



# ОБЗОР РЫНКА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ- ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ



**ДЕМО-ВЕРСИЯ**



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

Содержание .....	3
Описание исследования .....	5
Резюме проекта .....	6
Социально-экономическая характеристика Санкт-Петербурга.....	8
Малое предпринимательство .....	8
Промышленное производство.....	9
Строительство .....	10
Инвестиции в основной капитал .....	11
Связь.....	11
Перевозки грузов и пассажиров.....	12
Демография .....	13
Потребительские цены .....	15
Розничная торговля и общественное питание .....	16
Финансы .....	17
Уровень жизни населения.....	18
Классификация рынка малоэтажной жилой недвижимости Санкт-Петербурга .....	19
Характеристика рынка малоэтажной жилой недвижимости Санкт-Петербурга.....	25
Предложение .....	25
Спрос.....	36
Ценовые характеристики .....	39
Коттеджные поселки с готовыми домами.....	46
Объем рынка.....	46
География предложения .....	46
Структура предложения по площади объектов .....	49
Таунхаусы .....	51
Объем рынка.....	51
География предложения .....	52
Структура предложения по площади объектов .....	55
Малоэтажные многоквартирные дома.....	57
Объем рынка.....	57



География предложения .....	58
Структура предложения по площади объектов .....	60
Земельные участки под застройку .....	61
Объем рынка.....	61
География предложения .....	61
Структура предложения.....	62
Некоторые проекты.....	64
Ценовая ситуация на рынке малоэтажного жилья Санкт-Петербурга и Ленинградской области .....	66
Сегмент коттеджной застройки.....	66
Таунхаусы .....	69
Малоэтажные многоквартирные дома .....	72
Земельные участки под застройку .....	75
Тенденции рынка малоэтажной жилой недвижимости .....	79
Приложения .....	81
Приложение 1. Коттеджные поселки, выведенные на продажу в 2013–2014 годах .....	81
Приложение 2. Перечень участников информ-обмена.....	93
Приложение 3. Список таблиц и диаграмм .....	97









## Описание исследования




### Цель исследования:

Анализ рынка малоэтажной жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области.





### Задачи исследования:

-  Изучить состояние рынка малоэтажной жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
-  Проанализировать сегменты рынка;
-  Оценить объем и структуру всех сегментов;
-  Провести анализ предложения в различных сегментах рынка малоэтажного жилья по ценовым, территориальным и прочим характеристикам объектов.

### Исследуемые параметры:

-  Объем, структура и темпы роста рынка;
-  Основные объекты и их положение на рынке;
-  Основные события, тенденции и перспективы развития рынка.

### Методология исследования:





-  Анализ первичной информации (сайты строительных компаний, компаний – продавцов недвижимости);
-  Мониторинг материалов печатных и электронных деловых и специализированных изданий, аналитических обзоров рынка, материалов маркетинговых и консалтинговых компаний;
-  Mystery-shopping со специалистами компаний-застройщиков;
-  Составление и анализ базы данных.



## Резюме проекта

<...>

По данным на март 2014 года, согласно оценке экспертов портала «Poselkispb.ru», рынок загородной недвижимости Ленинградской области насчитывает \*\*\* поселков, предлагающихся к продаже коттеджи, из них:

-  \*\*\* поселков - в продаже;
-  \*\*\* поселков – реализованные проекты;
-  \*\*\* поселка – реализация приостановлена;
-  \*\*\* поселков – не поступили в продажу.

По оценке специалистов портала «Poselkispb.ru», почти половина проектов Ленинградской области (\*\*\* ) располагается в пределах 20 км от КАД. Этот сектор принято называть «альтернативой городскому жилью», и застройщики в данной локации рассчитывают на покупателей, желающих переехать за город на постоянное проживание. На расстоянии от 21 до 40 км от КАД располагается \*\*\* коттеджных поселков. Минимальное количество поселков находится на расстоянии более 100 км от КАД – \*\*\* проектов.

<...>

### Коттеджи

В апреле 2014 года специалистами компании «AnalyticResearchGroup» был проведен мониторинг рынка малоэтажной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. По итогам исследования на сегодняшний день можно выделить порядка \*\*\* тыс. домов в \*\*\* коттеджных поселках.

В предложении коттеджных поселков с готовыми домами по данным на апрель 2014 года (как и в марте 2013 года) лидирует Всеволожский район – \*\*\*% всех объектов (на \*\*\*% меньше, чем в 2013 году). Далее следуют Выборгский и Ломоносовский районы Ленинградской области – соответственно \*\*\*% и \*\*\*%.

