.

Большая часть предложения сосредоточена в <...>

Таунхаусы

По результатам проведенного исследования, по состоянию на сентябрь 2011 года предложение в сегменте таунхаусов представлено * поселками в Санкт-



Петербурге и ближайших пригородах. Суммарное предложение на рынке составляет около * кв. м., что на * кв. м. больше чем в конце 2010 года.

Больше всего поселков с таунхаусами по-прежнему <...>.

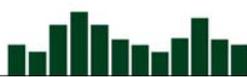
Малозэтажные многоквартирные дома

Малозэтажные многоквартирные дома предлагаются в * поселке. Общая жилая площадь ММД составляет порядка * кв. м.

На данный момент предложение малозэтажных многоквартирных домов (ММД) Санкт-Петербурга и Ленинградской области представлено * поселком, в состав которых входит около * квартир, общая площадь которых составляет порядка * тыс. кв. м.

Земельные участки под застройку

Земельные участки, как с обязательным подрядом, так и без него на сегодняшний день предлагаются в * поселках, причем почти треть всего предложения сосредоточена во Всеволожской районе – *. Из всех анализируемых поселков, предлагающих участки под застройку, большую долю занимают <...>.





Социально-экономическая характеристика Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург – один из крупнейших городов России. Его значимость характеризуется обширной территорией, сосредоточением экономических, культурных, политических и социальных ресурсов.

Анализ демографической, социальной и экономической активности города является важным как для составления совокупного «портрета» города, так и для оценки конкретных сфер деятельности.

<...>

В расчете на душу населения валовой региональный продукт увеличился с <...>

Таблица 1: Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Санкт-Петербурга и Ленинградской области, 2010-2011

Показатели	Санкт-Петербург		Ленинградская область	
	январь – июль 2011 года	в % к январю – июлю 2010 года	январь – июль 2011 года	в % к январю – июлю 2010 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млн руб.				
Индекс промышленного производства, %				

¹⁾ По крупным организациям.

²⁾ Без субъектов малого предпринимательства.

³⁾ К 1 августа 2011 года.

Источник: Петростат

<...>

Строительство

В Санкт-Петербурге в январе – июле 2011 года ввод жилой недвижимости вырос по сравнению с январем – июлем 2010 года на *% и составил * кв. м (построено * тыс. квартир). Основная доля введенного жилья принадлежит частным инвесторам – 57,4%.

Из общего объема введенного жилья горожанами за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 384 дома общей площадью 98,9



тыс. кв. м (8,5% общего объема ввода), после реконструкции сдано 16,3 тыс. кв. м (1,4%).

В Ленинградской области ввод жилья снизился на 1,4% и составил 678,3 тыс. кв. м (7,1 тыс. квартир). Доля частных инвесторов составила 94,2%. Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 2 648 домов общей площадью 315,4 тыс. кв. м (46,5% общего ввода), после реконструкции сдано 2,6 тыс. кв. м (0,4%).

<...>

Инвестиции в основной капитал

В январе – июле 2011 года на развитие экономики в Санкт-Петербурге крупными организациями было направлено * млрд. руб. инвестиций в основной капитал, что на *% меньше, чем в январе – июле 2010 года, в Ленинградской области – * млрд. руб., на *% больше.

Ввод объектов в эксплуатацию

С начала 2011 года в Санкт-Петербурге в результате нового строительства и реконструкции введены в действие <...>.

<...>

Малое предпринимательство

По данным Национального института системных исследований проблем предпринимательства, Санкт-Петербург сегодня занимает лидирующие позиции в России по ряду ключевых показателей развития малого предпринимательства, в том числе:

<...>

За 2010 год число субъектов малого предпринимательства составило * тыс. единиц. В настоящее время в городе осуществляют хозяйственную деятельность свыше * тыс. субъектов малого предпринимательства.

<...>





Характеристика рынка малоэтажной жилой недвижимости Санкт-Петербурга

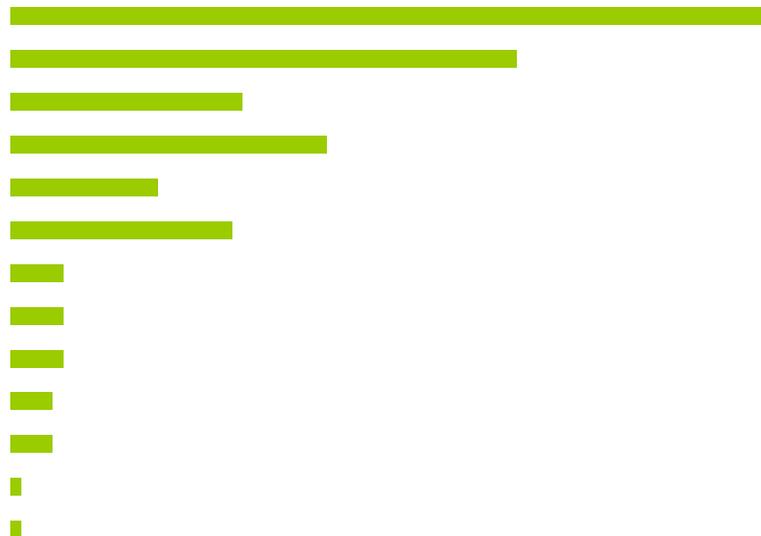
Предложение

По итогам 2010 года на рынке загородной недвижимости насчитывалось, по разным оценкам порядка *** коттеджных поселков, это около * тыс. домовладений¹. Количество непроданных объектов, по версии «Петербургской Недвижимости», составляло ***% от этого количества.

В 2010 году на рынок было выведено более * новых проектов, а также открыты продажи новых очередей в уже продающихся объектах. Количество поселков в предложении, таким образом, увеличилось на *% по сравнению с началом 2010 года.

Лидерами по количеству предлагаемых поселков являлись***, Выборгский и Приозерский районы, на их долю приходится около *%.

Диаграмма 1: Распределение общего предложения коттеджных поселков по районам Санкт-Петербурга и ЛО на конец 2010 года, шт.



Источник: КЦ «Петербургская Недвижимость»

¹ Разброс значений объясняется разной методологией: аналитики «Петербургская Недвижимость» не включают данные по таунхаусной застройке, которая насчитывала еще *** поселков.

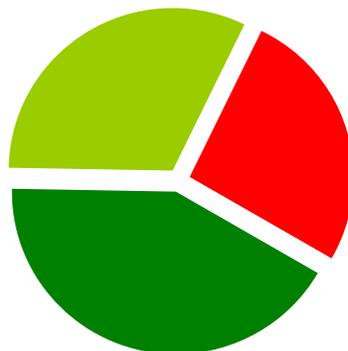


Продолжали развиваться *** районы - *** и ***. За 2010 год количество поселков в этих районах выросло в 2 раза.

