

**КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА
ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
ЗА ВТОРОЙ КВАРТАЛ 2007 Г.**



- 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 КОМПАНИИ
- СОДЕЙСТВИЕ В ПРИВЛЕЧЕНИИ ПАРТНЕРОВ И ТЕХНОЛОГИЙ

Резюме

За первое полугодие 2007 года рынок загородной недвижимости в области организованной коттеджной застройки показал достаточно быстрый рост: значительно увеличилось количество как объектов, вводимых в эксплуатацию, так и объектов, где открылись продажи (на стадии строительства). Рост цен за это полугодие в некоторых поселках достигал 60-70%, если же сравнивать с ценами конца 2006 года, то в некоторых случаях стоимость объектов (домов, участков земли под строительство) выросла и в 2 раза. Значительно изменилась ценовая ситуация по средней стоимости земли под застройку, рост продемонстрировали 2 лидирующих района – Всеволожский и Выборгский, там средняя стоимость увеличилась на 50-60%, к тому же наблюдался рост и в южном направлении. Гатчинский район продемонстрировал рост на 20%. Новые игроки выходят на рынок с более высокими ценами, да и многие существующие проекты также следовали тенденциям рынка – иногда повышение наблюдалось практически каждый месяц. Ряд застройщиков размещают на сайтах поселков информацию о том, что цены повышаются ежемесячно на определенный процент. По-прежнему масштабные проекты появляются в северной части области, во многом развитие южного направления не происходит по причинам длительного процесса согласований с государственными органами (оформление разрешенного использования, перевод земель в другой статус, утверждение плана застройки и т.д.), по этим причинам за данное полугодие не смогли выйти в продажу несколько крупных проектов, в частности и южного направления (это «Усадьба Рериха» в Волосовском районе, 2 поселка в Сойкино Ломоносовского района, «Романовское предместье» и «Лехтуси» во Всеволожском районе). От полугодия и более может уходить на надлежащее оформление необходимой документации для последующей реализации проекта коттеджного поселка застройщиком. На сегодняшний день это одна из существенных причин, тормозящих полноценное развитие загородного рынка недвижимости.

1. География строительства коттеджных поселков

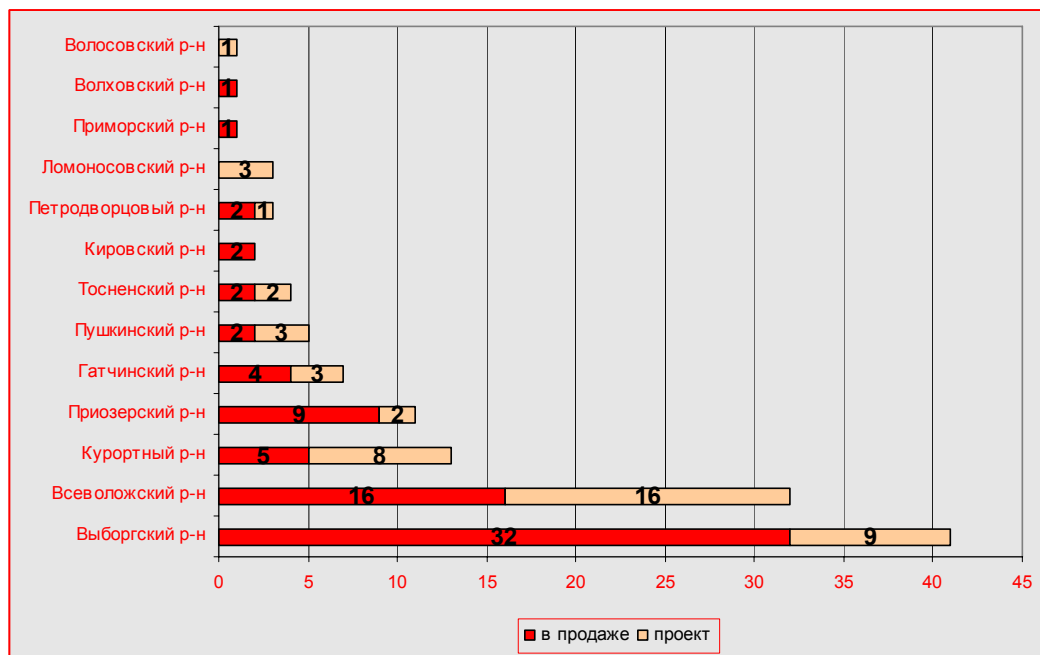
На данный момент на территории Ленинградской области и Санкт-Петербурга представлено **76** коттеджных поселков, находящихся на разной степени завершенности, в которых открыты продажи коттеджей и участков. На стадии проектирования находится **48** поселков, в **9** открытие продаж должно произойти в 3 квартале 2007 года, еще в 6 – до конца года, по остальным проектам же не определены со сроками открытия продаж, так как находятся на этапе проектирования, подготовки документов и т.д.

В совокупности сейчас на рынке в предложении и на стадии проекта – **124** коттеджных поселка, это на 10 поселков больше, чем в предыдущем квартале. На диаграмме 1.1 представлено распределение существующего



предложения коттеджных поселков, а также поселков, находящихся на стадии предпродажной подготовки и проектирования по районам Ленинградской области.

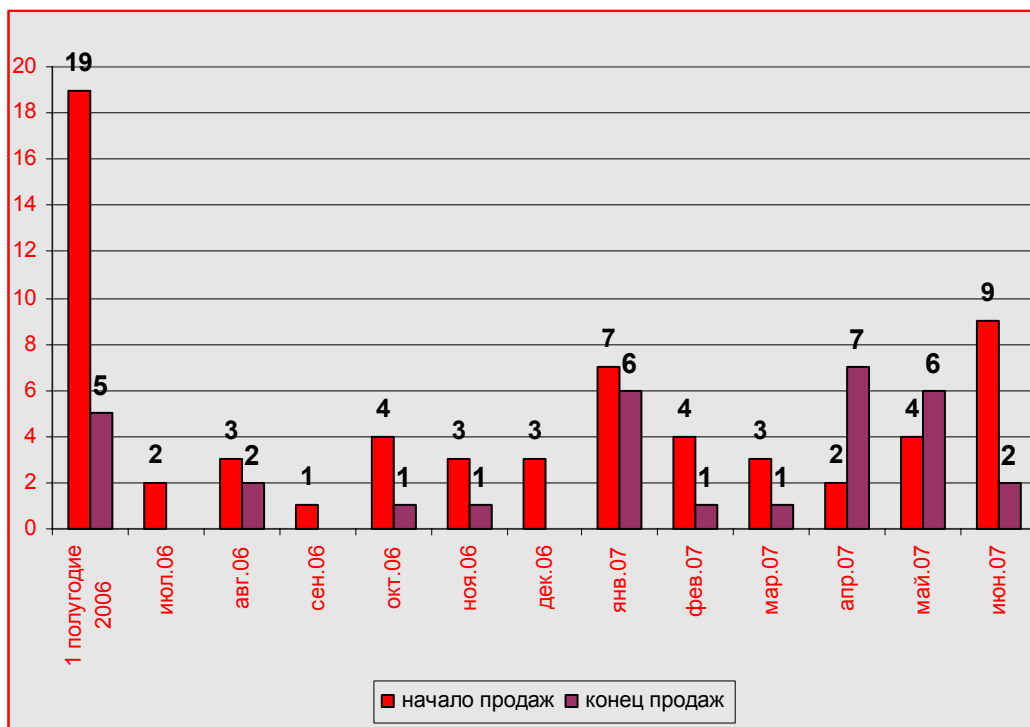
Диаграмма 1.1. Количество коттеджных поселков, находящихся в предложении и на этапе проектирования (шт.)



