Петербургская Недвижимость

196191, Санкт-Петербург, Невский пр., д.41
Тел./факс: +7 (812) 327 92 62, доб. 2540
E-mail: marketolog@spbrealty.ru

www.spbrealty.ru

ДЕМО-ВЕРСИЯ

ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА II КВАРТАЛ 2011 ГОДА

- ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕЛЕВЫХ СЕГМЕНТОВ
- АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА
- РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТА
- СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И РАЗРАБОТКА ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ
- ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕНОВОЙ ПОЛИТИКИ
- ПЛАНИРОВАНИЕ ПРОДАЖ И ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ
- МАРКЕТИНГ И ПЛАНИРОВАНИЕ РЕКЛАМНОЙ КАМПАНИИ
- СОДЕЙСТВИЕ В ПРИВЛЕЧЕНИИ ПАРТНЕРОВ И ТЕХНОЛОГИЙ

ООО "КОНСАЛТИНГОВЫЙ ЦЕНТР "ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

Структура предложения

По итогам 1 полугодия 2011 года в продаже находится 255 коттеджных поселков около 19 365 коттеджей и участков с подрядом и без подряда, кол-во поселков выросло на 30% (по сравнению с 1-ым полугодием 2010 года). Общее число непроданных объектов 11 774 домовладений (61%).

Основная доля поселков по итогам 1-ого полугодия 2011 года предлагает приобрести только участки, их доля снизилась по сравнению с 1-ым полугодием 2010 года на 22%, что связано с выводом предложения в некоторых проектах, находящихся в реализации, -коттеджей. Например, в своих проектах «Ахмузи» и «Горки» компания «Девелопмент-С» вывела предложение: коттедж 120 кв.м +10 соток = 2,33 млн.руб. и пр.

На сегодняшний день основная доля загородных поселков (45%) предлагают приобрести участок с подрядом или без подряда их доля увеличилась по сравнению с 1-ым полугодием 2010 года (на 9%).

Структура предложения загородных поселков по районам, шт.

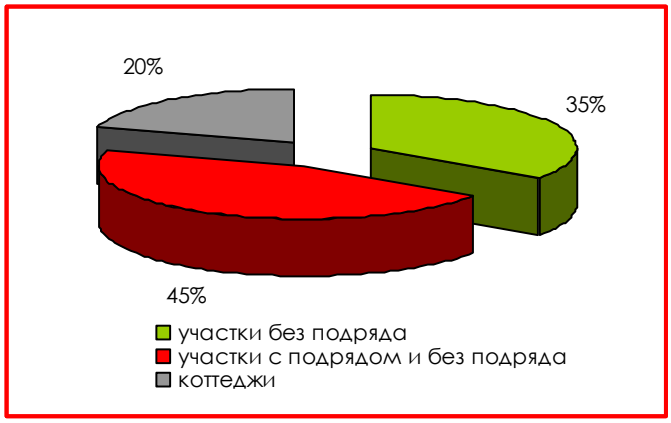
Район	кол-во поселков
Всеволожский	81
Выборгский	44
Ломоносовский	32
Приозерский	31
Гатчинский	23
Курортный СПБ	12
Кировский	9
Тосненский	6
Волосовский	4
Пушкинский СПБ	3
Лужский	3
Кингисеппский	3
Волховский	2
Киришский	1
Приморский СПБ	1
Итого	**255**

Источник: ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»

Вывод новых объектов

По итогам 1–ого полугодия 2011 года в продажу поступило 55 новых проектов, что на 25% больше, чем в 1-ом полугодии 2010 года. Помимо этого были открыты продажи очередей уже в продаваемых проектах: 7-ой очереди в проекте «Новое Минулово», 2-ой очереди в проектах «Ландыши», «Новая Дубровка», «Тихая Ладога», «Ладожский маяк», «ДНП Солнечное 2» и пр. В 50% новых проектах продаются только участки. В остальных можно купить или земельный участок с последующим подрядом на строительство коттеджа или просто приобрести земельный участок.