### Таунхаусы

По данным исследования, проведенного компанией «AnalyticResearchGroup», к апрелю 2014 года предложение в сегменте таунхаусов представлено \*\*\* поселками в Санкт-Петербурге и ближайших пригородах. Большая часть объектов находится в стадии строительства. Суммарное предложение на рынке составляет более \*\*\* млн. 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.

<...>





## Социально-экономическая характеристика Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург – самый северный в мире город с населением более \*\*\* млн. чел. Среди городов, полностью расположенных в Европе, Санкт-Петербург является 3-м по населению, а также 1-м по численности жителей городом, не являющимся столицей. Город – центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города – \*\*\* кв. км, после расширения Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург стал наименьшим по площади субъектом Российской Федерации.

Санкт-Петербург – важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов – Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор.

### Малое предпринимательство

В данном разделе приводятся данные по малым предприятиям (без учета микропредприятий), полученные «Петростатом» в результате ежеквартального выборочного статистического наблюдения, с последующим досчетом до полного круга малых предприятий.

По данным за январь-декабрь 2013 года в Санкт-Петербурге насчитывается \*\*\* предприятие, среднесписочная численность работающих на них составила \*\*\* тыс. чел.

Наряду с работниками списочного состава на малых предприятиях занято \*\*\* тыс. чел. внешних совместителей и \*\*\* тыс. работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера, что составило, соответственно, \*\*\*% и \*\*\*% от общей численности работающих на малых предприятиях.

В январе-декабре 2013 года более \*\*\*% оборота малых предприятий приходилось на предприятия оптовой и розничной торговли.

Из общего объема инвестиций в основной капитал максимальная доля освоена предприятиями обрабатывающих производств – \*\*\*%, предприятиями оптовой и розничной торговли – \*\*\*%, предприятиями строительства – \*\*\*%.





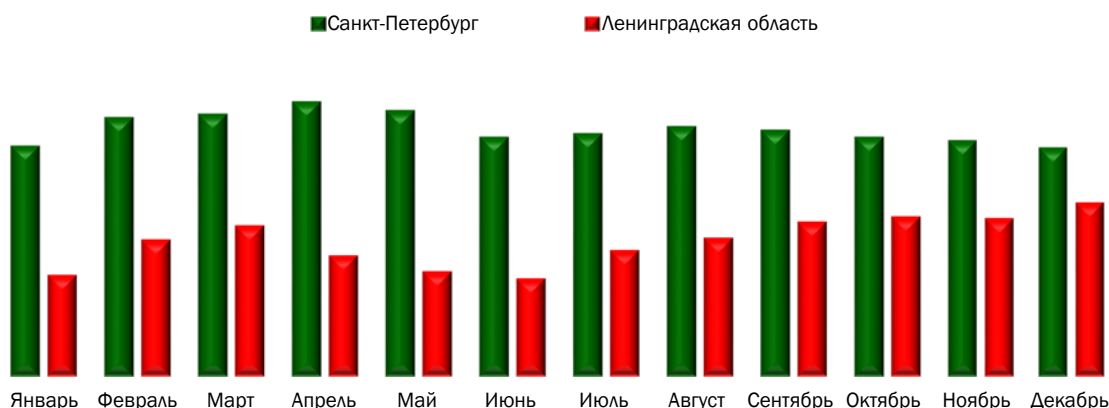
## Промышленное производство

В Санкт-Петербурге объем промышленного производства снизился по сравнению с январем-декабром 2012 года на \*\*\*, в Ленинградской области – на \*\*%.

Снижение объемов промышленного производства в Санкт-Петербурге в наибольшей степени обусловлено сокращением выпуска продукции энергетического и электротехнического машиностроения, а также пищевой промышленности.

В Ленинградской области отставание объясняется сокращением выпуска продукции предприятиями пищевой, химической, нефтеперерабатывающей, металлургической и деревообрабатывающей промышленности.

**Диаграмма 1. Индекс промышленного производства нарастающим итогом, в % к соответствующему периоду предыдущего года, 2013**



Источник: «Петростат»

В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства (ИПП) в январе-феврале 2014 года по сравнению с январем-февралем 2013 года составил \*\*%, в том числе в обрабатывающих производствах – \*\*%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – \*\*%.

