



ЗАГОРОД
www.spbzagorod.ru

195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, 41
телефон/факс: +7 (812) 335-44-86
e-mail: rogov@spbrealty.ru

Обзор рынка организованной коттеджной застройки Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Январь 2007 год

- ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА СТРОЯЩЕГОСЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ
- СОСТАВЛЕНИЕ И АНАЛИЗ БИЗНЕС-ПЛАНОВ
- ОРГАНИЗАЦИЯ КОМПЛЕКСНОГО СОПРОВОЖДЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ
- РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТА
- МАРКЕТИНГ И ПЛАНИРОВАНИЕ РЕКЛАМНОЙ КАМПАНИИ
- ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕНОВОЙ ПОЛИТИКИ
- ОРГАНИЗАЦИЯ ЦИКЛА ПРОДАЖ
- КОНСАЛТИНГ, ВЫДАЧА РЕКОМЕНДАЦИЙ ЗАСТРОЙЩИКАМ И ИНВЕСТИТОРАМ



ЗАО «АГЕНТСТВО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»



**Петербургская
Недвижимость**



Проект «Загород» создан и действует на основе ЗАО «Агентство «Петербургская Недвижимость» - крупнейшего оператора рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской Области, входящего в состав «Сэтл Групп» - российского инвестиционного холдинга, объединяющего Корпорацию «Петербургская Недвижимость» и ряд других фирм и предприятий, действующих в Северо-западном регионе и за его пределами.

Проект «Загород» специализируется на комплексном сопровождении инвестиционных проектов в сфере малоэтажного и коттеджного строительства, начиная от поиска земельных участков под застройку, написания концепций развития объектов недвижимости, и заканчивая выполнением функций специализированного отдела продаж.

На сегодняшний момент мы являемся крупнейшим и наиболее успешным дилером на рынке коттеджных поселков Санкт-Петербурга и Ленинградской Области, работая с большинством проектов в качестве официального дилера по ценам застройщика.

Проект «Загород» является независимым консультантом по вопросам развития загородных девелоперских проектов таких структур, как банк «Санкт-Петербург», банк «Глобэкс», ЗАО «Строительное Объединение «М-Индустрия».

Специализируясь на сегменте коттеджных поселков и малоэтажных жилых комплексов, мы предоставляем наиболее качественную аналитическую информацию, ориентированную на решение практических задач.

В нашем активе более двадцати консалтинговых заключений, написанных по заказу участников рынка загородной недвижимости.

По вопросам сотрудничества обращаться:

E-mail: karzov@spbrealty.ru; rogov@spbrealty.ru





1. Предложение

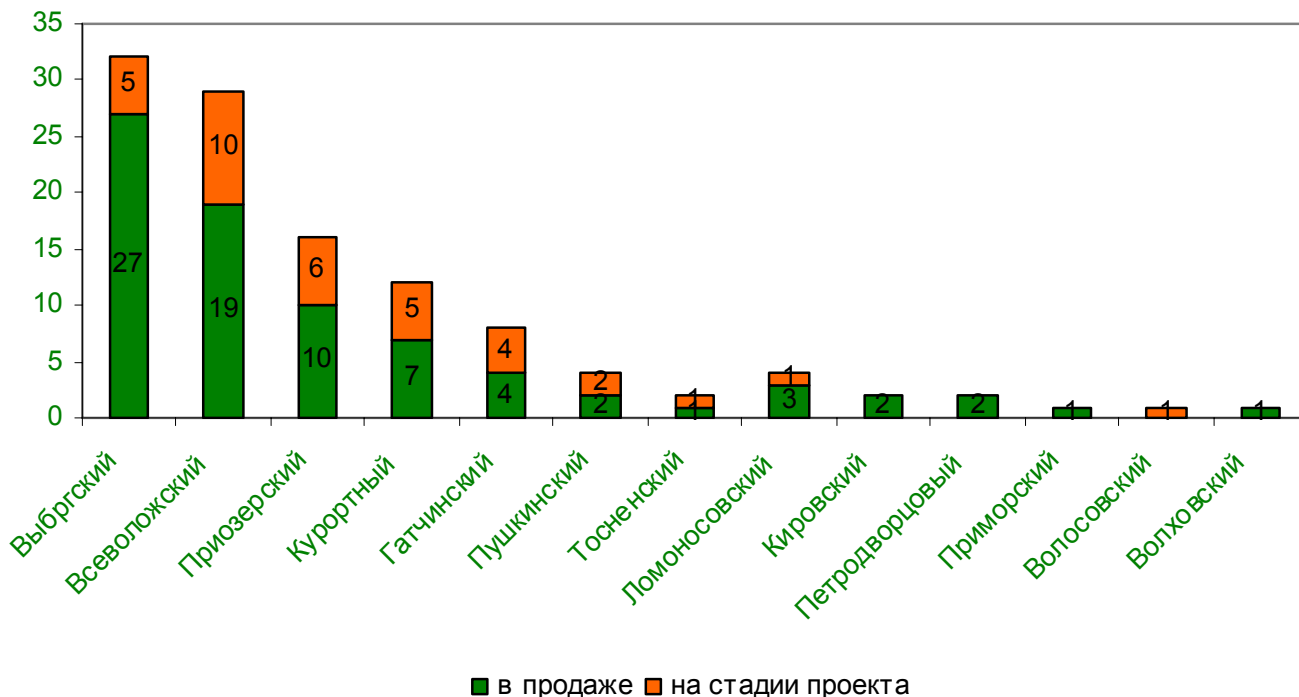
За 2006 год количество объектов организованной коттеджной застройки, расположенных на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, увеличилось почти в два раза, и индекс роста предложения в декабре 2006 года относительно декабря 2005 года составил 188,1 %, в то время как аналогичный показатель декабря 2005 года относительно декабря 2004 составлял 221,1 %.

На начало 2007 года в открытой продаже находятся 79 коттеджных поселков (без учета объектов малоэтажной застройки, которые в соответствии с методологией, разработанной специалистами проекта «Загород», составляют отдельный рыночный сегмент), на этапе проектирования и подготовки к продаже – порядка 35 поселков.

Если в 2005 году первое место по количеству предлагаемых поселков занимал Всеволожский район, то в 2006 году ситуация изменилась и на позиции лидера теперь находится Выборгский район. На начало 2007 года наименьшее число реализуемых объектов находится в Приморском, Волосовском и Волховском районах.

Распределение общего числа организованных коттеджных поселков по районам представлено на диаграмме № 1.

Диаграмма № 1. Распределение общего числа организованных коттеджных поселков по районам, (единиц)

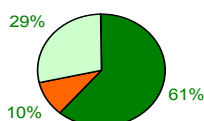




По сравнению с 2005 годом по итогам 2006 года в общем объеме организованных коттеджных поселков увеличились удельные доли поселков с готовыми коттеджами и поселков, в которых реализуются исключительно земельные участки, что наглядно иллюстрирует диаграмма № 2.

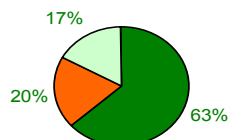
Диаграмма № 2. Распределение предлагаемых коттеджных поселков в разрезе объектов реализации в 2005 и 2006 годах, (%)

2005 год



- Продажа участка с готовым домом
- Продажа земельных участков
- Продажа участка с возможностью застройки

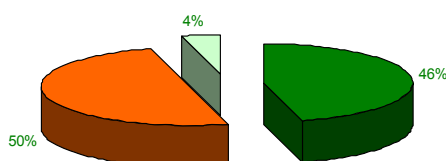
2006 год



- Продажа участка с готовым домом
- Продажа земельных участков
- Продажа участка с возможностью застройки

В декабре 2005 года преобладающим статусом разрешенного использования земельного участка был ИЖС (58 %), на сегодняшний день большинство поселков предлагается в статусе ДНП, что в первую очередь связано с географическим перераспределением зон коттеджной застройки в сторону Выборгского и Приозерского районов.