За 2 квартал 2007 года были закрыты продажи в 15 коттеджных поселках, этот показатель практически вдвое больше, чем за предыдущий квартал. Открыты также продажи в 15 коттеджных поселках, причем также 47% - это поселки бизнес-уровня, 20% - среднего класса, 27% - поселки с предложением участков. И только 1 коттеджный поселок (6%) по своему ценовому уровню и одному из параметров позиционируется в классе премиум (в основе такого позиционирования - местоположение в зоне Репино-Ленинское, хотя остальных важных составляющих там нет - предлагаются пока только инженерно-обеспеченные участки под застройку, что немного не согласуется с понятием «элитный»), но при этом стоимость сотки земли достигает 25 000 \$.



Диаграмма 1.2. Динамика открытия/завершения продаж в коттеджных поселках (количество коттеджных поселков)



81% составил прирост коттеджных поселков (по дате начала продаж) в первом полугодии 2007 года по сравнению с данными за второе полугодие 2006 года. К концу этого 2007 прирост количества поселков относительно 2006 года может достигнуть и **100%**.

Диаграмма 1.3. Распределение коттеджных поселков по направлениям (в продаже)

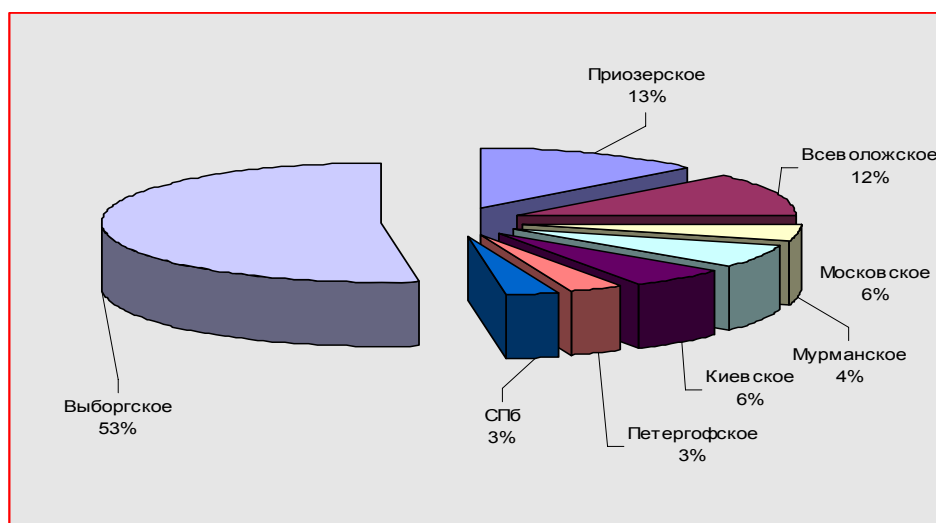
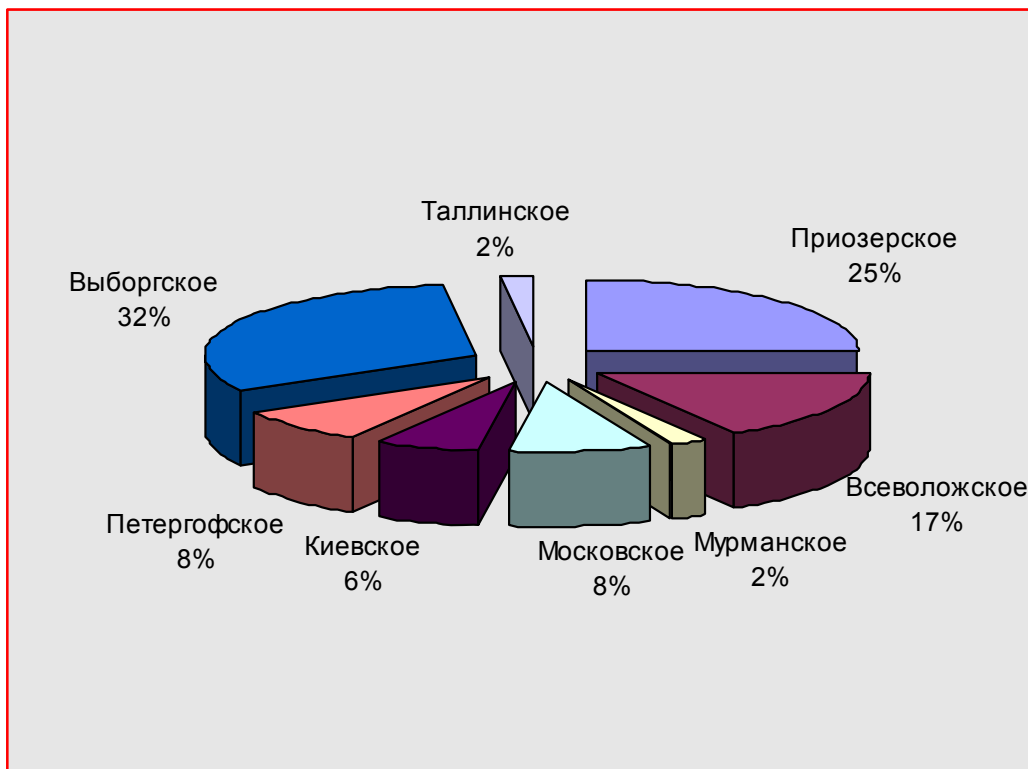


Диаграмма 1.4. Распределение проектируемых коттеджных поселков по направлениям



Как и в предыдущем квартале, лидирующее положение по количеству поселков, находящихся в реализации, продолжает оставаться за северным направлением пригорода Санкт-Петербурга и Ленинградской области. За второй квартал 7 из 15 новых поселков, где были открыты продажи, оказались в Выборгском районе, при этом много проектов появилось из числа непрогнозируемых, т.е. данных о них на рынке было минимум перед открытием продаж. Появилось также 2 поселка в Приозерском районе и 3 – во Всеволожском. В южном направлении отмечено только 2 поселка.