Выпуск продукции в текстильном и швейном производстве увеличился в \*\* раза, в производстве машин и оборудования – на \*\*%, в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на \*\*%, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности – на \*\*%, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов – на \*\*%.

<...>









## Классификация рынка малоэтажной жилой недвижимости Санкт-Петербурга




На сегодняшний день единой классификации рынка загородной недвижимости нет. Можно выделить несколько основных понятий и терминов.

В целом вся загородная недвижимость делится на два класса:

-  Земля, или официально - земельные участки;
-  Постройки, куда можно отнести дачи, загородные дома, дома в коттеджных поселках, а также таунхаусы и многоквартирные дома.

*Земельные участки* делятся на участки с подрядом и участки без обязательного подряда. При условии покупки участка с обязательным подрядом, покупателю придется воспользоваться услугами продавца по строительству дома. Как правило, в таких случаях компания-продавец предлагает на выбор услуги нескольких подрядчиков. В настоящее время большинство земельных участков продается без обязательного подряда. На участке такого типа, покупатель может построить дом или особняк по собственному проекту или выбрать подходящий вариант из типовых проектов.

Все поселки, где к продаже предлагаются постройки, целесообразно разделить на 3 вида:

-  Малоэтажные многоквартирные дома (ММД);
-  Таунхаусы и дуплексы;
-  Частные дома (дачи, коттеджи).

*Малоэтажные многоквартирные дома* представляют собой квартиры, расположенные, как правило, либо в ближайших пригородах, либо в черте города. Основным отличием от стандартной жилой недвижимости является количество этажей (от \*\*\* до \*\*\*), придомовая территория, планировка квартир и количество соседей (значительно меньше, чем в высотной новостройке).

<...>

**Таблица 1. Классификация коттеджных поселков Санкт-Петербурга и Ленинградской области**

Параметры сравнения	Класс поселка					
	Элит+	Элит	Бизнес+	Бизнес	Эконом+	Эконом
Удаленность от города, км						
Ландшафтные особенности						

Источник: PBL Holding

<...>





## Характеристика рынка малоэтажной жилой недвижимости Санкт-Петербурга

### Предложение

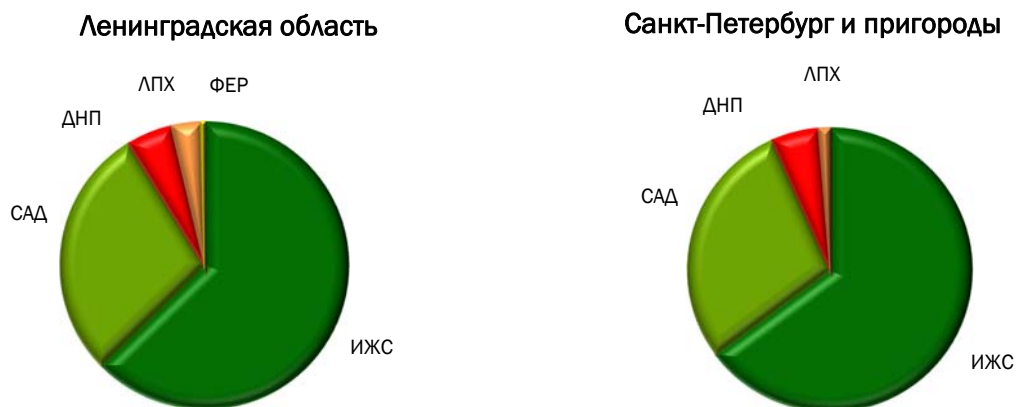
В последние годы рынок загородной недвижимости становится более цивилизованным и упорядочивается, предложение самоочищается – идет суровый естественный отбор. С рынка уходит большое количество проектов, которые в действительности не представляли реальной ценности для покупателя. Но «надувание пузыря» все еще актуальная проблема – новые проекты появляются быстрее, чем завершаются продажи в запущенных ранее.

<...>

Объем предложения участков без построек на конец 2013 года составил \*\*\* объектов, из них \*\*\* в Ленинградской области и \*\*\* в Санкт-Петербурге и его пригородах. Количество продаваемых домостроений на конец декабря 2013 года составило \*\*\* тыс. объектов, из них \*\*\* дома в Ленинградской области и \*\*\* – в Петербурге и его пригородах. Максимальный объем по данному сегменту рынка за год зафиксирован в мае 2013 года и составил \*\*\* тыс. объектов по области и \*\*\* тыс. домов в городских и пригородных районах Санкт-Петербурга (с учетом Всеволожского района).