Диаграмма № 3. Распределение предлагаемых коттеджных поселков в разрезе разрешенного использования земельного участка, (%)



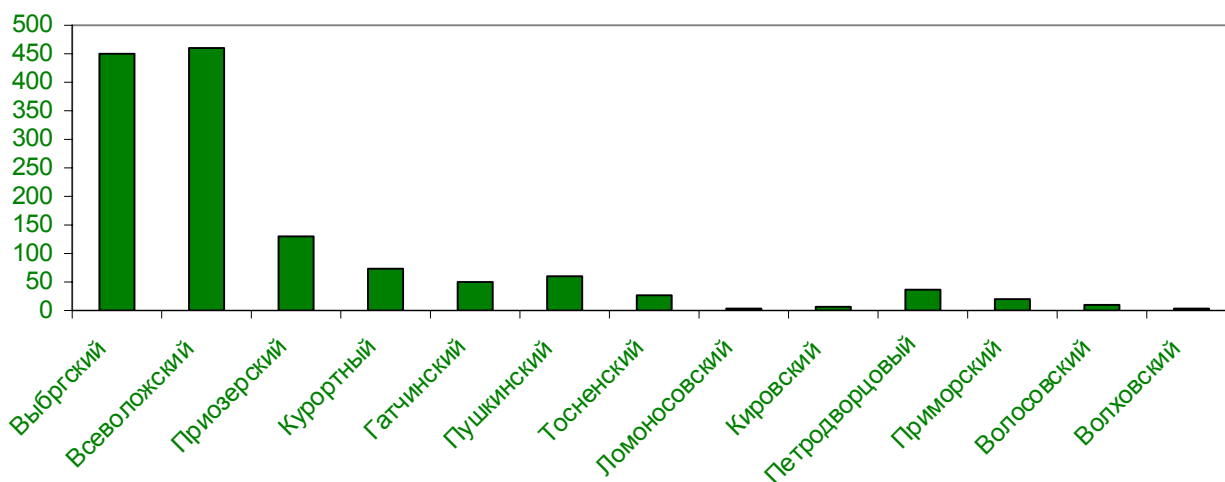
- ИЖС
- ДНП
- СНТ





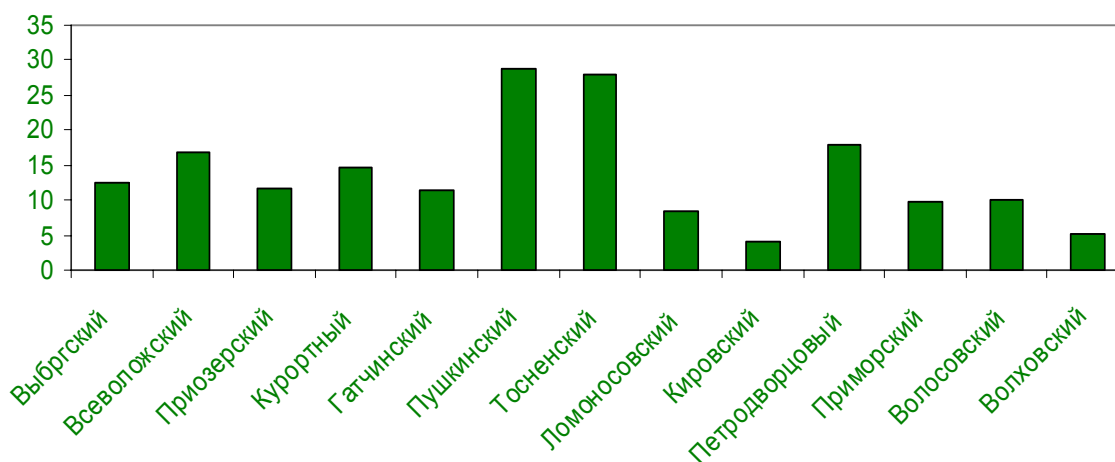
По количеству суммарных площадей организованной коттеджной застройки, аналогично распределению общего числа поселков, лидируют Выборгский и Всеволожский районы – их совокупная доля составляет 68,3 %. Однако, в отличие от количества поселков, в данной категории первое место пока остается за Всеволожским районом, обгоняющим основного конкурента лишь на 0,7 %.