На сегодняшний момент **82%** предложения концентрируется в 4 наиболее популярных районах северного направления: это Выборгский (42%), Всеволожский (21%), Приозерский (12%) и Курортный (7%) районы. По сравнению с первым кварталом 2007 года доля северных районов увеличилась еще на 4%. Этому способствовал максимальный прирост новых поселков именно в данном направлении за 2 квартал 2007 года. Эта тенденция объясняется устойчиво сформировавшимся спросом на коттеджи именно этих районов, застройщики продолжают по максимуму использовать возможности, т.е. в первую очередь возводить поселки в наиболее востребованном направлении, и как следствие, более дорогое и востребованное. Наблюдается значительная активизация и земельного предложения под коттеджную застройку северного направления, активно осваиваются прибрежные земли вокруг озер, на продажу выставлены участки



от 1-2 га до нескольких десятков гектаров. Многие девелоперы осваивают территории рядом с уже построенными поселками, расширяя тем самым поселок (дополнительные очереди), либо образуя новый, тем самым в Выборгском районе уже образовались некоторые локальные зоны сосредоточения 2-х, 3-х, а то и более поселков.

Основная масса коттеджного предложения продолжает находиться в **50-ти** километровой зоне от черты города (КАД) – это **53 %** от всего объема предложения, при этом **30%** поселков сосредоточено на расстоянии до 30 км от города. Ситуация практически не изменилась, что является вполне обоснованным, так как ввод новых поселков за 2 квартал 2007г. также пропорционален этому распределению, т.е. основная масса новых предложений – в зоне до 50 км, и в наименьших долях представлены более удаленные зоны.

Диаграмма 1.5. Распределение реализуемых коттеджных поселков относительно черты города (%)

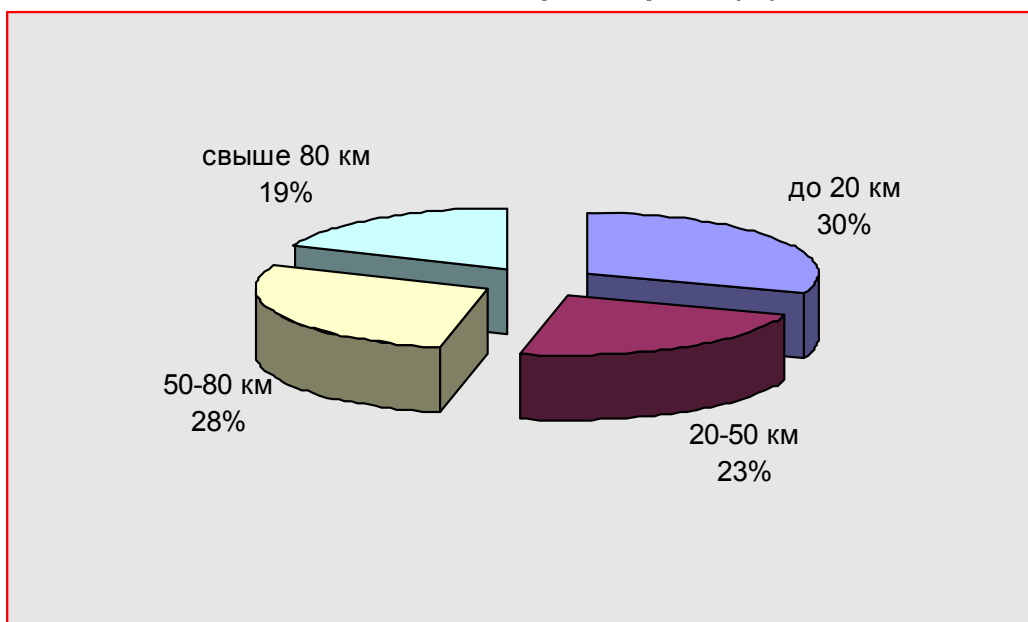
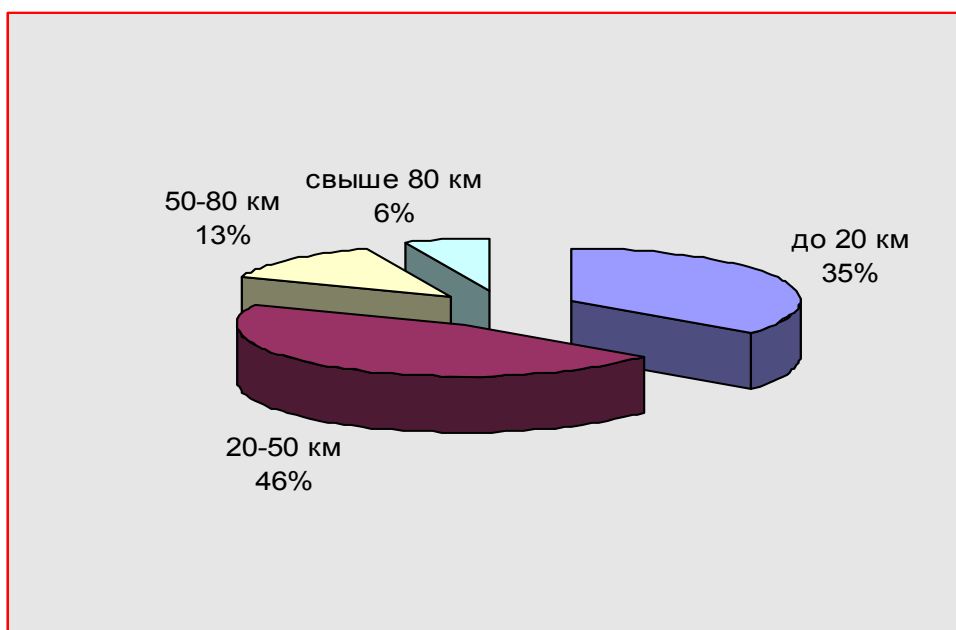


Диаграмма 1.6. Распределение проектируемых коттеджных поселков относительно черты города (%)



Коттеджные поселки, выход которых на загородный рынок только еще планируется, в основной своей массе сосредоточены также в зоне до 50 км от города – это 81%.