В структуре предложения домов, выставленных на продажу в Ленинградской области, наибольшую долю предложения занимают участки ИЖС и садоводства, что составляет \*\*\*% и \*\*\*% от общего объема. По Санкт-Петербургу и пригородам основное предложение приходится на дома со статусом участка «под индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС), что составляет \*\*\*%, и статуса «садоводство» – \*\*\*% от всех объектов, выставленных на продажу в данном сегменте. Минимальная доля приходится на участки с разрешенным использованием: ЛПХ (личное подсобное хозяйство), ДНП (дачное некоммерческое партнерство) и ФЕР (фермерское хозяйство).

**Диаграмма 2. Статус использования участков с постройками, в % от общего объема, 2013**



Источник: Центр исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости»

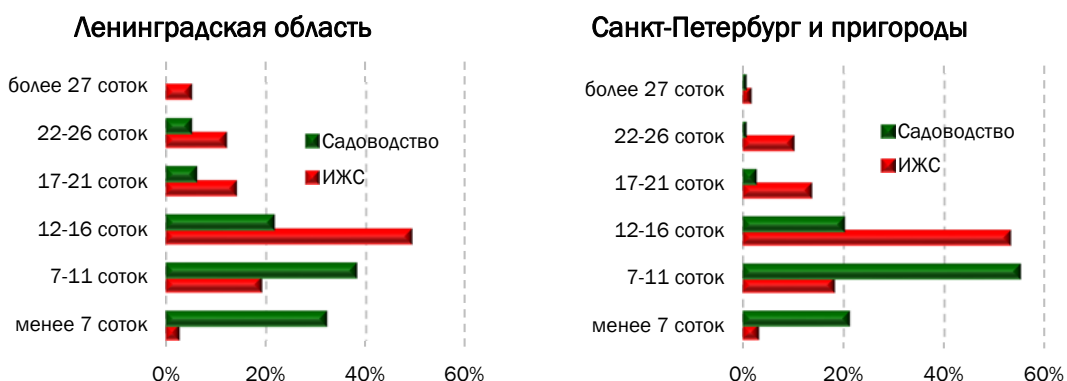




<...>

Максимальное количество предложения в садоводствах приходится на участки площадью от 7 до 11 соток, что занимает \*\*\*% в Ленинградской области и \*\*\*% в Санкт-Петербурге и пригородных районах. Максимальную долю предложения участков под индивидуальное строительство составляют объекты площадью от 12 до 16 соток и занимают \*\*\*% в районах Ленинградской области и \*\*\*% в районах Санкт-Петербурга и его пригородах.

**Диаграмма 3. Структура предложения по площади участка без строений, в % от общего объема, 2013**



Источник: Центр исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости»

На вторичном рынке загородных домов Ленинградской области максимальный объем предложения в садоводствах приходится на участки площадью менее 7 соток и от 7 до 11 соток, что занимает \*\*\*% и \*\*\*% от всего объема соответственно. Дома со статусом участка ИЖС в основной массе предлагаются с указанием площади от 12 до 16 соток, что составляет \*\*\*% от всего предложения по данному сегменту. В Санкт-Петербурге и пригородных районах максимальное предложение домов в садоводствах зафиксировано на участки площадью от 7 до 11 соток, участки под индивидуальное строительство предлагаются в основном площадью от 12 до 16 соток.

<...>





## Спрос

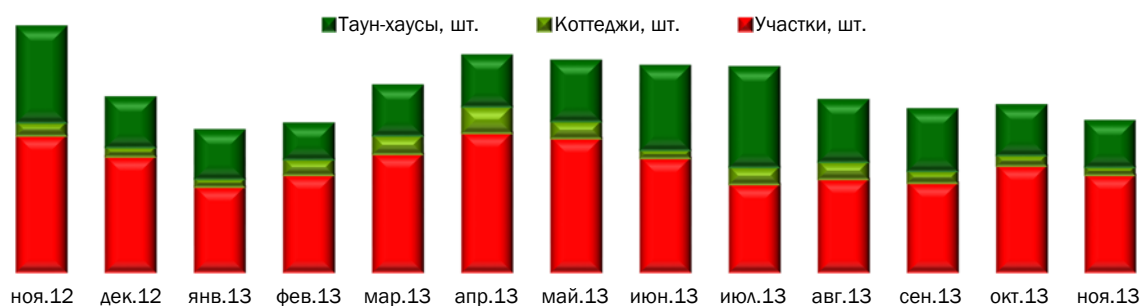
По данным КЦ «ПН», за второй квартал 2013 года (по сравнению с первым кварталом 2013 года) спрос увеличился на \*\*\*% (порядка \*\*\* объектов). При этом в целом за первое полугодие 2013 года (к объему спроса за 2 полугодие 2012 года) прирост спроса составил \*\*\*%.

