



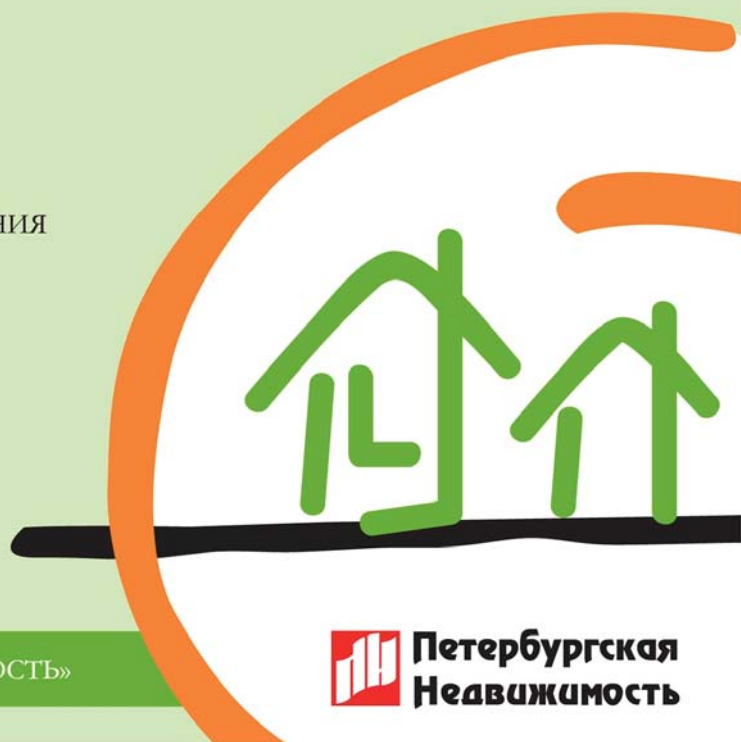
ЗАГОРОД
www.spbzagorod.ru

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

Март 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 ИНВЕСТОРАМ



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. Краткий обзор основных тенденций рынка загородной недвижимости

Рынок загородной недвижимости переживает стадию роста. Наряду с увеличением количества предлагаемых проектов происходит активизация потребительского спроса, направленного на объекты загородной недвижимости.

Развитию данного сегмента рынка способствует ряд таких важных факторов как: строительство кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга, развитие ипотечного кредитования, реализация национального проекта «Доступное и комфортное жилье».

Анализируя тенденции развития рынка загородной недвижимости в сегменте организованных коттеджных поселков и малоэтажных жилых комплексов можно говорить о постепенном увеличении масштабов реализуемых проектов до целых кварталов и районов малоэтажной застройки, а так же о смешении различных типов жилья в комплексах, предназначенных для постоянного проживания. Вновь разрабатываемые проекты все чаще включают в состав комплексов различные типы жилья: и индивидуальные коттеджи на одну семью, и блокированные коттеджи, так называемые таун-хаусы, и малоэтажные дома на несколько квартир.

В связи с сокращением количества пятен под коттеджную застройку в 50-километровой зоне удаления от Санкт-Петербурга, появляются предпосылки к развитию нового формата загородных объектов, которые условно можно объединить в категорию «усадебь», где будут предлагаться дома с наделами от 1 га.

Застройщики все чаще прибегают к сочетанию различных конструктивных материалов наружных стен домов. Так, например, в коттеджном поселке «Золотые пески» - новом проекте компании «ПулЭкспересс», расположенном на территории Выборгского района регламент застройки предполагает деление территории на несколько секторов, каждый из которых будет застроен домами, выполненными из определенного конструктивного материала (камень, каркас, брус, бревно или лафет).

С точки зрения географии потребительских предпочтений сильные позиции остаются за Всеволожским, Курортным и Выборгским районами. Привлекательность северных районов усиливается вводом кольцевой автодороги и развитием газовой инфраструктуры. Однако, все большее количество потенциальных покупателей, обращающихся в отдел продаж Управления «Загород» корпорации «Петербургская Недвижимость», проявляют интерес к южным направлениям таким как: Ломоносовский, Пушкинский, Гатчинский, Тосненский и Петродворцовый районы.

Лидерами спроса остаются объекты для постоянного проживания, чем обусловлен наибольший спрос на поселки, расположенные в 30-километровой зоне удаления от города.

Наблюдается постепенный рост цен на объекты загородной недвижимости, что во многом объясняется увеличением потребительского спроса, повышением цен на землю, предложение которой ограничено и удорожанием строительных материалов.