Диаграмма № 4. Суммарное распределение территорий поселков по районам, (га)



В декабре 2006 года показатель средней площади территории коттеджного поселка составил 13,8 га. Максимальные значения данного показателя приходятся на Пушкинский, Тосненский и Петродворцовый районы, минимальные – на Кировский и Волховский.

Диаграмма № 5. Распределение средних территорий поселков по районам, (га)





Большинство коттеджей организованной застройки располагаются в Выборгском и Всеволожском районах (диаграмма № 6) – совокупная доля данных районов от общего числа домов, предлагаемых в коттеджных поселках составляет порядка 70 %. Всего же на начало 2007 года в реализуемых коттеджных поселках находится 2226 домов.

Диаграмма № 6. Распределение общего количества домов по коттеджным поселкам, находящимся в открытой продаже, (%)

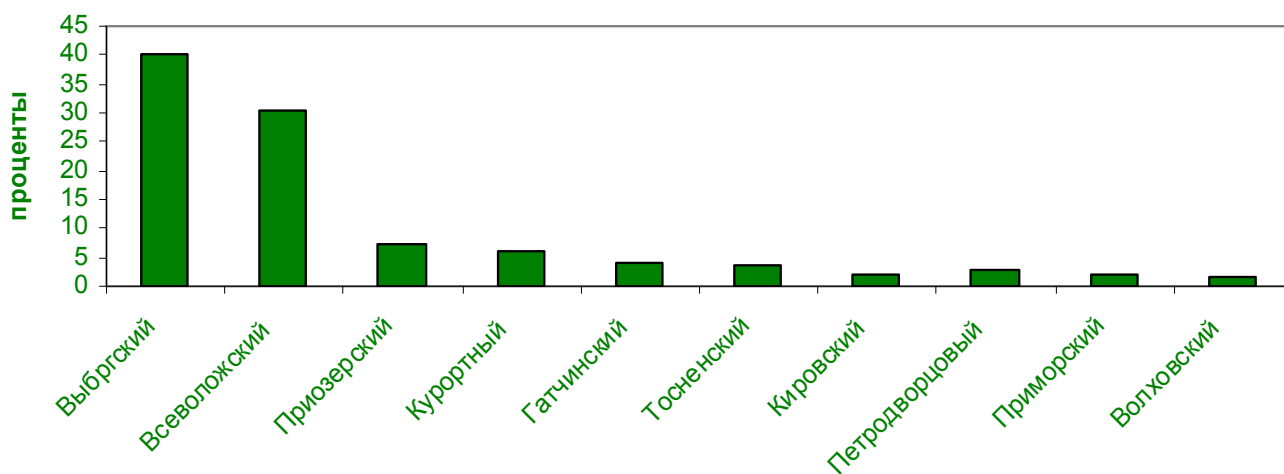
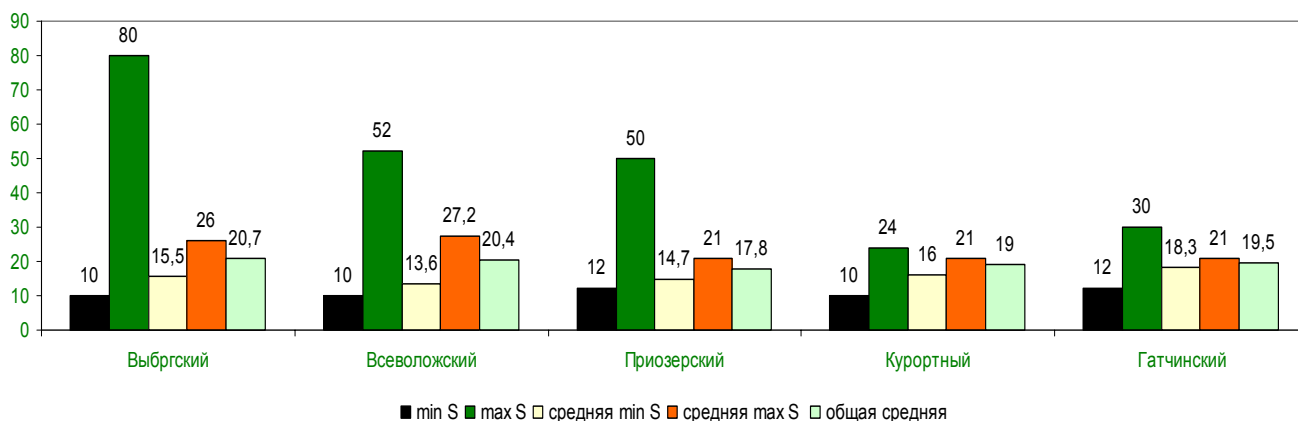