Самыми критичными факторами при покупке загородного дома являются транспортная доступность и социальная инфраструктура. Выборгское направление (Курортный и Выборгский районы) имеет давно сложившийся имидж и особенно популярно. Но и в данном направлении объекты, расположенные дальше \*\*\* км от города, клиенты сегмента Элита рассматривают редко. В таком удалении для дачного проживания прямым конкурентом выступает Финляндия. Репино и Комарово по-прежнему остаются на пике популярности. Всеволожский район актуален благодаря отличной транспортной доступности.

По данным Бюро аналитики по рынку недвижимости, в ноябре 2013 среди участников информ-обмена<sup>1</sup> было подписано \*\*\* сделок на сумму \*\*\* млн. руб. Для сравнения, за тот же месяц 2012 года застройщики подписали \*\*\* договора, а выручка составила \*\*\* млн. руб. Снижение показателей – количества сделок и выручки – шло весь 2013 год весьма плавно, без резких скачков, и по всем типам объектов.

Однако если сравнивать показатели осени 2012 года и осени 2013 года, отличия будут чрезвычайно заметными. Так, в 2013 году застройщики за все осенние месяцы продали \*\*\* участка без подряда, прошлой осенью (2012 год) – \*\*\* (\*\*\*%). Количество сделок с секциями – 120, в 2012 году – \*\*\* (\*\*\*%). О любой статистике по коттеджам эксперты Бюро всегда говорят с осторожностью – выборка небольшая, а потому велика вероятность случайного отклонения. Однако и здесь – тенденция та же: этой осенью граждане приобрели \*\*\* дома, прошлой – \*\*\* (\*\*\*%).

**Диаграмма 4. Структура и динамика сделок на рынке загородной недвижимости, ноябрь 2012–ноябрь 2013**



Источник: «Бюро аналитики по рынку недвижимости Дмитрия Сперанского»

<...>

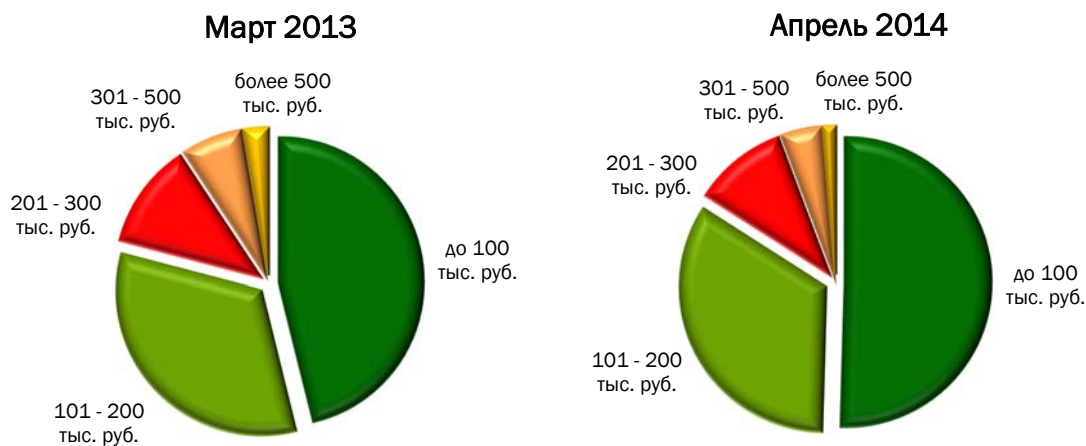
<sup>1</sup> Полный перечень участников информ-обмена приведен в Приложении №2.

## Ценовые характеристики

По данным специалистов «Большого Сервера Недвижимости», одним из важнейших параметров, характеризующих ценовую ситуацию на рынке, является средняя стоимость сотки земли. Ее изменение говорит не столько о движении цен, сколько о смещении покупательского спроса в сторону более дорогих или более дешевых земель. В начале 2010 года этот показатель находился на уровне \*\*\* руб./сотка и в течение всего года плавно подрастал. В начале 2011 года средняя стоимость сотки дошла до \*\*\* руб. После этого параметр довольно резко пошел на снижение, достигнув минимума – \*\*\* руб. - к концу 2011 года. В 2012 году, напротив, наблюдался постепенный отток покупателей в сторону более дорогого товара. В последнем квартале 2012 года средняя цена сделки с землей поднялась до \*\*\* руб./сотка.