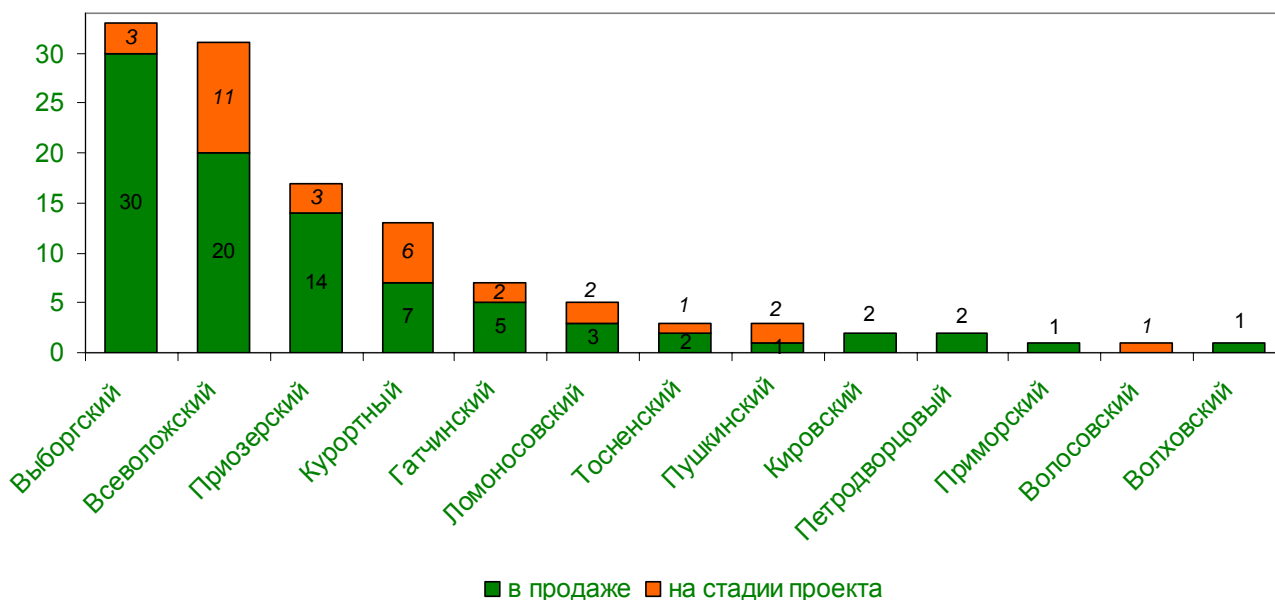
2. Предложение

По итогам первого квартала 2007 года в открытой продаже находятся 88 проектов, где к реализации предлагаются индивидуальные коттеджи или земельные участки с подрядом и без, предназначенные под организованную коттеджную застройку. На этапе проектирования и подготовки к продаже находится 31 поселок.

Лидирующие позиции по числу проектов занимают Выборгский и Всеволожский районы. Наименьшее число объектов находится в Приморском СПб, 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)



В числе наиболее крупных реализуемых проектов организованной коттеджной застройки можно выделить поселки:

- «Антоновка» от компании «Арсенал Недвижимость» на 250 домовладений;
- «Золотые Пески» - компании «PulExpress» на 200 индивидуальных коттеджей;
- «Коркинские холмы» на 170 коттеджей от компании «Гаранть Девелопмент»;
- Жилой комплекс «Токкари-лэнд», так же от «Гаранть Девелопмент», в состав которого наряду с комплексом таун-хаусов и малоэтажными домами, входят коттеджные поселки «premium» и «vip» класса на 90 и 36 коттеджей соответственно;
- «Малый Петербург» от ООО «СитиСтройСервис» на 122 индивидуальных и 48 сблокированных коттеджей (таун-хаусов).





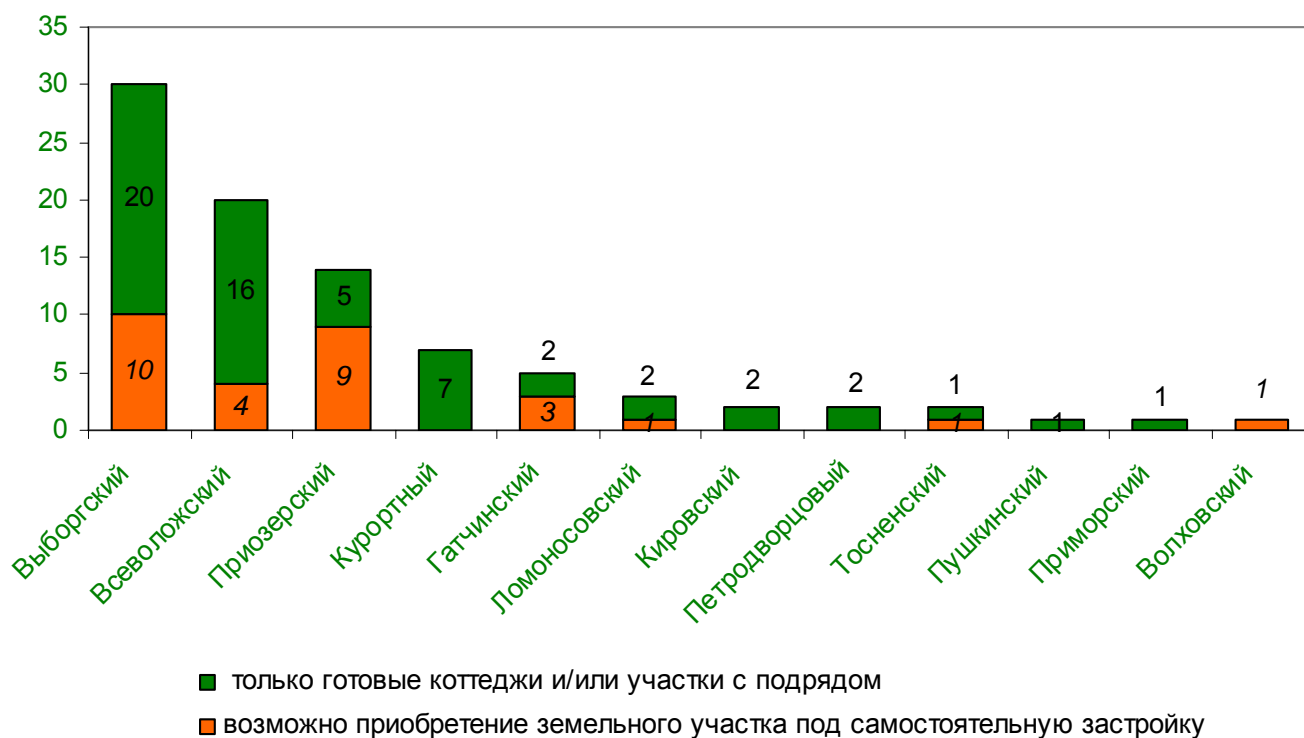
Большинство указанных проектов располагается во Всеволожском районе, за исключением поселка «Золотые пески», располагающегося в поселке Пески Выборгского района.