Диаграмма № 7 – распределение предлагаемых площадей участков с готовыми коттеджами позволяет отследить взаимосвязь величины площади предлагаемого участка со степенью освоенности района коттеджной застройкой, что так же влияет и на разброс величин участков.

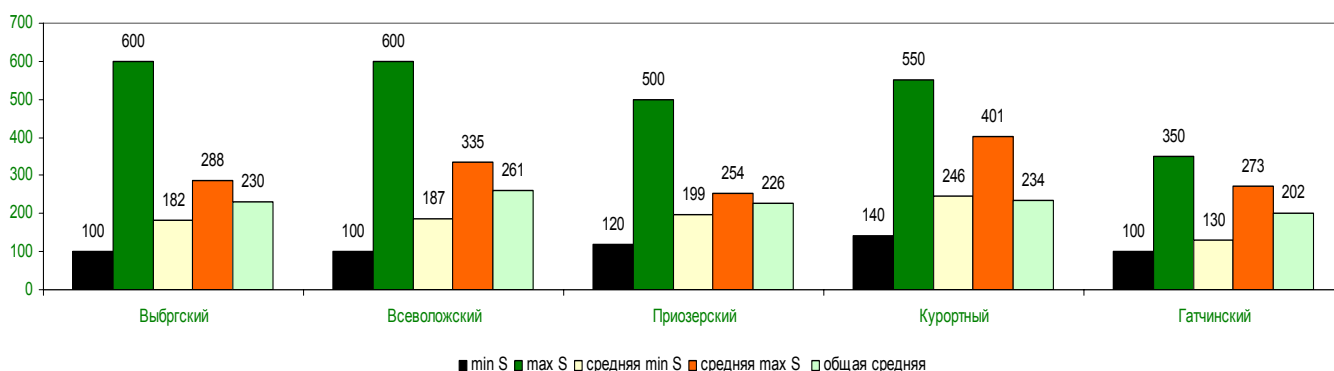
Диаграмма № 7. Распределение предлагаемых площадей участков с готовыми коттеджами, (соток)





Как видно из диаграммы № 8, представляющей статистические данные по районам, максимально охваченным коттеджной застройкой, наиболее широкий ассортимент площадей коттеджей, предлагаемых коттеджных поселках, представлен в Выборгском и Всеволожском районах, наиболее узкий в Гатчинском районе. При этом максимальное значение средней площади дома приходится на Всеволожский район, минимальное – на Гатчинский.

Диаграмма № 8. Распределение предлагаемых площадей коттеджей в организованных поселках, (м²)



В декабре 2006 года средняя площадь земельного участка, предлагаемого под самостоятельную коттеджную застройку составляла 22,1 сотки. Участки максимальной площади – 80 соток, реализуются в Приозерском районе, что касается минимальной площади участка, то ее величина составляет 15 соток и является стартовой для большего числа представленных районов.