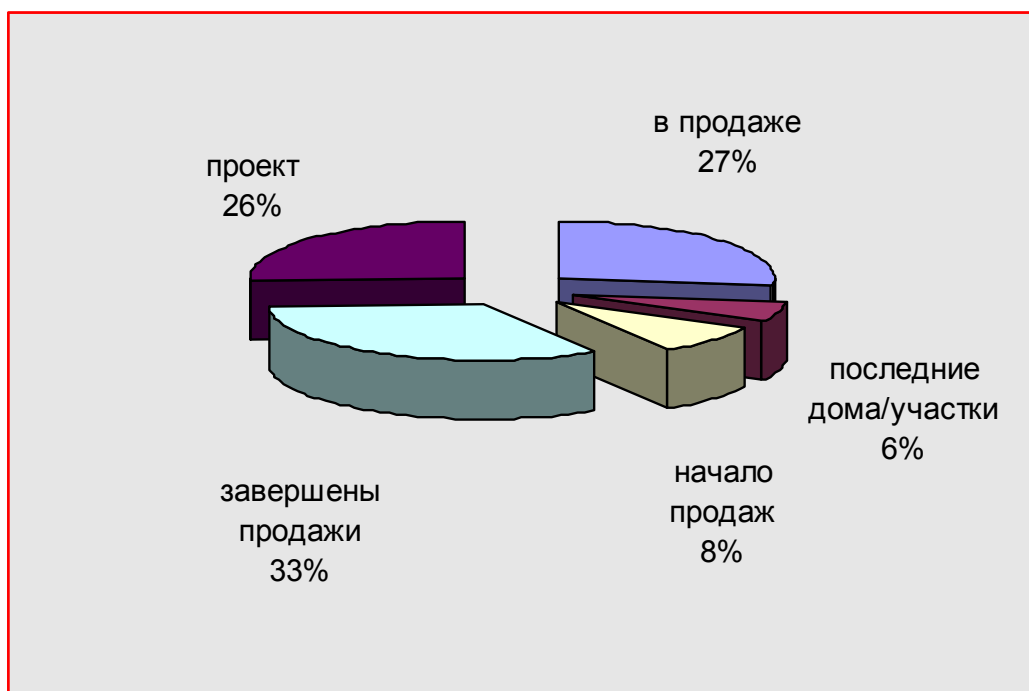
75% проектов в зоне до 20 км от черты города сосредоточены во Всеволожском районе, в зоне 20-50 км поровну распределили лидерство Курортный, Всеволожский районы, Выборгский район лидирует в зоне 50-80 км от города, южное направление осваивается на расстоянии 15-95 км от города, при этом основная масса также приближена к городу (до 50 км). Проекты в Приозерском районе расположены на расстоянии свыше 50 км.

2. Структура предложения

На сегодняшний день в Санкт-Петербурге и Ленинградской области общее количество коттеджных поселков как реализованных, так и находящихся в продаже достигает 160-170, при этом на стадии проектирования находится еще 48 поселков, т.е. в ближайшем полугодии, а возможно и ранее количество строящихся и введенных в эксплуатацию поселков может превысит рубеж в 200 поселков. На диаграмме 2.1. представлено процентное соотношение количества коттеджных поселков, находящихся на различных стадиях (от состояния проекта до завершения реализации).



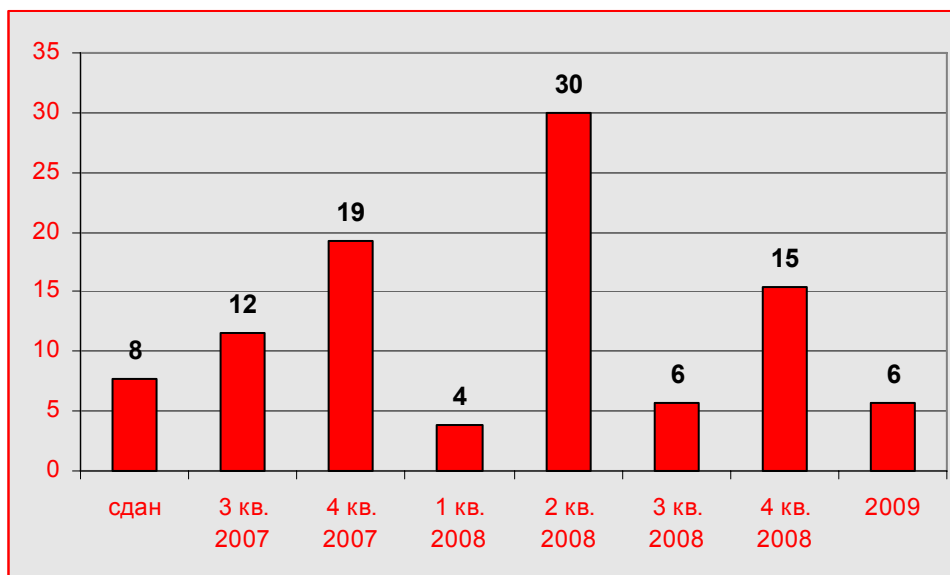
Диаграмма 2.1. Распределение общего количества коттеджных поселков по стадиям реализации



На диаграмме 2.2. представлено распределение поселков по заявленным срокам сдачи в эксплуатацию, на сегодняшний день основной ввод поселков в эксплуатацию и завершение строительства предполагается во 2 квартале 2008 года (30%), 31% поселков должны быть введены в эксплуатацию до конца этого года (12%-3 кв.2007г.,19%-4 кв.2007г.). Продажи ведутся и в поселках, которые уже сданы – это 8 % предложения, также достаточно высокая доля ввода приходится на 4 кв.2008г. (15%). В данном расчете учтены только поселки с заявленным сроком сдачи, не рассматривался ввод таких объектов, где срок не указан застройщиком (часто это касается объектов, где ведутся продажи участков).



Диаграмма 2.2. Структура ввода коттеджных поселков, находящихся в продаже (по заявленным срокам сдачи поселков в эксплуатацию), %



Если же рассматривать весь рынок в целом (с учетом уже реализованных поселков), то соотношение строящихся и сданных поселков распределится в пропорции 67% к 33% соответственно.