Среди проектируемых объектов организованной малоэтажной застройки, в состав которых будут входить индивидуальные коттеджи, наиболее крупными являются:

- Малоэтажный квартал «Новая Ижора» в Пушкинском районе от компании «Балтрос» с заявленным планом в 5000 домовладений. Появление первых 200-300 домов планируется уже в 2007 году;
- Коттеджный поселок на 200 домов от компании «Петростиль» во Всеволожском районе;
- Малоэтажный комплекс «Разметелево» во Всеволожском районе от компании «Гаранть Девелопмент». Общая площадь комплекса составит 250 га и в его состав войдут: торговая зона, автоцентр, комплекс жилых квартирных домов, комплекс таун-хаусов и коттеджный поселок.

По схемам реализации на конец 1 квартала 2007 года ситуация складывается следующим образом: 67 % проектов предлагают готовые коттеджи или земельные участки с обязательным подрядом, 33 % проектов предоставляют возможность покупки земельного участка под самостоятельную застройку. Распределение предлагаемых коттеджных поселков в разрезе объектов реализации представлено на диаграмме № 2.

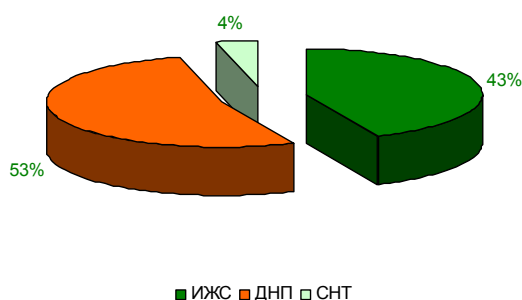
Диаграмма № 2. Распределение предлагаемых коттеджных поселков в разрезе объектов реализации в 1 кв. 2007 г., (%)





На конец 2006 года доля земель с разрешенным использованием ДНП составляли 50 %, ИЖС – 46 % и СНТ - 4 %, в первом квартале 2007 года земли ИЖС уступили еще 3 % в пользу земель ДНП, что в первую очередь связано с географическим перераспределением зон коттеджной застройки в сторону Выборгского и Приозерского районов. Распределение предлагаемых коттеджных поселков в разрезе разрешенного использования земельного участка представлено на диаграмме № 3.

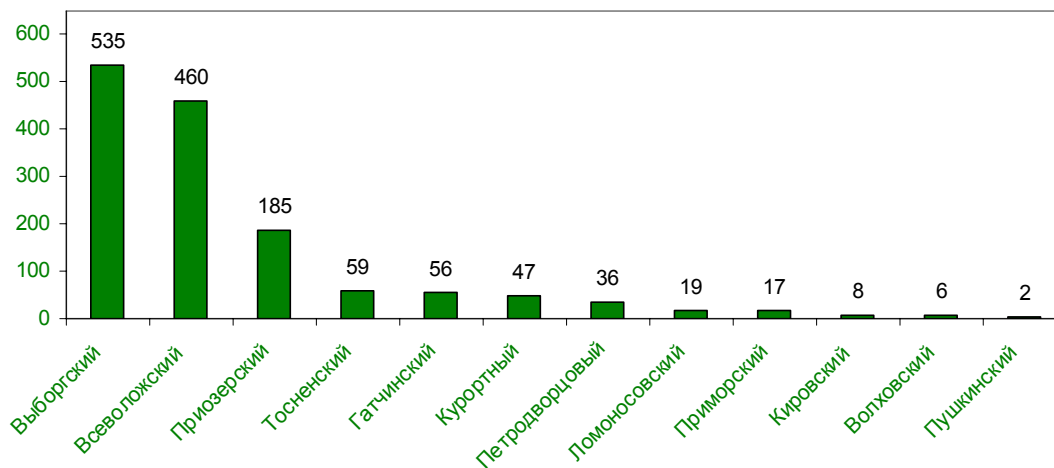
Диаграмма № 3. Распределение предлагаемых коттеджных поселков в разрезе разрешенного использования земельного участка, (%)



Суммарная площадь территорий объектов организованной коттеджной застройки, находящихся в предложении на конец 1 квартала 2007 года, составляет 1430 га.