Структура предложения в загородных поселках (по объекту продажи) на 2 кв. 2011 года

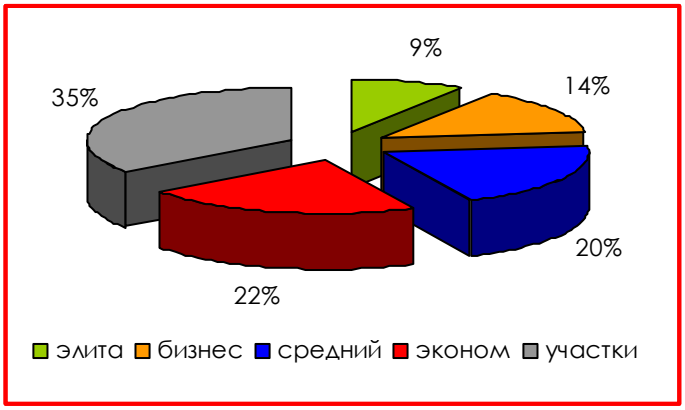


Источник: ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»

Распределение новых проектов, вышедших в продажу в 1-ом полугодии 2011 и 2010 гг. по районам

район	кол-во проектов 1 полугодие 2010 года	кол-во проектов 1 полугодие 2011 года
Всеволожский	11	20
Ломоносовский	5	14
Приозерский	8	7
Кировский	2	5
Выборгский	6	3
Гатчинский	4	3
Курортный СПб	2	1
Тосненский	2	1
Лужский	-	1
Волхоский	2	-
Петродворцовый	1	-
Пушкинский	1	-
Итого	**44**	**55**

Распределение коттеджных поселков по классам, % от кол-ва поселков на 2 кв. 2011 года

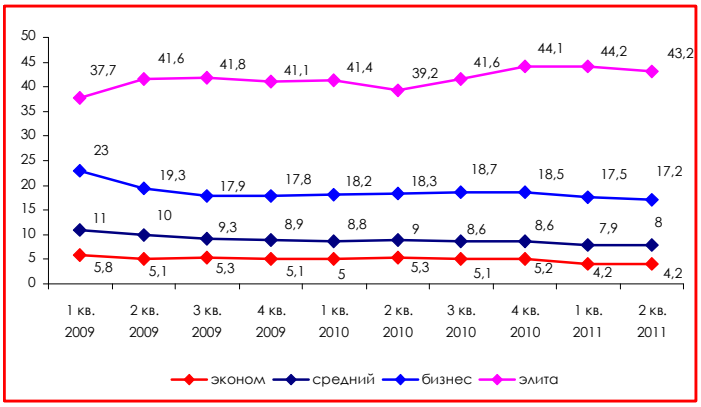


Цены

По итогам 1-ого полугодия 2011 года (по сравнению с 1-ым полугодием 2010 года) средняя стоимость коттеджа больше всего **снизилась** в классе «эконом» - **20,8%**, в классе «средний» снизалась на **11,1%**, в «бизнес» на **6%**, классе «элита» стоимость увеличилась на **10,2%.**

Участки без подряда предлагаются как с коммуникациями, так и без, стоимость в одном районе может различаться в 30-65%, а иногда и более %.

Динамика средней стоимости коттеджа (с учетом стоимости участка) по классам, млн. руб.



Источник: ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»

Спрос

Основной спрос на загородном рынке в 1-ом полугодии 2011г. все также приходится на земельные участки без подряда. В классе «эконом» и «средний» в основном пользовались спросом дома площадью 90-140 кв.м. на 10 сотках, в классе «бизнес» - 160-200

SetlGroup

кв.м. на 10-15 сотках и в классе «элита» - 190-300 кв.м. на 18-25 сотках. Покупались коттеджи в основном во Всеволожском и Выборгском районах Ленинградской области, хотя несколько выросла доля южных районов (Гатчинского, Ломоносовского), за счет активного вывода в 2010-2011 гг. новых проектов с интересным ценовым предложением («Золотые ключи», «Родник», «Одуванчик», «Горки-10» и пр.).