Аналитики КЦ «Петербургская Недвижимость» отмечали, что, так как основной спрос приходился на недорогие ***, девелоперы достаточно активно осваивали также зону ***. Помимо ценового фактора, причиной роста спроса на дачи также может быть <...>.

За 2010 год значительно увеличилась доля проектов, которые предлагали <...>. Среди наиболее крупных таких проектов можно выделить: <...>

Диаграмма 2. Структура рынка коттеджных поселков по объекту продажи на конец 2010 года, % от общего числа коттеджных поселков



Источник:***

<...>

За 1-е полугодие 2011 года, по данным ***, на рынок вышло * проектов, а в начале 2-го полугодия – еще*. Таким образом, с января по август 2011 года на рынок вышло * новых поселка. По оценкам экспертов, общее предложение на начало сентября 2011 года насчитывает * коттеджных поселков. Если перевести эти цифры на квадратные метры, то объем предложения составит более *, что сопоставимо с предложением на рынке городских квартир.

Специалисты *** отмечают, что в 1-м полугодии 2011 года в продажу поступило на *% больше объектов, чем в аналогичный период 2010 года.

<...>



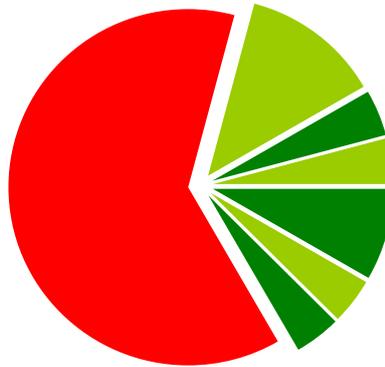
Самым распространенным предложением являются ***, но понемногу возвращается спрос на ***.

<...>

По состоянию на начало сентября 2011 года, * поселка из недавно вышедших на рынок предлагают приобрести земельные участки, * проектов реализуют только готовые коттеджи, * – готовые таунхаусы и * – квартиры в малоэтажном доме. В рамках * поселков покупатель может выбрать <...>

Форматы сочетаются в различных комбинациях: <...>

Диаграмма 3. Структура предложения в новых загородных поселках со смешанными форматами



Источник: AnalyticResearchGroup

Спрос

В 2010 году отмечались достаточно невысокие темпы продаж, хоть и более высокие, чем в 2009 году. Наибольшее увеличение покупательской активности пришлось на май-июль 2010 года.

По данным Ассоциации риэлторов Петербурга и Ленобласти, за 2010 год девелоперам удалось распродать десятую часть домов в коттеджных поселках.

Среди продаж лидировали, как правило, участки без подряда (более 70% продаж), со средней ценой 2-5 млн руб.

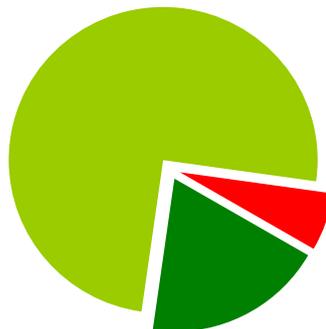
Покупатели редко обращали внимание на участки без видимого начала процесса выполнения работ. Вопрос о покупке участка стал, таким образом, зависеть не только от местоположения, транспортной доступности, экологии, но и от репутации девелопера и его строительной активности. Это объясняется тем, что участки стали приобретаться для себя, а не с целью инвестиции.

По данным ***, также *% сделок пришлось на дома той или иной стадии готовности (причем участок с подрядом здесь рассматривается как покупка дома на нулевой стадии, так как клиент оплачивает сразу землю и будущее строение) и *% на таунхаусы.

Так, по данным ***, за 2010 год было куплено * отдельных домов и * таунхауса. Средняя стоимость коттеджа – * млн рублей, таунхауса - * млн рублей.

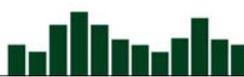
С другой стороны, продажи шли плохо в проектах, реализующих коттеджи на последней стадии строительства или готовые объекты, что было связано с нежеланием покупателя выплачивать полную стоимость объекта единовременно.

Диаграмма 4. Структура продаж по объектам, 2010



Источник: ***

Наиболее активно продажи шли в <...>



Относительно сегодняшнего спроса на рынке загородной недвижимости мнения экспертов заметно расходятся.

Некоторые отмечают, что наибольшим спросом пользуются жилые единицы до * млн руб. высокой стадии готовности, соответствующие требованиям банков для ипотеки, с юридически прозрачными документами. Желательно также наличие <...>.

Другие считают, что <...>.

В одном эксперты сходятся: за первые 8 месяцев 2011 года количество сделок <...>

По данным портала ***, при покупке коттеджей, покупатели выбирали *** и *** районы Ленобласти. Популярность *** подросла благодаря активному выводу новых проектов с привлекательными ценами. К числу таких поселков эксперты относят <...>.

В нижнем и среднем ценовых сегментах наибольшим спросом пользуются <...>

Ценовые характеристики

Как отметили аналитики ***, в течение 2010 года происходило как снижение цен на участки эконом-класса, за счет появления бюджетных поселков, так и <...>.

<...>

Максимальные цены на таунхаусы были представлены в Курортном и Выборгском районах - * руб. за кв. м и * руб. за кв. м соответственно.

По данным АРИН, средняя стоимость квартир в загородных комплексах к концу 2010 года составила * руб. за кв. м.

Специалисты *** отмечают, что в 2011 году некоторые застройщики, воодушевленные активизацией рынка недвижимости, решили поднять цены на ликвидные предложения, остальные - <...>.

В отношении самого распространенного предложения на рынке загородной недвижимости – *** – можно отметить разительные отличия в цене, даже в рамках одного района. Покупатель нередко имеет дело с некачественным предложением, лишенным необходимых коммуникаций. Эксперты отмечают, что стоимость в одном районе может различаться в ***%, а иногда и более. Качественное предложение участков сегодня находится в диапазоне от * до * и более тысяч рублей. Кроме того, для участков с полным пакетом коммуникаций, диапазон цен выше.

Самые дорогие земельные участки традиционно приходятся на *** район – *** тыс. рублей за сотку. <...>.

По оценкам ***, участки с подрядом несколько дешевле, чем без него, разница может составлять ***%.

На формат таунхаусов, особенно расположенных в ***, приходятся самые высокие цены. Средняя цена квадратного метра в таунхаусах, по данным***, составляет порядка * тыс. руб.

<...>





Коттеджные поселки с готовыми домами

Объем рынка

Известно, что для девелопера эффективней продать готовый дом с участком, нежели строить коттедж под конкретного покупателя, и уж тем более продавать участки без подряда. Чем больше циклов проходит каждый проект, тем больше прибыль от реализации, однако во время не самой благоприятной рыночной ситуации девелопер предпочтет минимизировать риски.