По количеству суммарных площадей объектов организованной коттеджной застройки, аналогично распределению общего числа поселков, лидирует Выборгский район - его доля в общем объеме предлагаемых к реализации проектов составляет 37 %. Однако, с учетом проектов заявленных во Всеволожском районе (суммарная площадь которых составляет порядка 490 га), в скором будущем в лидеры может выйти именно этот район.

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

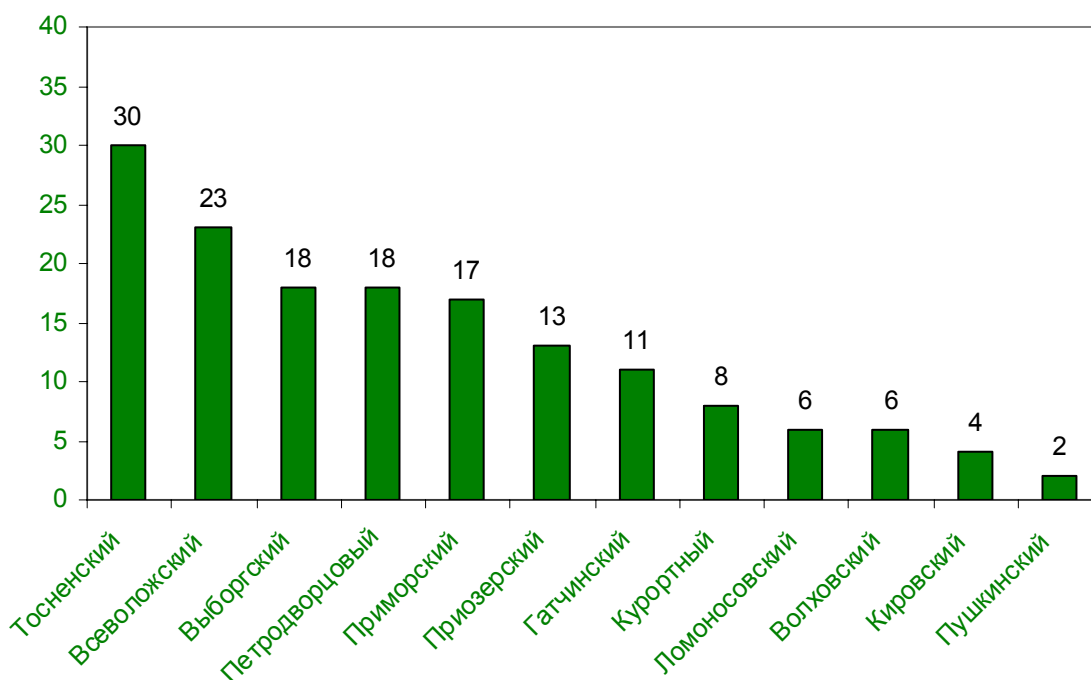




По итогам 1 квартала 2007 года показатель средней площади территории коттеджного поселка составляет 13 га. Максимальные значения данного показателя приходятся на Тосненский (30 га) и Всеволожский (23 га), минимальные – на Кировский (4 га) и Пушкинский районы (2 га). Принимая во внимание тенденцию к увеличению территорий поселков, можно прогнозировать постепенное увеличение показателя средней площади в ряде районов, таких как, например: Всеволожский и Пушкинский.

Проект «Охтинское раздолье» компании «Вертикаль» находится во Всеволожском районе, реализуется единым лотом и занимает максимальную площадь – 92 га, включая порядка 300 земельных участков. Проект с минимальной площадью «Лесная баллада» – 0,75 га реализуется компанией «Новая эра» в Выборгском районе и включает всего 3 дома.

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



На конец первого квартала 2007 года на рынке находится порядка 4 970 домовладений, предлагаемых в составе организованной коттеджной застройки.

Средняя статистическая площадь коттеджа в организованной коттеджной застройке по итогам 1 квартала 2007 года составляет 276 кв.м. На данный показатель большое влияние оказывают поселки, находящиеся на рынке того или иного района в текущий момент.

Максимальные площади коттеджей традиционно фиксируются в элитных проектах, таких как:

- «Северный Версаль» (Приморский р-н СПб), где максимальная площадь объекта составляет 1005 кв.м.;
- «Репинская усадьба» (Выборгский р-н) - максимальная площадь объекта 883 кв.м.