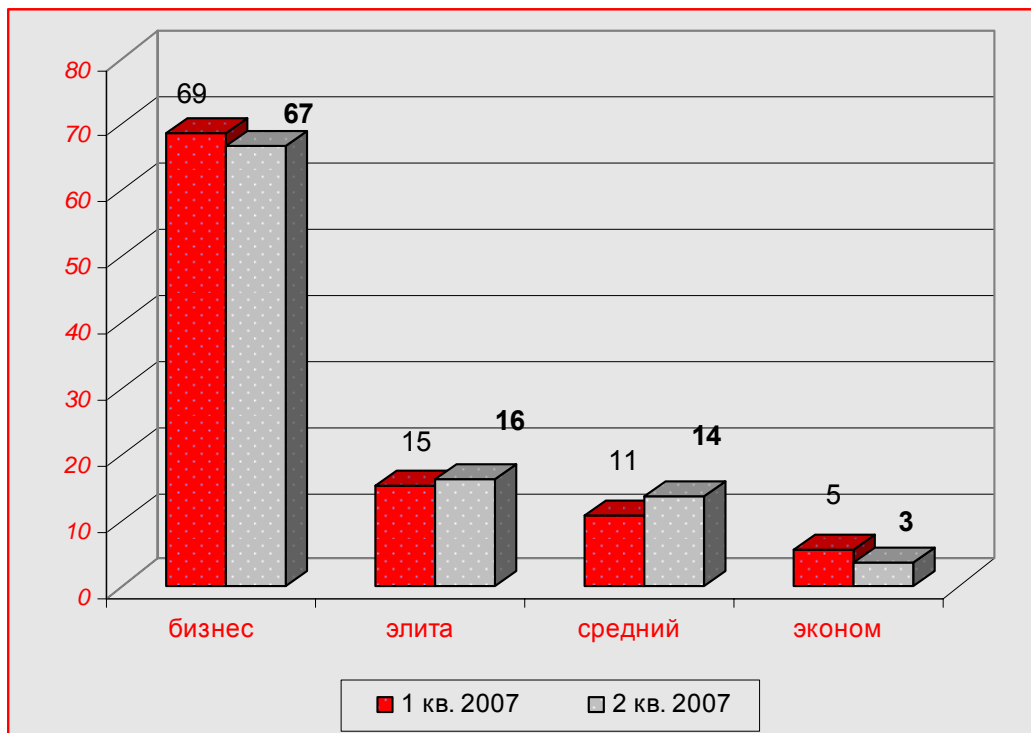
На данный момент около 25% коттеджных поселков – это предложение инженерно-подготовленных участков под самостоятельную или при использовании последующего строительного подряда застройку, есть также и в предложении поселки, предлагающие как участки, так и уже готовые дома с участками (около 13% предложения).

Рассматривая позиционирование поселков, находящихся в реализации, по прежнему в общем объеме лидируют коттеджи бизнес-класса (оценивался общий объем количества домов, представленных в классе), хотя их доля по сравнению с 1 кв.2007г. незначительно, но уменьшилась (на 2%) и составила 67%. Рост количества заявленных домовладений в реализуемых проектах наблюдался в среднем классе, так показатель увеличился на 3% и составил 14% (по сравнению с 1 кв.2007г.). Незначительны колебания в элитном классе, доля в общем объеме реализуемых коттеджей увеличилась всего лишь на 1% и составила 16%. Уменьшилась и без того малая доля коттеджей эконом-класса с 5 до 3%. Это прежде всего связано с закрытием продаж в поселках, где нижний ценовой уровень за коттедж попадал в диапазон эконом класса (до 200 тыс.\$), так завершены продажи в Новое Минулово-1», «Петергофский», «Рыбацкая деревня», новых же предложений пока нет, но в ближайшем времени ситуация должна значительно измениться, так как на рынок выходит масштабный проект «Новая Ижора», продажи планируется открыть осенью, также ожидается 2 очередь проекта «Янино-2».



За 2 квартал закрыты продажи в 7 поселках бизнес класса, 3 – среднего класса и 3 –эконом класса, а также в 2-х поселках с предложением участков.

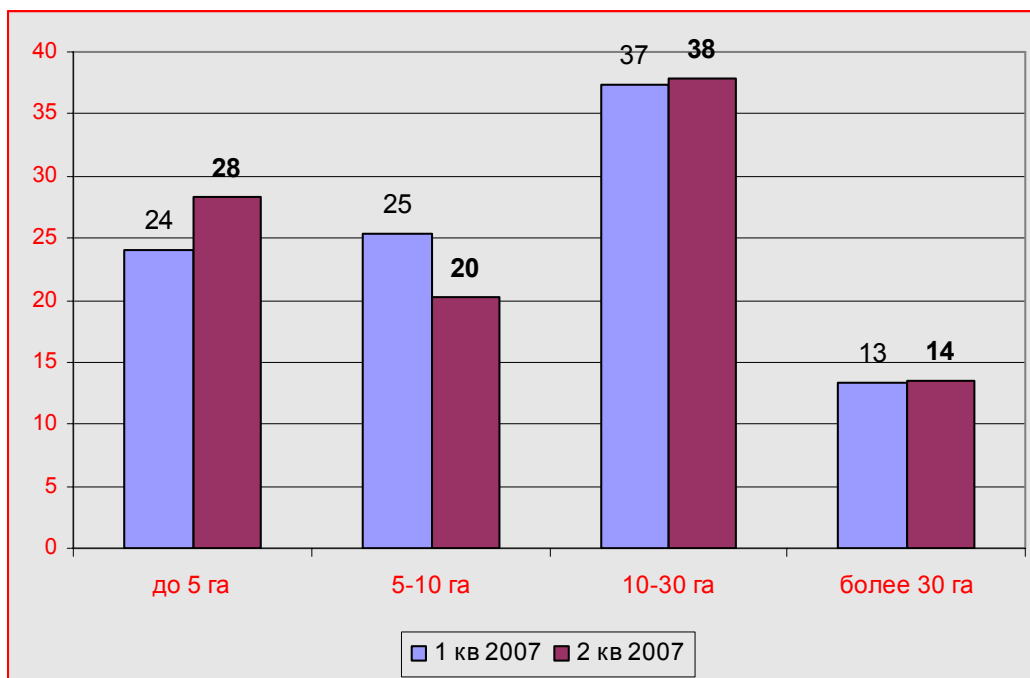
Диаграмма 2.4. Динамика распределения на классы (%) общего заявленного количества коттеджей в реализуемых поселках



Если говорить о масштабности существующих в предложении поселков, то размер их колеблется на сегодняшний день от 1-2 га до 90-120 га. Так доля предложения небольших поселков (до 5 га) в общем объеме даже увеличилась, по сравнению с аналогичным периодом и составила 28%. Многими небольшими компаниями, а также просто частными инвесторами продолжают осваиваться небольшие наделы с целью дальнейшей продажи участков под застройку (в таком направлении осваивается, например Приозерский, Выборгский район), пока земля быстрыми темпами растет в цене, эта тенденция будет сохраняться – инвестировать в землю многим очень интересно, но не все обладают достаточными финансовыми средствами, чтобы приобретать большие наделы. Постепенно увеличивается доля поселков более масштабного характера: от 10 до 30 гектар, а также свыше 30 гектар.



Диаграмма 3.1. Динамика распределения предложения коттеджных поселков в зависимости от размера участка (%)



Самое массовое предложение поселков бизнес класса продолжает оставаться при этом и самым разнообразным по параметрам. Любой новый проект с установкой достаточно высокого диапазона цен (выше среднего уровня, где предложение может начинаться от 250-300 тыс.\$) позиционирует себя в классе бизнес, при этом зачастую общие требования к такому классу поселков продолжают не соблюдаться. Формированию данного позиционирования способствует максимально дорогая земля в определенных направлениях области, что не позволяет возводить там коттеджи для среднего класса, например, направление Репино-Ленинское.