Согласно результатам исследования экспертов «AnalyticResearchGroup», по данным на апрель 2014 года в распределении земельных участков по стоимости 1 сотки земли, как и в марте 2013 года, первое место занимают участки, в которых стоимость сотки не превышает \*\*\*тыс. руб. – \*\*\*% (\*\*\*) поселков). На втором месте - поселки, где стоимость сотки варьируется от \*\*\* до \*\*\* тыс. руб. – \*\*\*% (\*\*\*) объектов). На последнем месте располагаются самые дорогие участки, где стоимость сотки превышает \*\*\* тыс. руб., их доля по данным на апрель 2014 года составила \*\*\*% - \*\*\* объекта.

**Диаграмма 5. Распределение земельных участков без подряда по стоимости 1 сотки земли, март 2013, апрель 2014**

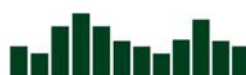


Источник: «AnalyticResearchGroup»

<...>

По прогнозам специалистов компании «AnalyticResearchGroup», в 2014-2015 годах объем продаж участников информационного обмена будет увеличиваться скачкообразно: объем продаж таунхаусов в третьем квартале 2015 года достигнет максимальной отметки в \*\*\* ед. Наибольший объем продаж коттеджей и участков предполагается во втором квартале 2015 года (\*\*\* и \*\*\* ед., соответственно).

<...>





## Коттеджные поселки с готовыми домами

### Объем рынка

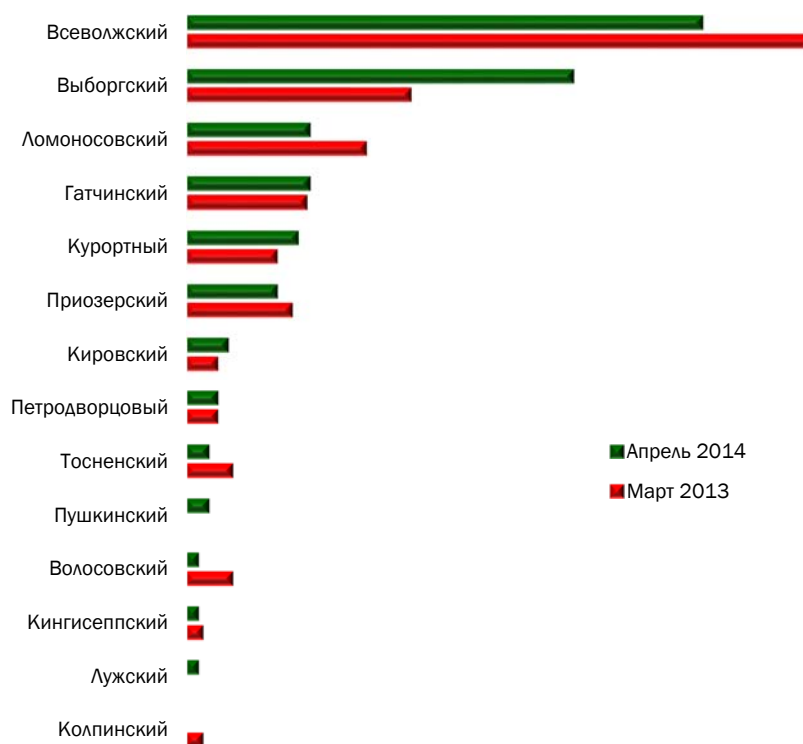
Известно, что для девелопера эффективней продать готовый дом с участком, нежели строить коттедж под конкретного покупателя, или продавать участки без подряда. Чем больше циклов проходит каждый проект, тем больше прибыль от реализации, однако во время не самой благоприятной рыночной ситуации девелопер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

В апреле 2014 года специалистами компании «AnalyticResearchGroup» был проведен мониторинг рынка малоэтажной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. По итогам исследования на сегодняшний день можно выделить порядка \*\*\* тыс. домов в \*\*\* коттеджных поселках.

### География предложения

В предложении коттеджных поселков с готовыми домами по данным на апрель 2014 года (как и в марте 2013 года) лидирует Всеволожский район – \*\*\*% всех объектов (на \*\*\*% меньше, чем в 2013 году). Далее следуют Выборгский и Ломоносовский районы Ленинградской области – соответственно \*\*\*% и \*\*\*%.