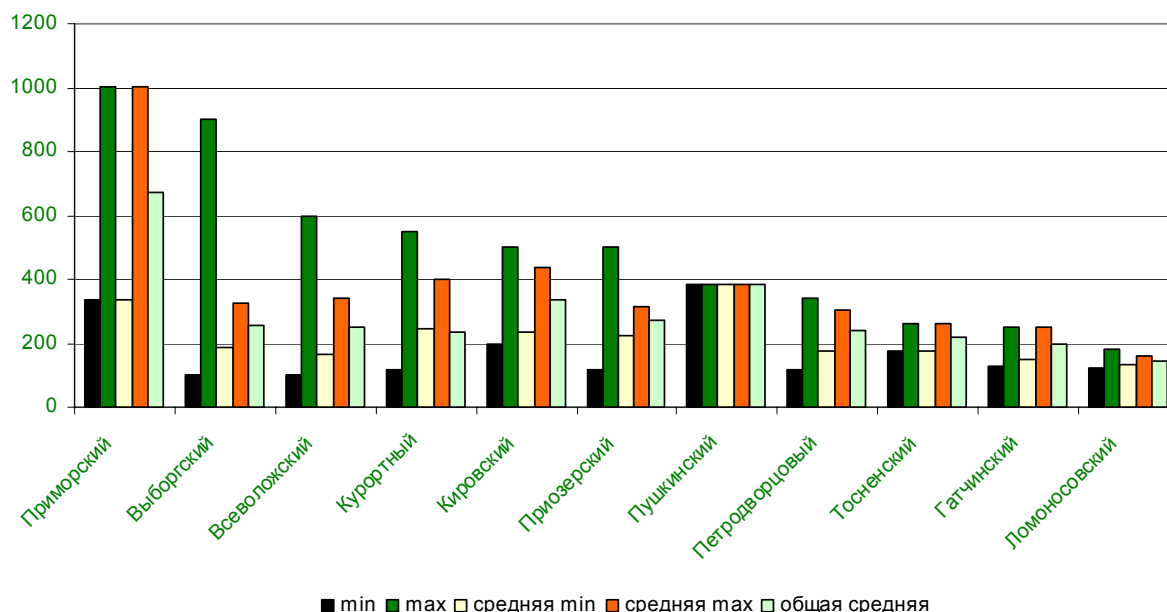


В ряде поселков предлагаются дома максимальной площадью 600 кв.м., таких как, например: «Лукоморье» (Всеволожский р-н), «Новое Репино» (Выборгский р-н).

Проекты с минимальными площадями домов от 100 кв.м. предлагаются в проектах «Усадьба Муталаhti» (Выборгский р-н), «Малый Петербург» и «Янино» (Всеволожский р-н) и ряде других проектов.

Распределение предлагаемых площадей коттеджей в проектах организованной коттеджной застройки представлено на диаграмме № 7.

Диаграмма № 7. Распределение предлагаемых площадей коттеджей в организованных поселках, (м²)



Средняя статистическая площадь предлагаемого участка с готовым коттеджем составляет 22,2 сотки. Относительно небольшие средние площади участков предлагаются в Курортном (16 соток) и Петродворцовом районах (20 соток), что объясняется высокой стоимостью земли под застройку в указанных районах.

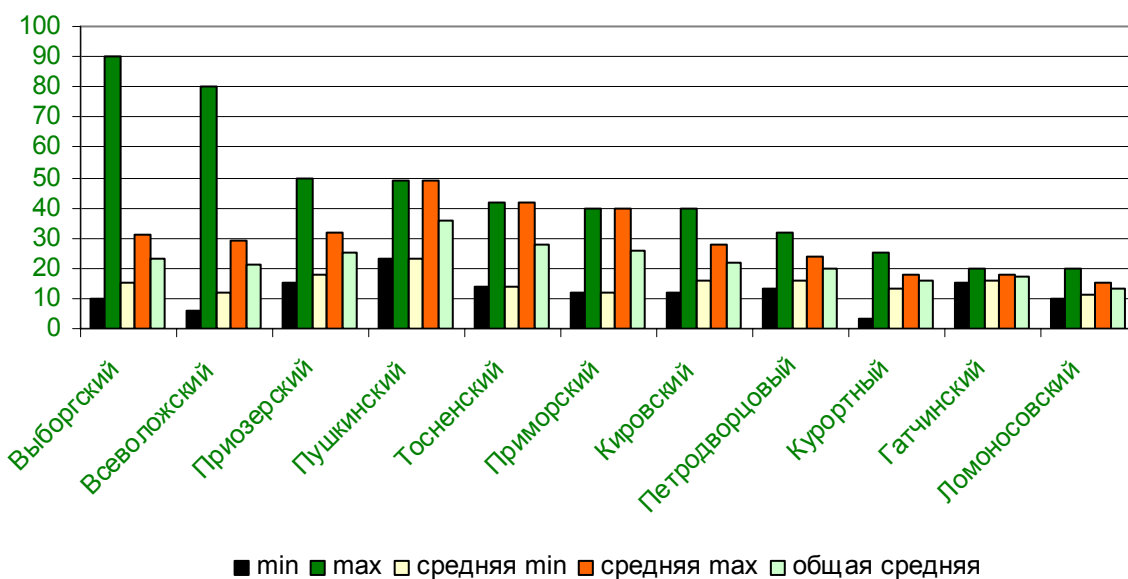
Максимальные площади участков к коттеджам предлагаются в проектах «Репинская усадьба» - до 90 соток, «Токари Лэнд» - 80 соток, «Лукоморье» - до 50 соток, «Золотые пески» - до 44 соток.

Минимальные площади участков от 8,1 сотки предлагаются к коттеджам в проекте «Малый Петербург».