Складывающиеся параметры поселков в определенном классе представлены в табл. 3.1.

Для возведения коттеджей застройщиками используются следующие материалы:

- Дерево (клееный брус, оцилиндрованное бревно, профилированный брус, деревянный кирпич)
- Ячеистый бетон (пенобетон, газобетон)
- Кирпич
- Панель-каркас
- Монолитный железобетон (технология несъемной опалубки)
- Смешанные варианты (например, бетон+брус)



Диаграмма 3.2. Структура предложения в соответствии с типом материалов, используемых при строительстве коттеджей (% кол-ва поселков)

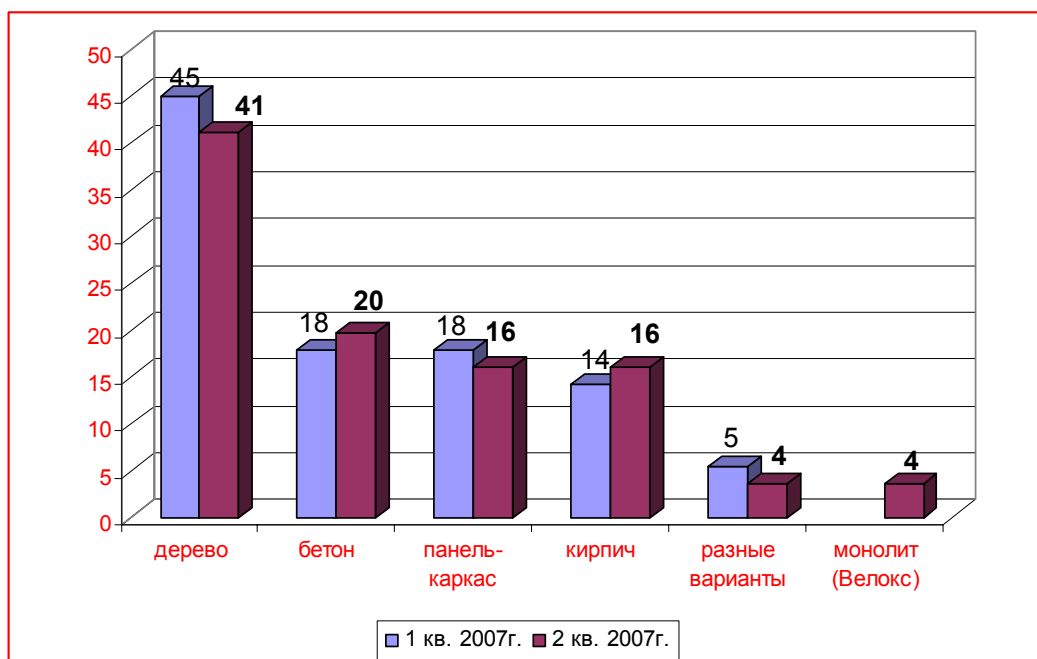
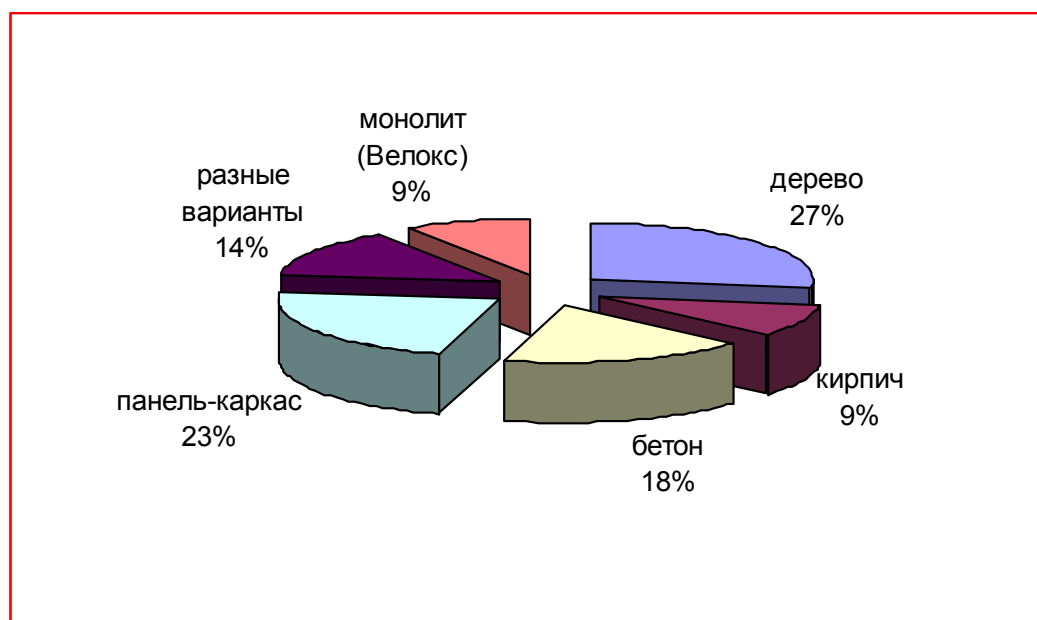


Диаграмма 3.3. Структура предложения по конструктивному типу предлагаемых домов в поселках, где продажи открыты в течение 1 полугодия 2007г.

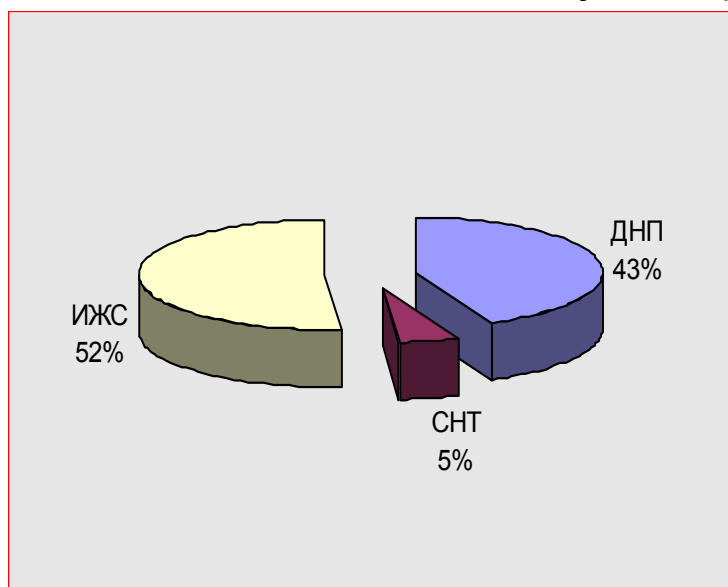


Основным материалом для строительства коттеджей по-прежнему остается дерево в различных вариациях, в общей структуре всего



существующего предложения доля этого материала составляет **40%**. Основными материалами, используемыми во вновь образованных поселках за первое полугодие 2007 года стали дерево и панель-каркас (27% и 23% соответственно). Объяснением этому является то, что дерево весьма экологичный и хорошо зарекомендовавший себя материал, он не вызывает сомнений в использовании как у застройщиков, так в дальнейшем и у покупателей. В основном используется для возведения домов бизнес класса. Панельно-каркасная технология возведения домов – самая дешевая, к тому же позволяет не терять много времени на сборку коттеджей (минимальные сроки). Не всегда данный материал используется для возведения домов только эконом и среднего класса, иногда в предложении можно встретить и коттеджный поселок бизнес класса, где дома панельно-каркасные, но при этом одним из способов повышения стоимости там применяются различные методы качественной внешней, иногда и внутренней отделки. Появляется в общей структуре предложения и технология несъемной опалубки (Velox) – пока только около 4%, но за последнее полугодие были открыты продажи в 9% поселков с предложением домов, возведенных по данной технологии.