Диаграмма № 9. Распределение предлагаемых площадей земельных участков, предназначенных под самостоятельную застройку, (соток)

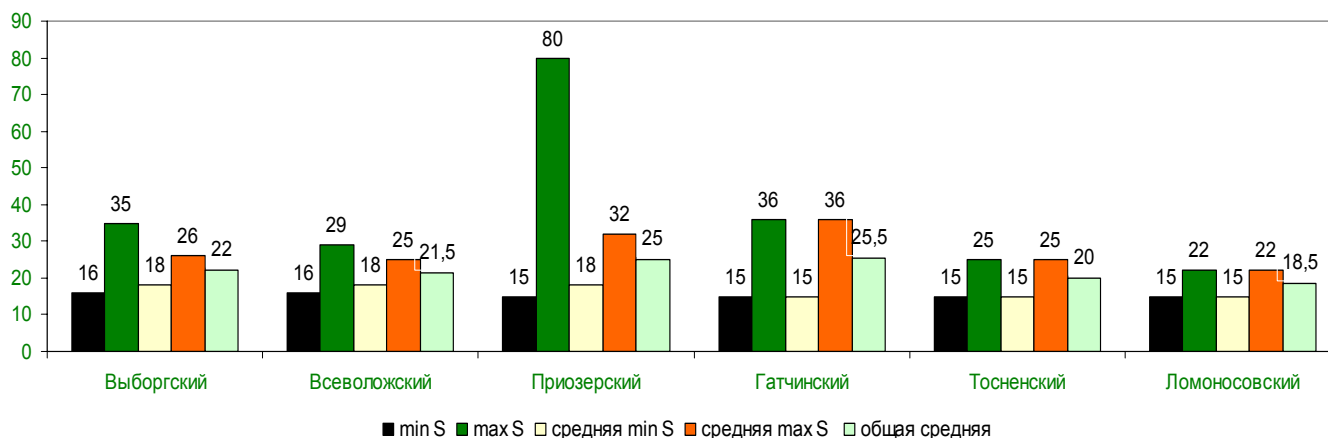
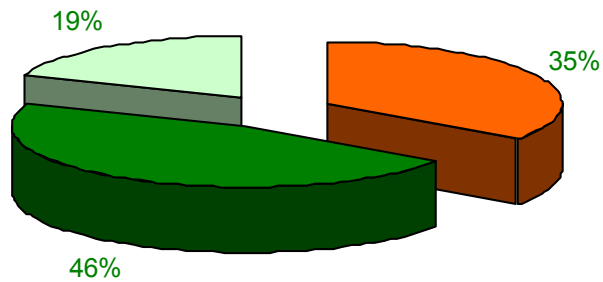




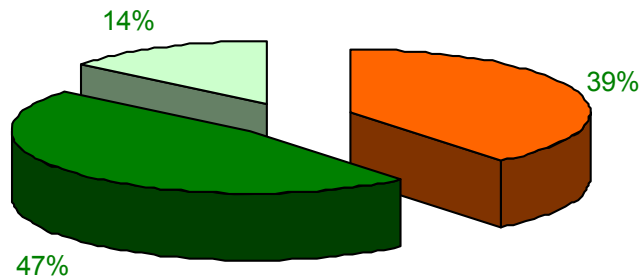
Диаграмма № 10. Динамика распределения предложения коттеджей в разрезе конструктивного материала стен, (%)

2005 год



■ "камень" ■ "дерево" □ "каркас"

2006 год



■ "камень" ■ "дерево" □ "каркас"