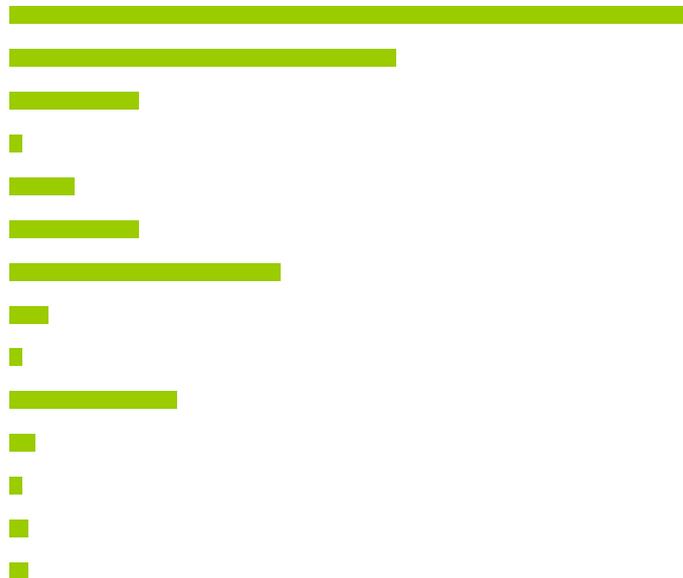
<...>

На сегодняшний день можно выделить порядка * тыс. готовых домов в * коттеджном поселке

География предложения

В предложении коттеджных поселков с готовыми домами лидирует Всеволожский район – *% всех объектов. Далее следуют Выборгский и Гатчинский районы Ленинградской области – соответственно *% и *%.

Диаграмма 5: Распределение предложения коттеджных поселков по районам Санкт-Петербурга и ЛО (n=152)



Источник: AnalyticResearchGroup

<...>

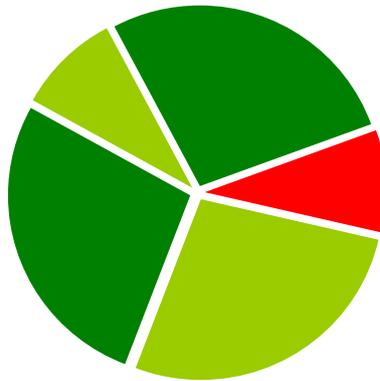




Структура предложения по площади объектов

Данные следующей диаграммы показывают распределение предложения коттеджных поселков Санкт-Петербурга и Ленинградской области по максимальной площади коттеджа. Наибольшую долю в предложении (*%) занимают дома от 300 до 400 кв. м. «Дворцов» от 700 до 1005 кв. м сравнительно тоже достаточно много – *%. Что касается домов от 400 до 500 кв.м., то их сравнительно немного - *%.

Диаграмма 6: Распределение предложения коттеджных поселков по максимальной площади коттеджа, кв. м (n=152)



Источник: AnalyticResearchGroup

<...>





Таунхаусы

Объем рынка

Первые таунхаусы на рынке загородной недвижимости Санкт-Петербурга появились в 1994-1996 годах во Всеволожском районе области, Пушкинском и Петродворцовом районах Санкт-Петербурга, а также в Купчино и Коломягах. Отправной точкой развития рынка принято считать подписание в 1995 году Правительством РФ соглашения с Всемирным банком о предоставлении России кредита в размере 400 млн долл. под малоэтажное строительство сроком на 12 лет. Часть данных средств была предназначена для освоения новых территорий жилой застройки в Санкт-Петербурге.

<...>

По данным исследования, к сентябрю 2011 года предложение в сегменте таунхаусов представлено примерно * поселками в Санкт-Петербурге и ближайших пригородах. Большая часть объектов находится в стадии строительства. Суммарное предложение на рынке составляет около * тыс. кв. м.

Как показывает практика, таунхаусы и дуплексы обычно пользуются меньшим спросом у покупателей. Поэтому проекты, концепция которых предусматривает реализацию таунхаусов, по своим численным параметрам отстают от проектов, предлагающих коттеджи и земельные участки. Начиная с 2011 года, однако, на рынке отмечают тенденцию роста спроса на объекты в данном сегменте.





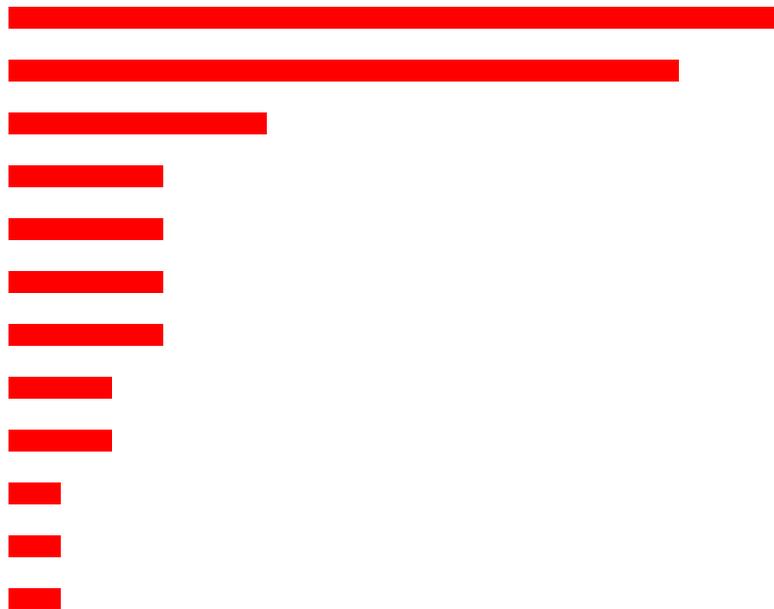
География предложения

На рынке наметилась следующая тенденция: <...>

<...>

На диаграмме представлено распределение предлагаемых (или замороженных) поселков с таунхаусами по районам города и Ленинградской области. Больше всего таких поселков во Всеволожском районе – *% (15 поселков), на втором месте – <...>

Диаграмма 7: Распределение предложения таунхаусов по районам Санкт-Петербурга и ЛО (n=53)



Источник: AnalyticResearchGroup

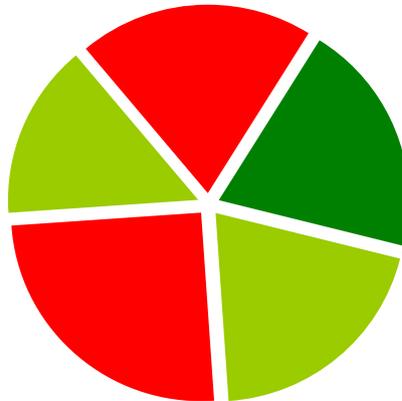
Следующая диаграмма показывает распределение числа таунхаусов по районам Санкт-Петербурга.