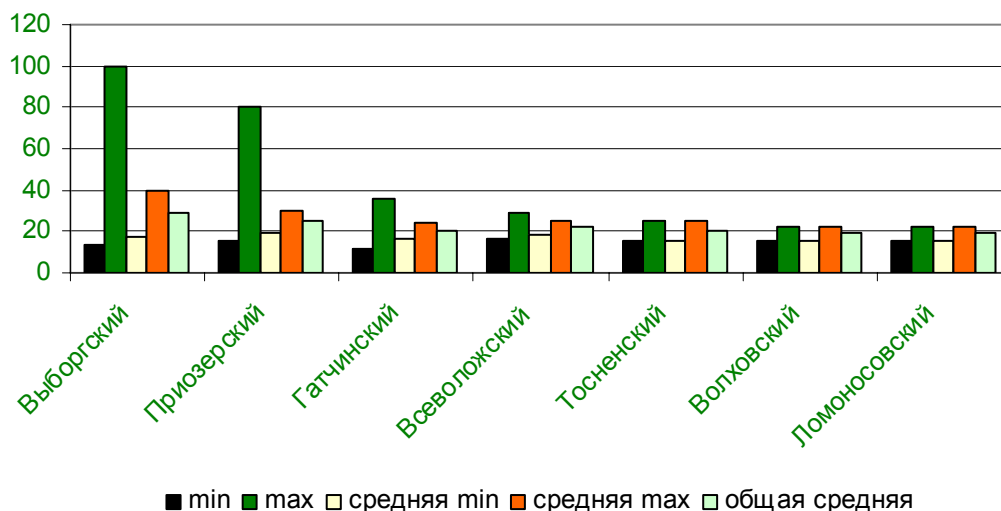


Диаграмма № 8. Распределение предлагаемых площадей участков с готовыми коттеджами, (соток)



На конец 2006 года средняя площадь земельного участка, предлагаемого под самостоятельную коттеджную застройку, составляла 22 сотки. Участки максимальной площади – 80 соток, реализуются в Приозерском районе, что касается минимальной площади участка, то ее величина составляет 12-15 соток и является стартовой для большего числа представленных районов.

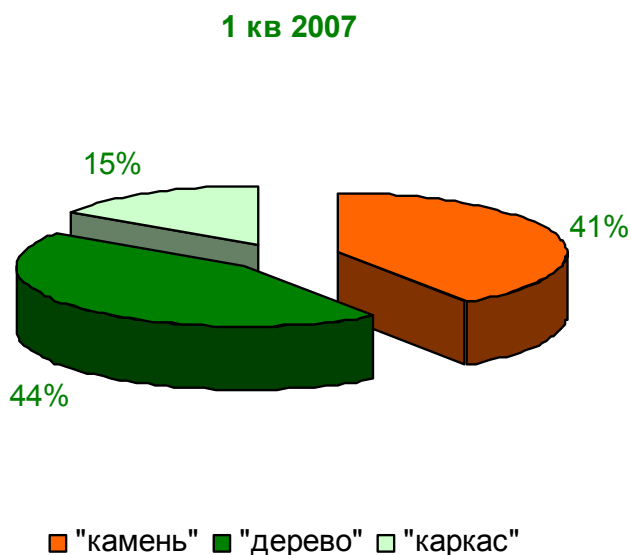
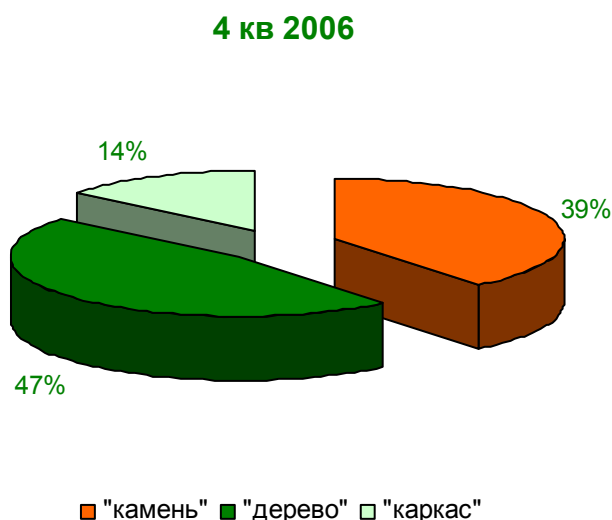
Диаграмма № 9. Распределение предлагаемых площадей земельных участков, предназначенных под самостоятельную застройку, (соток)





Наиболее распространенным конструктивным материалом наружных стен на текущий момент, так же как и в конце 2006 года является «дерево», однако, в первом квартале указанный материал уступил еще 1 % в пользу «каркаса» и 2 % - в пользу «камня».

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





3. Цены

По итогам 1 квартала 2007 года показатели средних цен на дома в организованной коттеджной застройке по районам распределены в интервале от 267 тыс. \$ до 3025 тыс. \$, средняя стоимость кв.м. по районам – в интервале от 1 270 \$ до 4 404 \$.

Самые высокие показатели средних цен на коттеджи зафиксированы в Приморском, Пушкинском, Курортном и Петродворцовом районах. На такое распределение во многом повлияли проекты: «Северный Версаль» - единственный поселок в Приморском районе, где средняя цена составляет 3025 тыс. \$, «Павловский посад» - единственный поселок в Пушкинском районе, где аналогичный показатель составляет 1194 тыс. \$.