**Диаграмма 6. Распределение предложения коттеджных поселков по районам Санкт-Петербурга и ЛО, март 2013, апрель 2014**



Источник: «AnalyticResearchGroup»

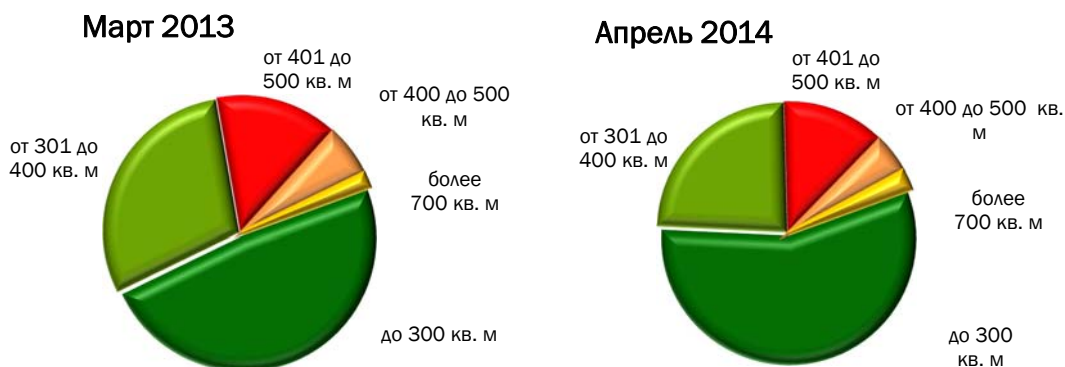


<...>

### Структура предложения по площади объектов

В распределении предложения коттеджных поселков Санкт-Петербурга и Ленинградской области по максимальной площади коттеджа в апреле 2014 года более половины предложения (\*\*\*) занимают дома до \*\* кв. м. По сравнению с мартом 2013 года доля данной категории увеличилась на \*\*%. Предложение домов с площадью от \*\* до \*\* кв. м тоже достаточно велико – \*\*% (уменьшение за год составило \*\*%). Дома, площадью более \*\* кв. м. составляют \*\*% от общего предложения.

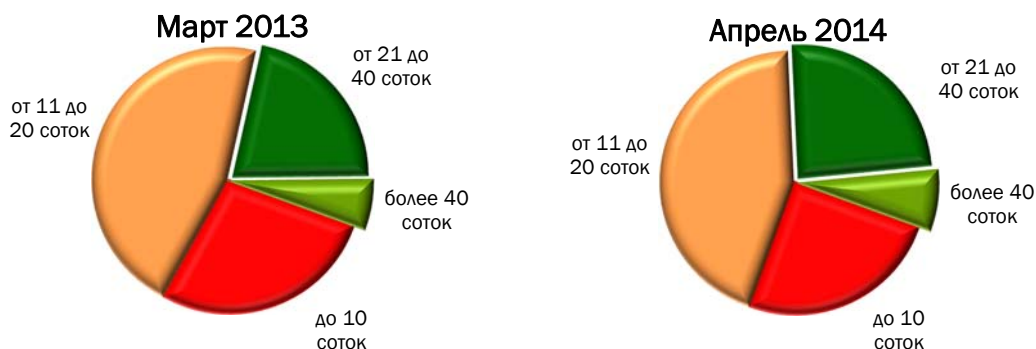
**Диаграмма 7. Распределение предложения коттеджных поселков по максимальной площади коттеджа, март 2013, апрель 2014**



Источник: «AnalyticResearchGroup»

Среди коттеджных поселков Санкт-Петербурга и Ленинградской области, ранжированных по общей площади, выделяемой на один коттедж, земельных участков, максимальную долю в предложении в апреле 2014 года (\*\*%) занимают коттеджные поселки с земельными участками от \*\* до \*\* соток (в марте 2013 года – \*\*%). На втором месте по популярности - участки размером до \*\* соток – \*\*% всего предложения. Доля участков, размер которых более \*\* соток, составляет \*\*%.