<...>

Структура предложения по площади объектов

Данные диаграммы показывают распределение предложения таунхаусов Санкт-Петербурга и Ленинградской области по общему метражу жилой площади в загородном поселке. Наибольшую долю в предложении (*%) занимают поселки с общей площадью от 10 до 20 тыс. кв. м.

Диаграмма 8: Распределение предложения таунхаусов по общему метражу жилой площади в поселке (n=40)



Источник: AnalyticResearchGroup

<...>



Малоэтажные многоквартирные дома

Объем рынка

Малоэтажная недвижимость в данном сегменте получила свое развитие не только благодаря строительству КАД, но и как ни странно, финансовому кризису. Периметр вокруг Санкт-Петербурга все активнее застраивается не привычными коттеджами или таунхаусами, а малоэтажными многоквартирными комплексами.

<...>

Для элитной же малоэтажки наиболее благоприятными считаются <...>.

Ожидается, что к 2017 году малоэтажное жилье появится еще на * земельных участках площадью * га вдоль <...>.

На данный момент предложение малоэтажных многоквартирных домов Санкт-Петербурга и Ленинградской области представлено * поселком, в состав которого входит около * квартир, общая площадь которых составляет * тыс. кв. м. <...>



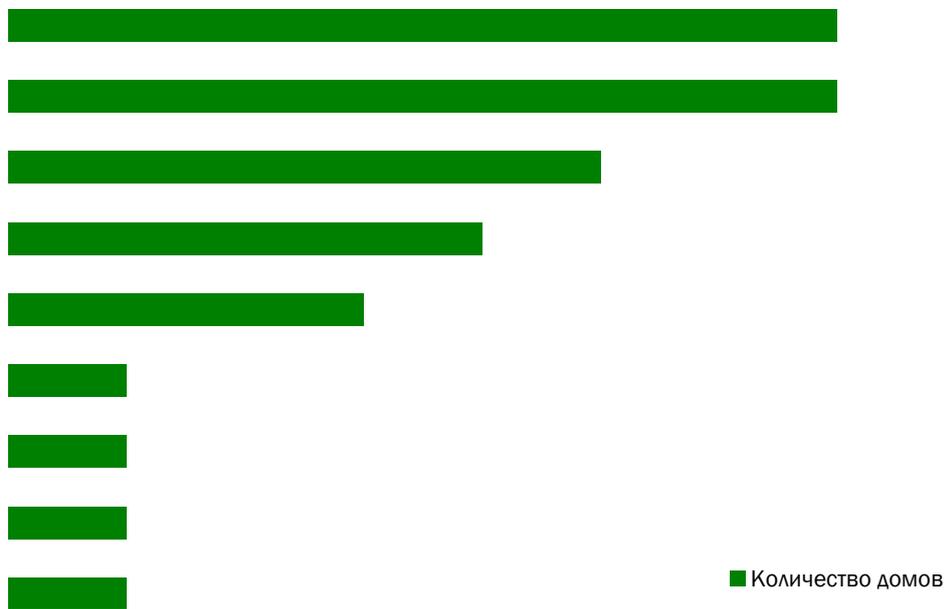


География предложения

Данные диаграммы показывают распределение поселков малоэтажной многоквартирной застройки по районам Санкт-Петербурга.

Больше всего объектов предлагается в *** Санкт-Петербурга и *** Ленинградской области – по *%, на втором месте <...>.

Диаграмма 9: Распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов по районам Санкт-Петербурга и ЛО (n=31)



Источник: AnalyticResearchGroup

<...>

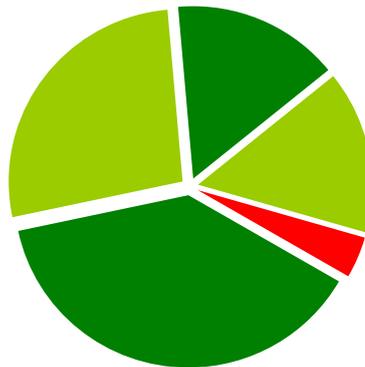


Структура предложения по площади объектов

Распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов Санкт-Петербурга по общему метражу жилой площади в загородном поселке показывает, что наибольшую долю в предложении (*%) занимают поселки с общей площадью до * кв. м, *% - поселки с общей площадью ***кв. м.

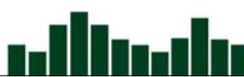
В анализируемой базе данных представлен 1 объект общей площадью более 50 000 кв. м, это *** Выборгского района Санкт-Петербурга - *** кв. м.

Диаграмма 10: Распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов по общему метражу жилой площади в поселке (n=26)



Источник: AnalyticResearchGroup

<...>





Земельные участки под застройку

Объем рынка

По оценкам «Бюллетеня Недвижимости», еще пару лет назад соотношение общего числа поселков и поселков с готовыми домами составляло 3:1. Из * поселков в 65% случаях реализовывались только земельные участки. Сегодня аналитики с трудом берутся оценивать это соотношение, но сходятся во мнении, что <...>.

Смешанный формат поселков не так выгоден для девелопера, как формат готовых коттеджей, однако с точки зрения <...>.

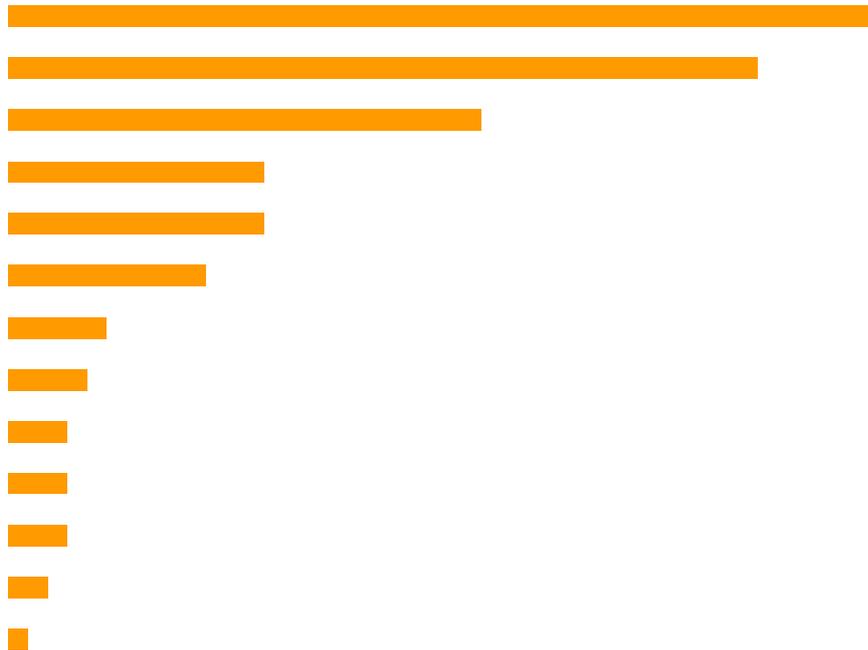
Еще остались поселки с домами, возведенными только на паре-другой участков, в которых теперь предлагается только земля. Число поселков, предлагающих участки под застройку, к началу сентября 2011 года составляет * штуки.