Диаграмма 3.4. Распределение предлагаемых коттеджных поселков в разрезе разрешенного использования земельного участка. (%)



4. Анализ ценового предложения

4.1. Ценовой анализ предложения по районам

За второй квартал 2007 года ценовая ситуация на рынке загородного предложения претерпела ряд значительных изменений, в первую очередь это коснулось стоимости земли в определенных районах, а также произошло очередное повышение и цены за кв.м. во всех востребованных районах.

Диаграмма 4.1.1. Средняя стоимость дома в предложении с учетом стоимости участка



На загородном рынке сформировались четкие зоны с предложением коттеджей более высокого ценового уровня – это Курортный, Пушкинский, Петродворцовый и Приморский районы города. Ценовым лидером из них по-прежнему остается Приморский район с проектом «Северный Версаль», средняя стоимость коттеджа там достигает **2,6 млн.\$**. В Пушкинском районе на сегодняшний день остались последние коттеджи в проекте «Павловский посад», стоимость дома составляет **1,2 млн.\$**. Далее следует Петродворцовый район с двумя проектами – «Михайловское», где сосредоточена основная часть предложения, и «Нойдорф-Стрельна» с последними домами. Средняя стоимость дома в наиболее популярном и развитом районе южного направления области составляет **840 тыс.\$**.

Ну и конечно же среди лидирующих районов находится и Курортный район, в отличие от всех перечисленных выше районов, он более представлен



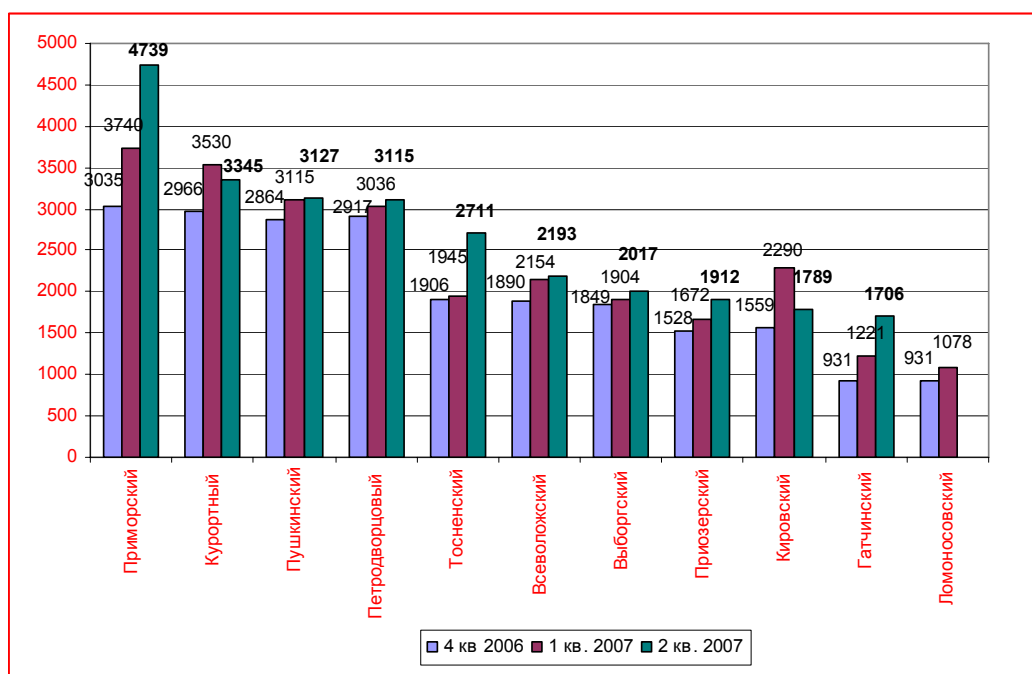
коттеджными поселками, там реализуется 5 проектов, среднее предложение составляет **712 тыс.\$** за коттедж.

Приблизительно в одном среднем ценовом уровне находится предложение большинства оставшихся районов – Тосненского, Выборгского, Всеволожского, Приозерского и Кировского. Средняя стоимость за дом в этих районах находится в диапазоне 420-570 тыс.\$.

Отдельно стоит сказать о формировании средней стоимости за коттедж в Приозерском районе, значительным образом на этот процесс повлияло существование в районе проекта позиционирующегося в классе де люкс – это «Lakes berry slab» от корпорации «Петербургская Недвижимость». В связи со значительной удаленностью от города, а также восприятием пока все же больше этого района как места для сезонного отдыха в целом без учета этого элитного проекта, среднее предложение находится на уровне **300 тыс.\$** за дом площадью около 170 кв.м. В Тосненском и Кировском районах предложение минимально, поэтому говоря о среднем уровне приходится говорить о конкретных проектах, так в Тосненском районе – это «Бель Виль», в Кировском – «Отрадный Берег» и «Nevo».

Отдельно отметим предложение двух лидирующих по представленности коттеджными поселками районов – Всеволожского и Выборгского. Средняя стоимость дома находится там, на практически одинаковом уровне – 545 тыс.\$ и 543 тыс.\$ соответственно.

Диаграмма 4.1.2. Динамика роста цен за кв.м. коттеджа (с учетом стоимости земли), \$



На диаграмме 4.1.2. поквартально можно увидеть динамику уровня средних цен за кв. м. коттеджа с участком (рассматривались только те предложения, где есть такие варианты, как предложение коттеджа вместе с участком)

Как и прежде, лидером по данному ценовому показателю является Приморский район, но прирост цены на 28% по отношению к предыдущему уровню в большей степени связан с тем, что в «Северном Версале» в предложении остались только крупные по площади дома, все самые маленькие (от 300 кв.м.), а соответственно и менее дорогие, уже выкуплены, несколько из них - зарезервированы. Именно поэтому стоимость кв.м. значительно изменилась в этом квартале.