Средние цены и параметры коттеджа по классам:

класс	1 полугодие 2011 г.,средняя стоимость/ млн. руб.	Средние параметры в предложении, S дома/S участка
элита	43,2	300 кв.м / 23 сот
бизнес	17,2	240 кв.м /17 сот
средний	8	166 кв.м /14 сот
эконом	4,2	125 кв.м /10 сот

Основные районы	средняя стоимость сотки/руб.	
	с полным пакетом коммуникаций	без коммуникаций
Выборгский	446 165	186 720
Всеволожский	353 492	123 750
Приозерский	300 000	135 782
Гатчинский	135 000	68 000

Тенденции и прогнозы

Кол-во загородных проектов увеличивается очень быстро, но качество ряда проектов оставляет желать лучшего. Действительно, очень много остается в предложении участков, зачастую без коммуникаций, стоимость такого предложения все ниже и ниже, так минимально можно приобрести участок во Всеволожском районе от 50-60 тыс. руб. за сотку- это от 300-400 тыс. за участок, либо же на юге, например в Гатчинском районе- от 50 000 руб. за сотку, в Ломоносовском – от 37 000 руб. за сотку. Безусловно, есть в предложении и такие цены,как 20-30 тыс. за сотку (ДНП), но возникают вопросы – а можно ли этот проект вообще назвать коттеджным поселком, скорее всего – попытка быстро реализовать массив земли, который, возможно, и не обладает необходимым потенциалом для развития (нет технических условий для подключения коммуникаций, может что-то и с документами, в общем, одни вопросы (что с такой подозрительно дешевой землей потом можно будет сделать).
Потенциал для снижения цен предложения достиг определенного предела, качественное предложение участков сегодня находится в диапазоне от 80-100 тыс. руб. и выше, безусловно, с полным пакетом коммуникаций- диапазон выше. Все, что по цене гораздо ниже, будет требовать от потенциального покупателя весомых вложений, которые могут порой в разы превышать стоимость участка. Также развиваются удаленные районы (Лужский, Кингисеппский, Волховский и т.д.), там стоимость земли, безусловно, ниже.

О компании

- Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» входит в состав холдинга Setl Group (до ребрендинга – Корпорация «Петербургская Недвижимость») – крупнейшего оператора рынка недвижимости Санкт-Петербурга.
- Наша компания единственный отраслевой эксперт, обладающий с 1995 года достоверной информацией о спросе и потребительских предпочтениях на рынке жилья.
- В рамках профессиональной деятельности компания осуществляет следующие виды работ:

Основные услуги:

- Ежеквартальный обзор рынка жилой недвижимости (квартирное жилье, таунхаусы и организованные коттеджные поселки)
- Инициативные обзоры и маркетинговые исследования
- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка (best-use)
- Концепция развития объекта недвижимости (территории)
- Маркетинговое сопровождение проектирования

Дополнительные услуги

- Ежемесячный мониторинг цен и коммерческих условий по объектам-конкурентам
- Маркетинговые исследования под конкретные задачи Заказчика (сегменты: жилая квартирная недвижимость, коттеджные поселки, строительство)
- Ценообразование и формирование плана продаж (как правило, используется для включения в бизнес-план проекта)
- Экспресс-заключение в формате «professional opinion»
- Рецензирование архитектурных и планировочных решений жилых комплексов
- Формирование технического задания на проектирование и перепроектирование
- Рекомендации по оптимизации планировочных решений в рамках существующего (утвержденного) проекта.

Информация и данные, представленные в обзоре, принадлежат ООО «Консалтинговый центр "Петербургская Недвижимость" и не могут быть использованы в коммерческих целях. Любое другое использование возможно только при условии согласования и обязательной ссылки на первоисточник.