География предложения

Как видно из диаграммы, в основном к реализации предлагаются поселки с участками во *** – *%, далее следует *** – *%. Меньше всего поселков в Тосненском районе - *%.

Диаграмма 11: Распределение предложения коттеджных поселков, реализующих участки, по районам Санкт-Петербурга и ЛО (n=163)



Источник: AnalyticResearchGroup

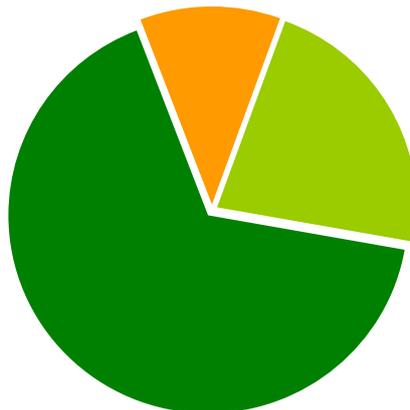
<...>



Структура предложения

Из всех анализируемых поселков, предлагающих участки под застройку, большую долю занимают участки без подряда – *%. Как правило, девелоперы предлагают возвести там дома по своим типовым проектам, либо просто рекомендуют своих партнеров-подрядчиков. Поселки, где купить отдельно участок без подряда вряд ли удастся, занимают меньшую долю – *%. Поселки, где сочетаются оба варианта, как правило, либо изначально разделены на зоны, одна из которых реализуется с обязательным подрядом, вторая – без, либо с оставшимися незастроенными участками, которые девелопер решил распродать как можно быстрее, составляют долю в *%.

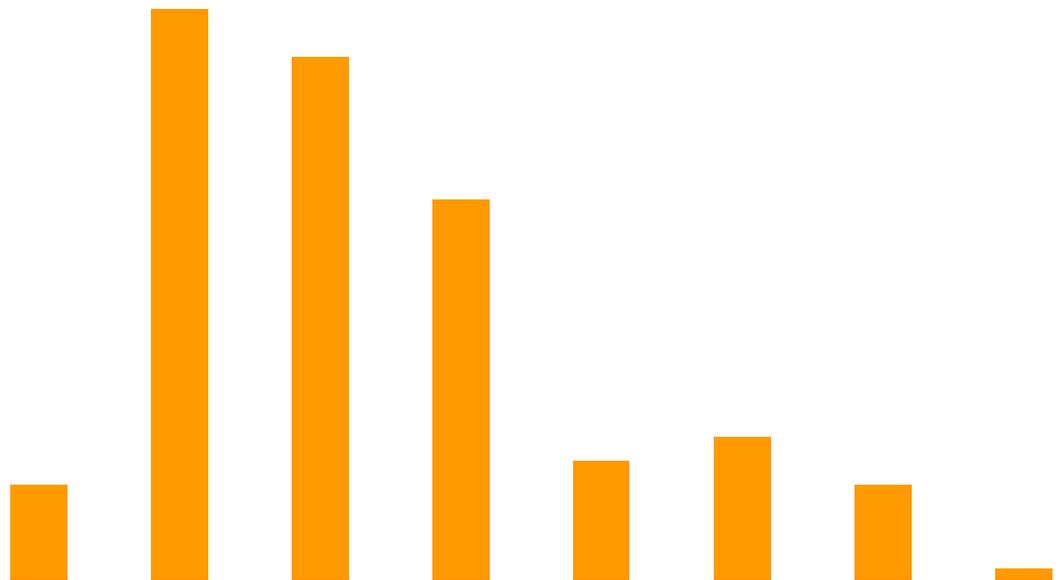
Диаграмма 12: Структура предложения коттеджных поселков, реализующих участки, %



Источник: AnalyticResearchGroup

В общем виде картина выглядит так: на рынке преобладают участки под застройку размером от * до * соток – порядка *%. Совсем небольшие участки площадью до * соток занимают менее *% предложения, крупные наделы от * соток и выше составляют меньшую долю от всего предложения – *%.

Диаграмма 13: Распределение предложения участков в коттеджных поселках по площади (в среднем по поселку), сотки (n=163)



Источник: AnalyticResearchGroup

<...>



Некоторые проекты

Среди коттеджных поселков, вышедших на рынок в 2011 году, можно выделить следующие:

***. Это масштабный проект на * коттеджа, расположенный в поселке ***. Цена коттеджа - от * млн руб. в эконом-классе и от * млн руб. в бизнес-классе. На сегодняшний день закончено строительство 1-й очереди поселка, проводится подключение сетей. <...>

*** возводится компанией *** неподалеку от ***. Уже построено * из заявленных * домов. Дома строятся по каркасно-панельной технологии. Застройщик предлагает централизованное газоснабжение, локальную канализацию, до 20 кВт электричества, охрану, парковку, детскую площадку. Земля в собственности.

<...>

<...>





Ценовая ситуация на рынке малоэтажного жилья Санкт-Петербурга и Ленинградской области

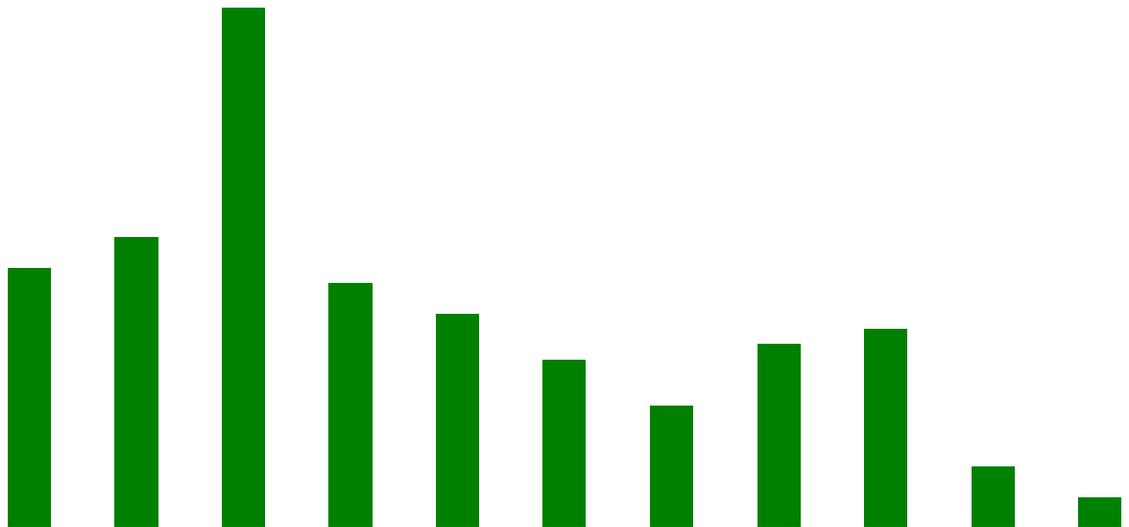
Сегмент коттеджной застройки

Диапазон колебания цен на коттеджи сегодня чрезвычайно широк. <...>

Данные диаграммы показывают распределение предложения коттеджей в коттеджных поселках по средней цене 1 кв. м общей площади объекта в поселке.