Не произошло увеличения средней стоимости кв.м. коттеджа в Курортном районе, даже незначительно снизилось и установилось на **3345\$**. Данные колебания в основном связаны с перераспределением оставшихся в наличии домов, средние цены в данном районе находятся в диапазоне от 2900 до 4680\$ за кв.м. Самый высокий уровень данного показателя в проекте «Жемчужина Разлива» от компании «Особняк».

Осталась на том же уровне средняя стоимость кв.м. коттеджа в Пушкинском районе, там в реализации последние дома «Павловского Посада», где повышения не наблюдалось. Средняя стоимость - **3127\$** за кв.м.

В Петродворцовом районе повышения цен в проекте «Михайловское» не происходило за рассматриваемый квартал, но в проекте «Нойдорф-Стрельна» в период с мая по июнь средняя стоимость увеличилась сразу на 300\$ (с 2500\$ до 2800\$) за кв.м. коттеджа, этим и объясняются небольшие корректировки в сторону повышения средней цены по району (всего лишь на 3%) - **3115\$**.

Самое значительное увеличение стоимости кв.м. коттеджа произошло за этот квартал в Тосненском и Гатчинском районах. Так в единственном поселке «Бель Виль» Тосненского района, где реализуются коттеджи, значительное увеличение обосновано повышением стоимости земли, на данный момент средняя стоимость сотки достигла 10230\$, а кв.м. коттеджа - 2711\$, что на 40% выше, чем в предыдущем квартале.

В Гатчинском районе средний уровень стоимости кв.м. также продемонстрировал очередной значительный рост, сейчас он составляет **1706\$**. Обоснованием служит появление в реализации нового проекта, где средняя стоимость кв.м. достигает 2375\$, до этого диапазон цен был в 940-1800\$. Рассматривая Гатчинский район, стоит сказать о некоторой локализации там предложения в определенном населенном пункте - Вырице, при этом там возникают проекты как среднего класса, так и более дорогого-бизнес-уровня.

Практически неизменная ситуация со средним показателем стоимости кв.м. коттеджа в лидирующих районах как по объему спроса, так и по представленному предложению - Выборгском и Всеволожском, там



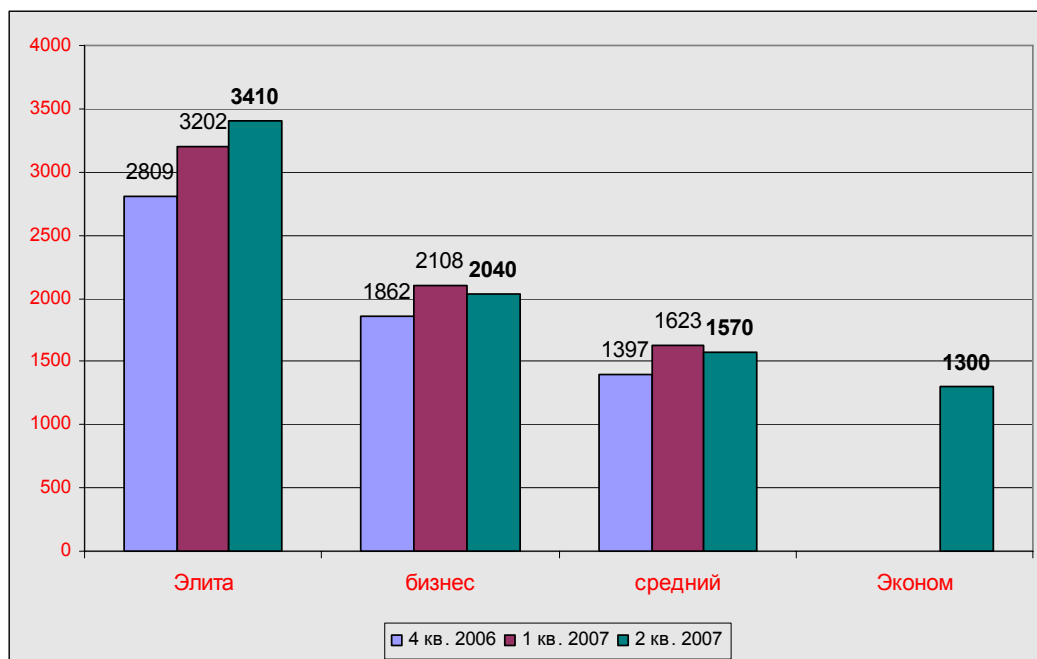
соответственно установились цены: **2193\$** (прирост-2%) и **2117\$** (прирост-6%) за кв.м. коттеджа.

Во Всеволожском районе прирост средней цены за 100 кв.м. земли составил **57,8%** за последний квартал и достиг на фоне всех остальных районов максимального значения в **10301\$**. Быстрый рост продемонстрировал в этом квартале и Выборгский район, там прирост цены составил **48%** по отношению к прошедшему кварталу. Сегодня средняя цена составляет **7722 \$** за сотку.

4.2. Анализ ценового предложения в разрезе классов

На диаграмме 4.2.1. представлена динамика роста средних цен за кв.м. коттеджа в разрезе классов. За данный квартал произошли небольшие колебания уровней средних цен в классах, но значительного повышения не наблюдалось. Незначительное повышение произошло только в классе элита, в бизнес и среднем классах средний уровень стоимости даже немного снизился по сравнению с предыдущим периодом на 3 %.

Диаграмма 4.2.1. Динамика роста цен за кв.м. коттеджа по классам, \$



5. Тенденции и перспективы рынка

Анализируемый период ознаменовался появлением большого количества новых поселков, в том числе и достаточно масштабных. Но наряду с появлением крупных коттеджных комплексов продолжает расти и количество небольших, компактных поселений в 5-10 гектар.

На конец 2 квартала 2007 г. значительно возросла стоимость участков в определенных востребованных районах (Всеволожский, Выборгский), это связано с появлением ряда новых проектов, установивших более высокий средний уровень стоимости земли. Новые проекты, вышедшие на рынок в основной своей массе представляли бизнес-класс, в небольшом количестве были представлены и другие классы.

На сегодняшний момент продолжает массово осваиваться север Ленинградской области – это Всеволожский, Выборгский и Приозерский районы. На вторичном рынке значительными темпами растет количество земель под коттеджную застройку, причем время экспозиции хороших участков (недалеко от города, с хорошими ландшафтными характеристиками, инженерно-подготовленные) сводится к минимуму. Основные территории, пользующиеся на сегодняшний момент спросом – это земли вокруг водоемов Выборгского и Приозерского направления под дачное жилье, земли во Всеволожском районе, расположенные близко к черте города в 5-30 км зоне (под крупномасштабные проекты, где будет формироваться предложение как коттеджей, так и других типов малоэтажного жилья), частично возможно и освоение более удаленных территорий (с ландшафтными преимуществами и хорошей транспортной доступностью).