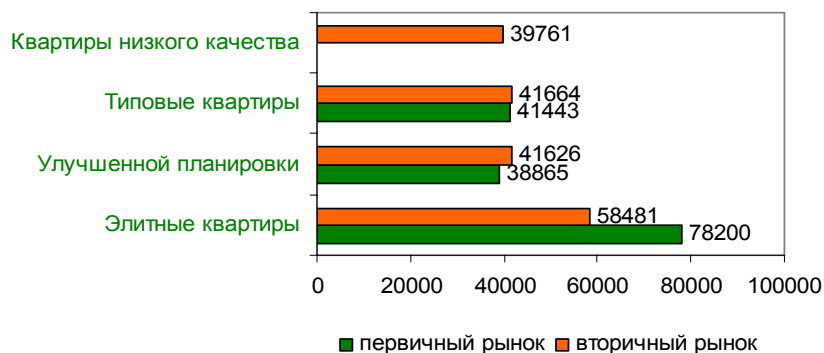


2. Цены

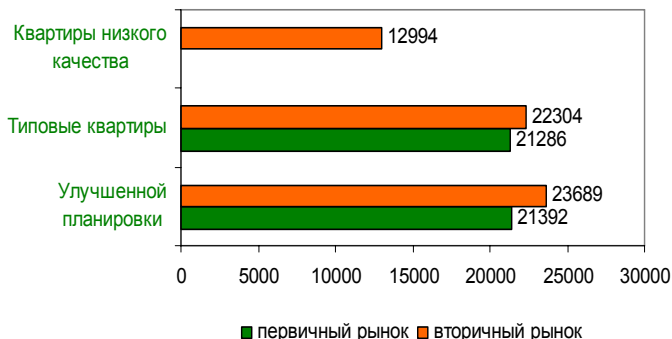
Диаграммы № 11 и 12 позволяют сравнить уровень цен на рынке городского жилья и рынке организованной коттеджной застройки. На данном этапе стоимость 1м² дома «эконом» класса на порядок ниже цены 1м² городской квартиры самого низкого качества.

Диаграмма № 11. Цены на первичном и вторичном рынках жилья СПб и ЛО в III квартале 2006 года (в рублях за м.кв. общей площади)*

Санкт-Петербург



Ленинградская область



*- данные Росстата

Диаграмма № 12. Средняя стоимость м.кв. дома, в зависимости от класса, (\$)

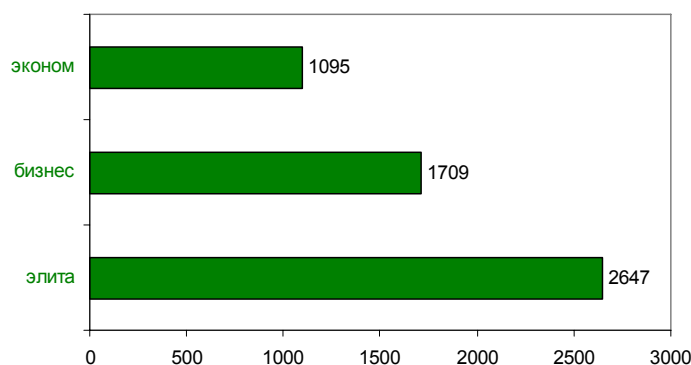
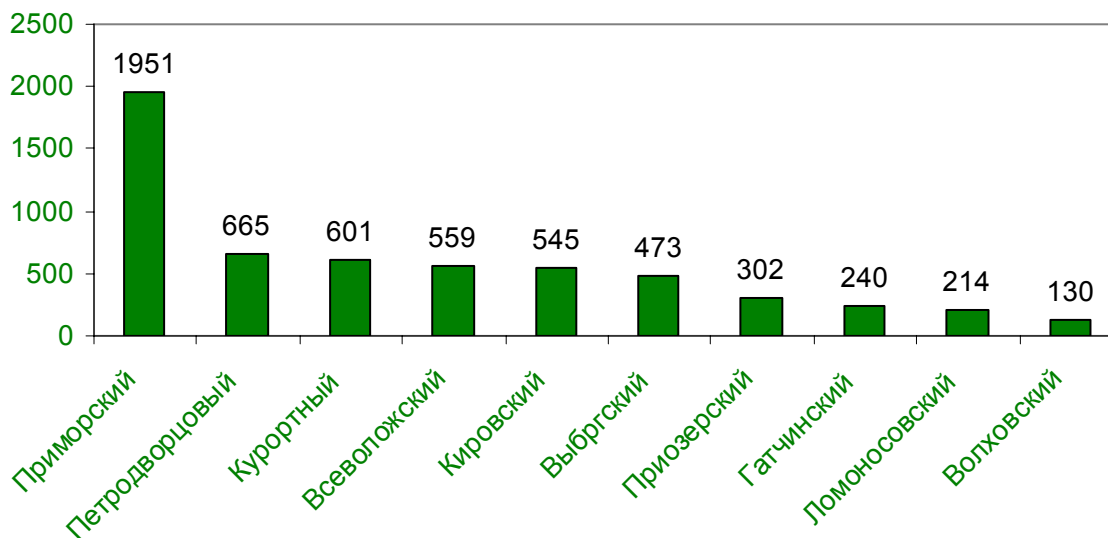