Наибольшую долю предложения занимают коттеджи, стоимость квадратного метра которых составляет <...>.

Диаграмма 14: Структура предложения коттеджных поселков по средней цене по поселку кв. м объекта, руб., (n=150)



Источник: AnalyticResearchGroup

<...>

Данные диаграммы показывают распределение средней стоимости квадратного метра коттеджей по районам Санкт-Петербурга и Ленинградской области в рублях.

Дешевле всего коттеджи в *** и *** районах, средняя цена по этим районам составляет *** тыс. руб./кв. м. Самые дорогие коттеджи в *** Санкт-Петербурга, средняя стоимость по району – * тыс. руб./кв. м. *** занимает только второе место за счет большой разницы стоимости как в целом по району, так и в пределах одного поселка.

Диаграмма 15: Распределение средней стоимости квадратного метра коттеджей по районам Санкт-Петербурга и ЛО, руб.



Источник: AnalyticResearchGroup

<...>

Таунхаусы

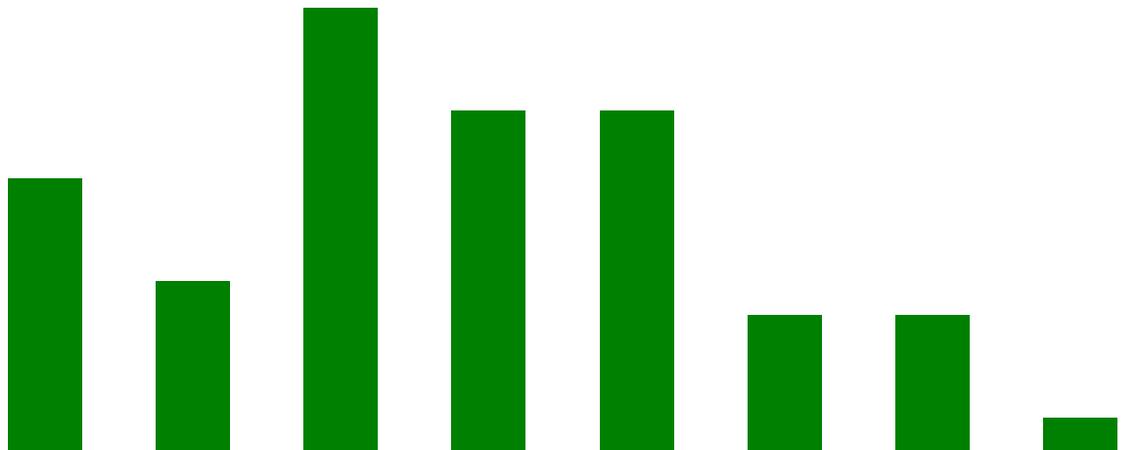
В настоящее время цены на таунхаусы колеблются в достаточно широком диапазоне.

В нижнем ценовом сегменте такое жилье предлагается только в районах <...>.

В городских районах таунхаусы<...>. Самыми дорогими остаются***, ***, *** районы, стоимость домов в которых нередко превышает ***. В частности, <...>

<...>

Диаграмма 16: Структура предложения таунхаусов по цене кв. м объекта (n=55)



Источник: AnalyticResearchGroup



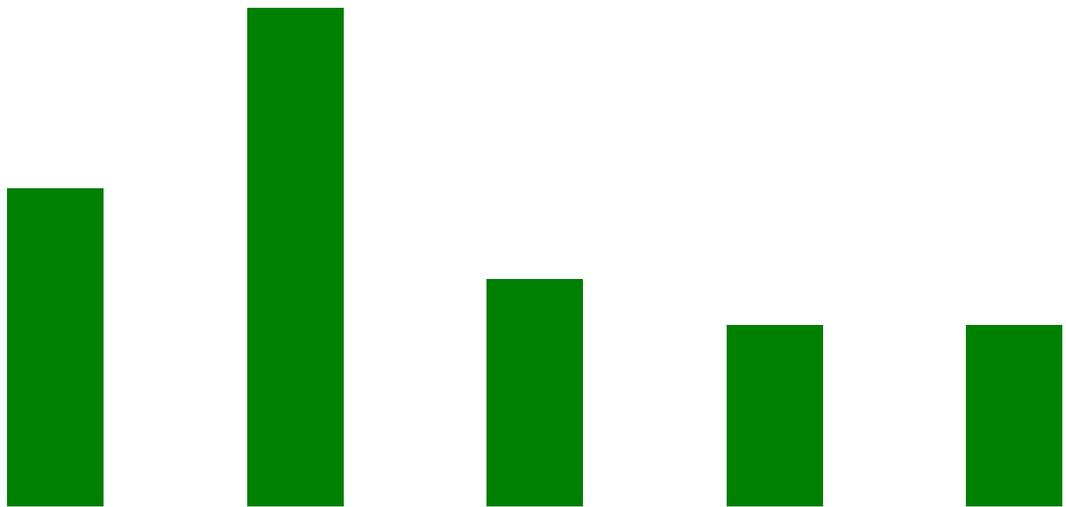
Малоэтажные многоквартирные дома

Цены на квартиры в малоэтажных домах, так же как и по другим сегментам, имеют большой разброс. Максимальные значения приходятся на ***. Самый дорогой объект по абсолютному значению был зафиксирован в <...>.

Данные диаграммы показывают распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов по цене 1 кв. м общей площади квартиры.

Наибольшую долю предложения занимают <...>.