Самые низкие показатели средних цен зафиксированы в Ломоносовском и Гатчинском районах.

Данные о распределении средних цен на дома и стоимости кв.м. объектов организованной коттеджной застройки в зависимости от района представлены на диаграммах № 12-13.

Диаграмма № 12. Распределение средних цен на дома в организованной коттеджной застройке в зависимости от района, (тыс. \$)

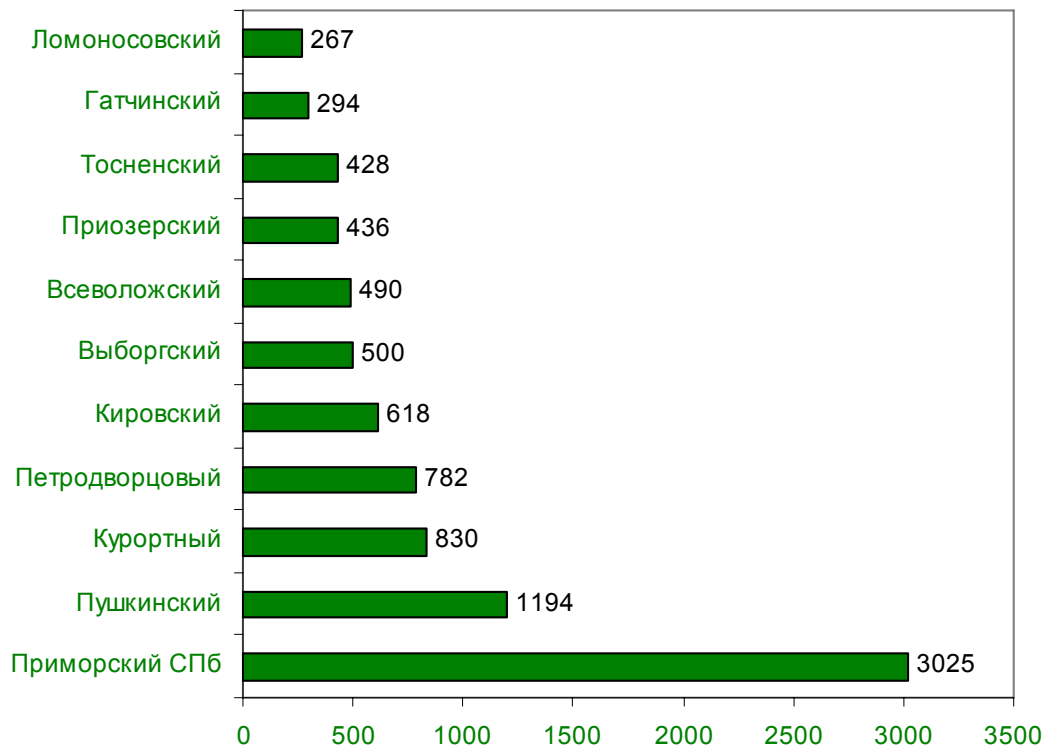
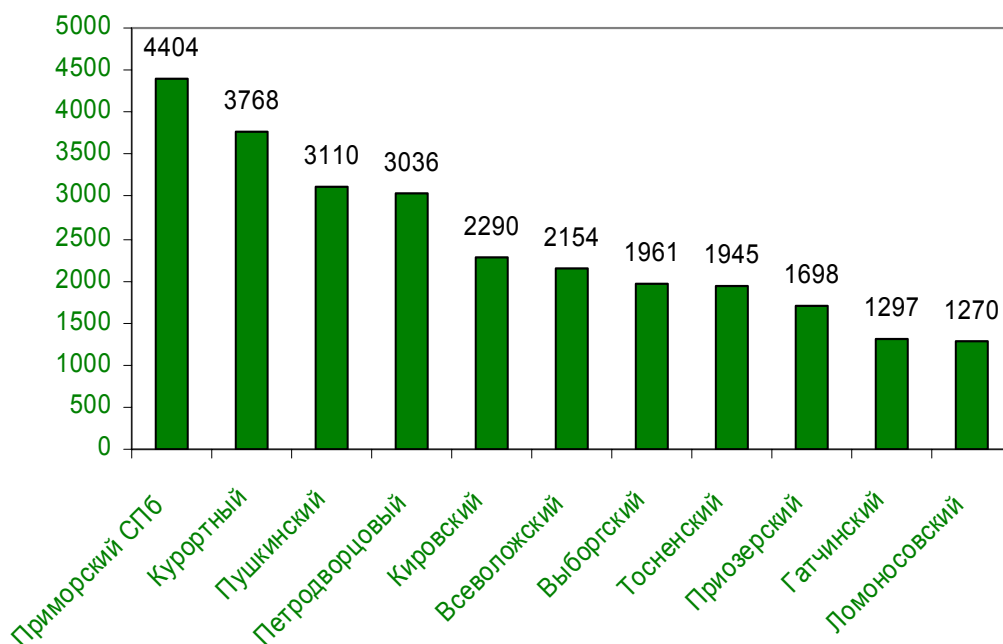