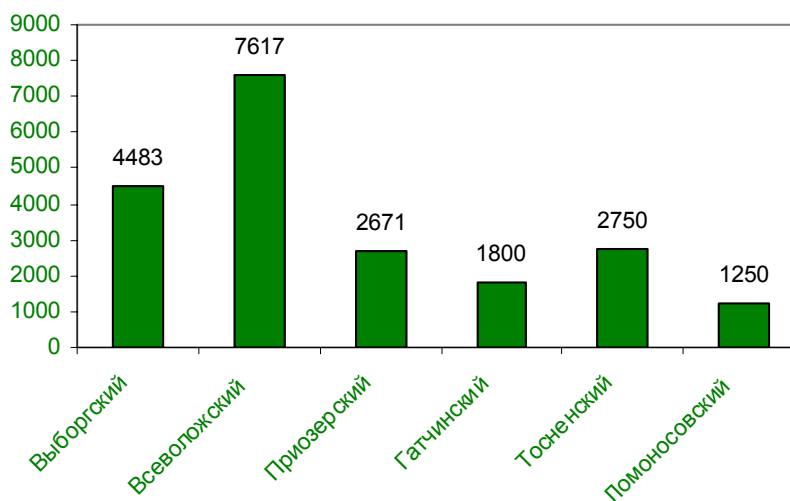


Диаграмма № 13. Средняя стоимость коттеджа, (тыс. \$)



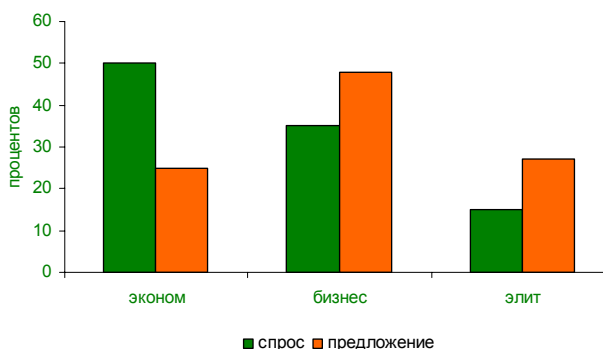
В декабре 2006 года земельный участок под самостоятельную застройку по самой низкой цене можно было приобрести в Ломоносовском районе. Самый высокий уровень цен по прежнему держится на земельные участки, располагающиеся на территории Всеволожского района.

Диаграмма № 14. Средняя стоимость земельного участка под самостоятельную застройку, (\$ за сотку)



3. Спрос

Диаграмма № 15. Соотношение спроса и предложения на рынке строящихся коттеджных поселков



Как видно из диаграммы, превышение уровня платежеспособного спроса над предложением наблюдается лишь в сегменте «Эконом» это связано с рядом причин. Среди них в качестве основных можно выделить:

- Рост уровня платежеспособности населения с низким и средним уровнями дохода (по данным Росстата в сентябре 2006 г уровень реальных денежных доходов населения России в среднем увеличился на 20,0 % относительно уровня сентября 2005 г, в том числе увеличение аналогичного показателя по Санкт-Петербургу составило 5,7 %);
- Развитие рынка ипотечного кредитования (в 2006 году объем ипотечных банковских кредитов объектов загородной недвижимости ценовой категории до 300 тыс.руб. по Санкт-Петербургу и Ленинградской области составил порядка 75 млн. руб.);
- Большая рентабельность и меньшие сроки реализации проектов класса «Бизнес» и связанное с этим нежелание большинства застройщиков работать в сегменте «Эконом».

Не смотря на увеличение предложений в сегменте «элит», значительного увеличения спроса на данные проекты на данном этапе не происходит, что в основном обусловлено, неумением застройщиков предложить потребителю достойный продукт за заявленную цену.



Ограничение по использованию информации

Информация и данные, представленные в обзоре принадлежат проекту «Загород» и не могут быть использованы в коммерческих целях.

Любое другое использование возможно только при условии согласования с руководством проекта «Загород» и обязательной ссылкой на первоисточник.