Диаграмма 17: Структура предложения малоэтажных многоквартирных домов по цене кв. м объекта, руб. (n=31)



Источник: AnalyticResearchGroup

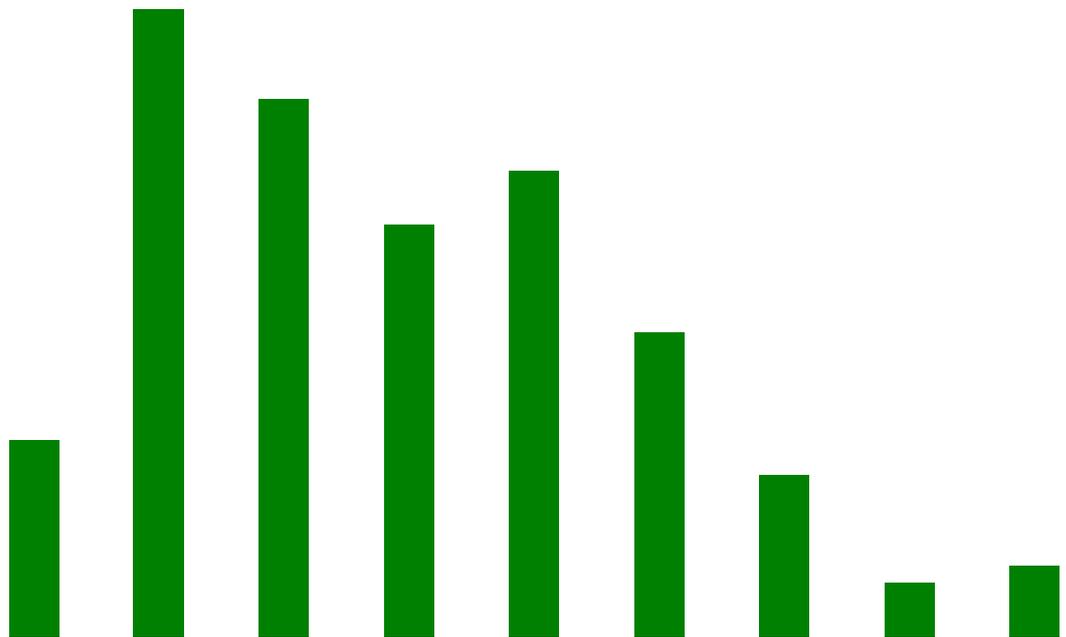
<...>



Земельные участки под застройку

На сегодняшний день в структуре предложения самую большую долю (*%) занимают поселки с участками стоимостью от * до * тыс. руб./сот. Низший ценовой сегмент – от * до * тыс. руб./сот. занимает *% всего предложения.

Диаграмма 18: Структура предложения участков в коттеджных поселках по стоимости объекта, руб./сот. (в среднем по поселку), (n=163)



Источник: AnalyticResearchGroup

Тенденции

Как отмечают эксперты, одной из главных тенденций является возвращение спроса на <...>.

Все чаще появляются поселки *** формата –<...>.

В обиход начинает входить понятие ***. Так называют <...>.

Продолжается освоение *** части Ленобласти, количество новых поселков в *** и *** районах <...>.

Все чаще девелоперы обращают внимание на *** районы Ленобласти –<...>. Жилье в этих районах имеет сравнительно ***цены, что весьма важно для покупателей, наметивших покупку дома для <...>. Все меньше покупателей выбирают <...>.

Эксперты ожидают, что со второй половины 2011 года новые проекты будут <...>.

В отношении ипотеки складывается неоднозначная ситуация: с одной стороны, она должна привести к <...>.

Эксперты отмечают несоответствие огромного количества <...>.

Кроме того, среди поселков, в которых продаются участки без подряда, также часто можно встретить <...>.. Как правило, продавая такие объекты, девелоперы, если к ним можно применить такой термин, хотят как можно быстрее избавиться от ненужного массива, ввиду каких-либо своих причин.

<...>

Вместе с тем, девелоперы полны оптимизма – все чаще упоминаются <...>.



Приложение 1

Коттеджные поселки, выведенные на рынок в 2011 году

Таблица 2: Коттеджные поселки, выведенные на рынок в 2011 году

Название	Район	Объекты	Расстояние до КАД	S уч., сот.	S д., кв. м	Цена
Северное Сияние	Всеволожский	зем. уч., кв., таун., котт.				
Оранжерейка - бывшие Невские Усадьбы	Всеволожский	зем. уч., котт.				

Источник: Poselkispb.ru, AnalyticResearchGroup



Приложение 2

Список таблиц и диаграмм

Диаграмма 1: Численность постоянного населения Санкт-Петербурга, 2001-2011	17
Диаграмма 2: Индексы потребительских цен в Санкт-Петербурге, июль 2010 –июль 2011 годов (в % к декабрю предыдущего года)	18
Диаграмма 3: Индексы потребительских цен в Ленинградской области, июль 2010 –июль 2011 годов (в % к декабрю предыдущего года)	18
Диаграмма 4: Среднемесячная номинальная заработная плата в Санкт-Петербурге, 2010-2011	22
Диаграмма 5: Уровень жизни населения Санкт-Петербурга, 2004-2011.....	22
Диаграмма 6: Структура денежных расходов населения Санкт-Петербурга, 2004-2009	23
Диаграмма 7: Распределение общего предложения коттеджных поселков по районам Санкт-Петербурга и ЛО на конец 2010 года, шт.	24
Диаграмма 8. Структура рынка коттеджных поселков по объекту продажи на конец 2010 года, % от общего числа коттеджных поселков	25
Диаграмма 9. Структура рынка коттеджных поселков по классам на конец 2010 года, % от общего числа коттеджных поселков.....	26
Диаграмма 10. Структура объектов, выведенных в 2010 году в сегменте бизнес-класса.....	27
Диаграмма 11. Распределение объектов по зонам, выведенных в 2010 году в сегменте бизнес-класса.....	28
Диаграмма 12. Структура объектов, выведенных в 2010 году в сегменте бизнес-класса.....	29
Диаграмма 13. Распределение объектов по зонам, выведенных в 2010 году в сегменте эконом-класса	30
Диаграмма 14. Структура предложения в загородных поселках по объекту продажи, 2q2010	31
Диаграмма 15. Структура предложения в загородных поселках по объекту продажи, 2q2011	31
Диаграмма 16. Структура предложения в новых загородных поселках со смешанными форматами	32
Диаграмма 17: Распределение предложения новых коттеджных поселков по районам Санкт-Петербурга и ЛО, август 2011, шт.....	33
Диаграмма 18. Структура предложения в новых загородных поселках со смешанными форматами	34
Диаграмма 19. Структура продаж по объектам, 2010	35
Диаграмма 20: Распределение предложения коттеджных поселков по районам Санкт-Петербурга и ЛО (n=152).....	41
Диаграмма 21: Распределение общего числа коттеджей по районам Санкт-Петербурга и ЛО (n=152).....	42