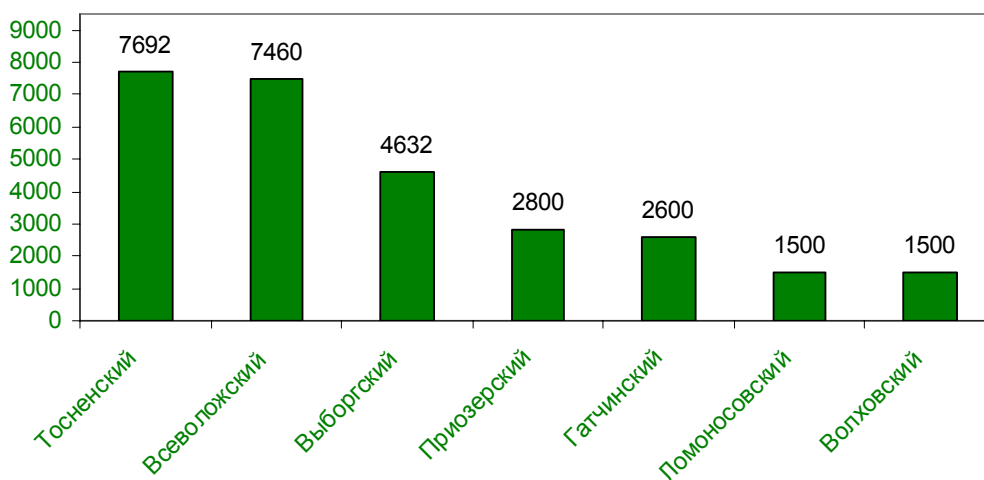


Диаграмма № 13. Средняя стоимость м.кв. дома в зависимости от района, (\$)



В марте 2007 года земельный участок под самостоятельную застройку по самой низкой цене можно приобрести в Волховском и Ломоносовском районах, где средняя цена сотки составляла 1500 \$. Самые дорогие участки предлагаются в проекте «Глинки», расположенном в Тосненском районе, где цена сотки земли в среднем составляет 7692 \$.

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

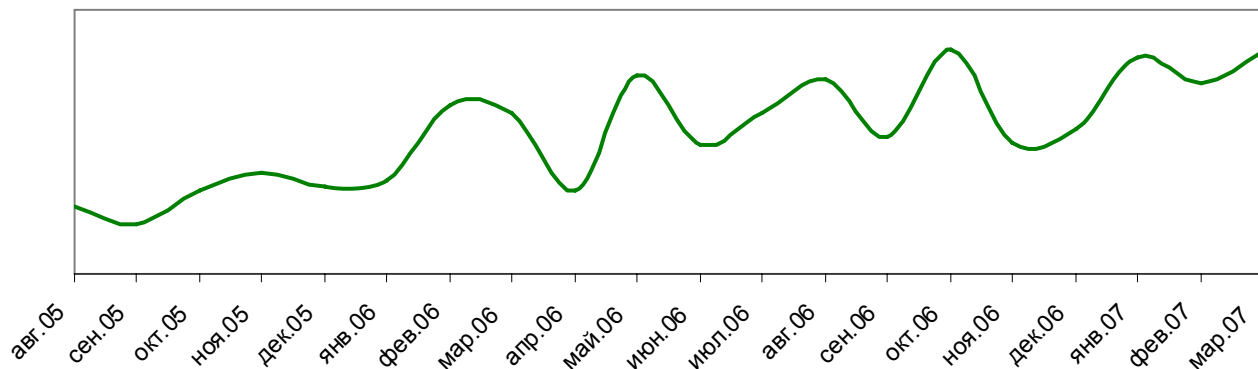




4. Спрос

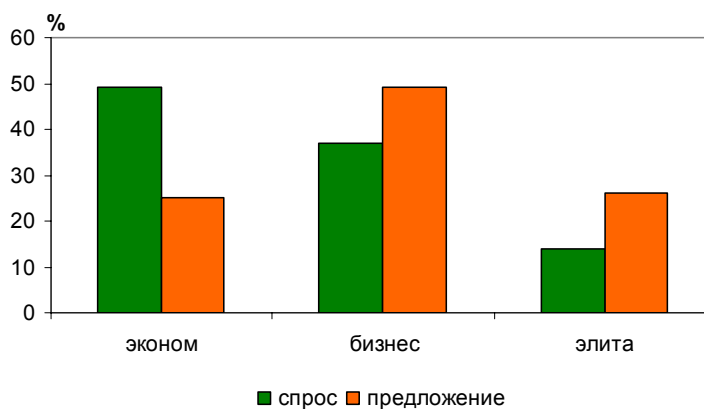
Несмотря на внутригодовые перепады количества первичных обращений – диаграмма № 12, очевидно увеличение тренда, что свидетельствует о постепенном повышении интереса потенциальных потребителей к объектам организованной коттеджной застройки.

Диаграмма № 15. Динамика первичных обращений



По данным мониторинга, проводимого специалистами Управления «Загород» корпорации «Петербургская недвижимость» по итогам 1 квартала 2007 года недостаток предложения по прежнему наблюдается в сегменте «эконом». Соотношение спроса и предложения на рынке строящихся коттеджных поселков представлено на диаграмме № 16.

Диаграмма № 16. Соотношение спроса и предложения на рынке строящихся коттеджных поселков





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.