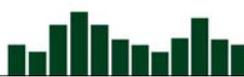


Диаграмма 22: Распределение предложения коттеджных поселков в зависимости от расстояния до КАД, % (n=152)	43
Диаграмма 23: Распределение средней площади коттеджей по районам Санкт-Петербурга и ЛО.....	44
Диаграмма 24: Распределение min и max площадей коттеджей по районам Санкт-Петербурга и ЛО, кв. м.....	45
Диаграмма 25: Распределение предложения коттеджных поселков по максимальной площади коттеджа, кв. м (n=152)	46
Диаграмма 26: Распределение предложения коттеджных поселков по общей площади выделяемого земельного участка, сотки (n=152).....	47
Диаграмма 27: Распределение предложения коттеджных поселков по количеству домов в поселке, (n=152)	48
Диаграмма 28: Распределение предложения таунхаусов по районам Санкт-Петербурга и ЛО (n=53)	50
Диаграмма 29: Распределение общего числа таунхаусов по районам Санкт-Петербурга и ЛО.....	51
Диаграмма 30: Распределение предложения таунхаусов в зависимости от расстояния до КАД, (n=45).....	52
Диаграмма 31: Распределение средней площади таунхаусов по районам Санкт-Петербурга и ЛО, (n=43)	53
Диаграмма 32: Распределение min и max площадей таунхаусов по районам Санкт-Петербурга и ЛО.....	54
Диаграмма 33: Распределение общей площади таунхаусной застройки по районам Санкт-Петербурга и ЛО, тыс. кв. м, (n=40)	55
Диаграмма 34: Распределение общей площади таунхаусной застройки по районам Санкт-Петербурга и ЛО, %, (n=40).....	56
Диаграмма 35: Распределение предложения таунхаусов по общему метражу жилой площади в поселке (n=40).....	57
Диаграмма 36: Распределение предложения таунхаусов по числу объектов в одном поселке (n=40).....	58
Диаграмма 37: Распределение предложения таунхаусов по общей площади застройки, га (n=45).....	59
Диаграмма 38: Распределение предложения таунхаусов по максимальной площади таунхауса, кв. м (n=45)	60
Диаграмма 39: Распределение предложения таунхаусов по общей площади выделяемого земельного участка (в среднем по поселку), сотки (n=38)	61
Диаграмма 40: Распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов по районам Санкт-Петербурга и ЛО (n=31).....	63
Диаграмма 41: Распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов по расстоянию от КАД (n=31)	64
Диаграмма 42: Распределение min и max площадей квартир в малоэтажных многоквартирных домах по районам Санкт-Петербурга и ЛО (n=31).....	65
Диаграмма 43: Распределение общей площади малоэтажных многоквартирных домов по районам Санкт-Петербурга и ЛО (n=26).....	66
Диаграмма 44: Распределение общей площади малоэтажной многоквартирной застройки по районам Санкт-Петербурга и ЛО, %.....	66

Диаграмма 45. Распределение общего квартирного фонда малоэтажной многоквартирной застройки по районам Санкт-Петербурга и ЛО (n=31)	67
Диаграмма 46. Распределение общего квартирного фонда малоэтажной многоквартирной застройки по районам Санкт-Петербурга и ЛО, %	68
Диаграмма 47: Распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов по общему метражу жилой площади в поселке (n=26)	69
Диаграмма 48: Распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов по числу секций в одном поселке (n=27)	70
Диаграмма 49: Распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов по минимальной площади квартиры (n=31).....	71
Диаграмма 50: Распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов по максимальной площади квартиры, n=31	72
Диаграмма 51: Распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов по числу комнат в квартире (n=27).....	72
Диаграмма 52: Распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов по числу этажей (n=24)	73
Диаграмма 53: Распределение предложения коттеджных поселков, реализующих участки, по районам Санкт-Петербурга и ЛО (n=163)	75
Диаграмма 54: Структура предложения коттеджных поселков, реализующих участки, %	76
Диаграмма 55: Распределение предложения участков в коттеджных поселках по площади (в среднем по поселку), сотки (n=163).....	77
Диаграмма 56: Распределение предложения земельных участков по общей площади застройки, га (n=144)	78
Диаграмма 57: Распределение предложения земельных участков по числу объектов в одном поселке (n=160).....	79
Диаграмма 58: Структура предложения коттеджных поселков по средней цене по поселку кв. м объекта, руб., (n=150)	82
Диаграмма 59: Структура предложения коттеджных поселков по общей стоимости коттеджа (средняя стоимость по поселку), руб., (n=152)	83
Диаграмма 60: Распределение средней стоимости квадратного метра коттеджей по районам Санкт-Петербурга и ЛО, руб.	84
Диаграмма 61: Распределение средней стоимости коттеджей по районам Санкт-Петербурга и ЛО, руб.....	85
Диаграмма 62: Распределение min и max цен за кв. м общей площади коттеджа по районам Санкт-Петербурга и ЛО, руб.	86
Диаграмма 63: Структура предложения таунхаусов по цене кв. м объекта (n=55) .	87
Диаграмма 64: Структура предложения таунхаусов по общей стоимости объекта (n=59).....	88
Диаграмма 65: Распределение средней стоимости квадратного метра таунхаусов по районам Санкт-Петербурга и ЛО, руб.	89
Диаграмма 66: Распределение min и max цен за кв. м общей площади таунхаусов по районам Санкт-Петербурга и ЛО, руб.	90
Диаграмма 67. Распределение средней стоимости таунхаусов по районам Санкт-Петербурга и ЛО, руб.....	91



Диаграмма 68: Распределение min и max стоимости таунхаусов по районам Санкт-Петербурга и ЛО, руб.....	92
Диаграмма 69: Структура предложения малоэтажных многоквартирных домов по цене кв. м объекта, руб. (n=31).....	93
Диаграмма 70: Структура предложения малоэтажных многоквартирных домов общей стоимости объекта, руб., (n=31).....	94
Диаграмма 71: Распределение min и max цен малоэтажных многоквартирных домов по районам Санкт-Петербурга и ЛО, руб.	95
Диаграмма 72: Распределение min и max стоимости малоэтажных многоквартирных домов по районам Санкт-Петербурга и ЛО, руб.	96
Диаграмма 73: Структура предложения участков в коттеджных поселках по стоимости объекта, руб./сот. (в среднем по поселку), (n=163).....	97
Диаграмма 74: Распределение min и max стоимости за сотку земельного участка по районам Санкт-Петербурга и ЛО, руб. (n=163)	98
Диаграмма 75: Распределение min и max стоимости участка в коттеджном поселке по районам Санкт-Петербурга и ЛО, руб. (n=141)	99
Таблица 1: Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Санкт-Петербурга и Ленинградской области, 2010-2011	8
Таблица 2: Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга, 2006-2011.....	10
Таблица 3: Объем работ организаций вида деятельности «строительство» в Санкт – Петербурге и Ленинградской области в январе-сентябре 2010 года	12
Таблица 4: Ввод в действие жилых домов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в январе-июле 2011 года	14
Таблица 5: Средние цены на рынке жилья в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, 3q2011.....	15
Таблица 6: Средняя номинальная заработная плата, начисленная в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, за июнь 2011 года.....	20
Таблица 7. Изменение цен земельных участков по классам за 2010 год.....	38
Таблица 8. Изменение цен домовладений по классам за 2010 год.....	38
Таблица 9: Коттеджные поселки, выведенные на рынок в 2011 году	101