**Диаграмма 8. Распределение предложения коттеджных поселков по общей площади выделяемого земельного участка, март 2013, апрель 2014**





Источник: «AnalyticResearchGroup»






## Некоторые проекты

Среди коттеджных поселков, вышедших на продажу в 2013–2014 годах, можно выделить следующие:

-  «\*\*\*». Коттеджный поселок располагается в поселке Белоостров Всеволожского района. Оптимальный маршрут до проекта проходит по ЗСД. Дорога от Санкт-Петербурга займет не более \*\*\* мин. Здесь в окружении соснового леса реализуется коттеджный поселок. В качестве строительной технологии выбран фахверк, который идеально вписывается в загородный ландшафт. Через панорамные окна домов будет открываться вид на деревья, сохраненные девелопером на участках. Площадь коттеджей колеблется от \*\*\* до \*\*\* кв. м. Размер участков варьируется от \*\*\* до \*\*\* соток. Стоимость стандартной комплектации «под ключ» составляет \*\*\* руб. за кв. м. Значительная площадь территории «\*\*\*» (\*\*\* кв. м) отдана под зону общего пользования, которая будет включать спорткомплекс, лыжные и беговые дорожки, каток (летом - пруд), детскую площадку. Маленьких жителей проекта порадует наличие мини-фермы и зоопарка. В «\*\*\*» подведены следующие коммуникации: центральное водоснабжение из артезианской скважины, магистральный газ, электричество от \*\*\* кВт на домовладение. Подъездные дороги покрыты уплотненной асфальтовой крошкой;
-  «\*\*\*». Коттеджный поселок представляет собой пример возведения коттеджей на основе новой для Ленинградской области строительной технологии - фахверк. Во всем мире этот стиль давно известен, имеет богатую историю и по-прежнему остается популярным во многих европейских странах. Со временем конструкции и материалы, свойственные фахверку, несколько изменились, но идея осталась неизменной: каркас из массивных балок заполняется различными фасадными панелями. На сегодняшний день чаще всего используются стеклопакеты большой площади. Коттеджный поселок «\*\*\*» предлагает несколько готовых типовых проектов площадью от \*\*\* до \*\*\* кв. м. На первом этаже располагаются все общие пространства (гостиная, кухня, столовая), на втором - личные (спальни и кабинет). Кроме того, возможно строительство по индивидуальному проекту. Территория комплекса элит-класса находится в районе населенного пункта Мендсары Всеволожского района, в нескольких км от кольцевой автодороги. Безопасность жителей «\*\*\*» обеспечивается КПП, видеонаблюдением, современной системой сигнализации, патрулированием;

 <...>







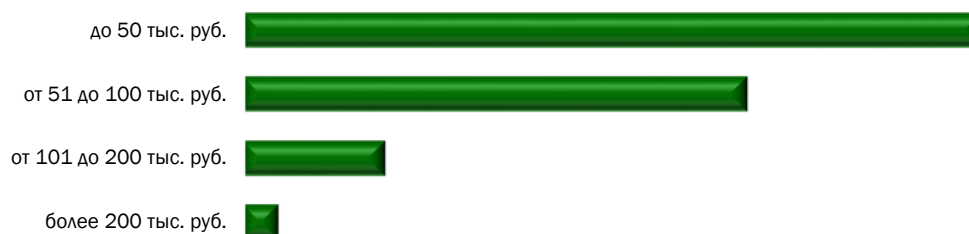
## Ценовая ситуация на рынке малоэтажного жилья Санкт-Петербурга и Ленинградской области

### Сегмент коттеджной застройки

Диапазон колебания цен на коттеджи сегодня чрезвычайно широк. Ценовые значения самого дешевого и самого дорого жилья могут отличаться более чем в \*\*\* р.

По данным на апрель 2014 года, максимальную долю предложения коттеджей имеют объекты со стоимостью за 1 кв. м до \*\*\* руб. (\*\*\*)%. Цена за 1 кв. м от \*\*\* до \*\*\* тыс. руб. присутствует в \*\*\*% от общего объема предложения.

#### Диаграмма 9. Структура предложения коттеджей по цене кв. м объекта, апрель 2014



Источник: «AnalyticResearchGroup»

Лидером предложения домов в коттеджных поселках по минимальной общей стоимости объекта являются коттеджи стоимостью от \*\*\* до \*\*\* руб. – \*\*\*%. Наиболее дорогие проекты, стоимостью выше \*\*\* руб. имеют одну из минимальных долей – \*\*\*%.

#### Диаграмма 10. Структура предложения коттеджных поселков по минимальной стоимости дома, апрель 2014



Источник: «AnalyticResearchGroup»

<...>





## Тенденции рынка малоэтажной жилой недвижимости

Недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области привлекает инвесторов наравне с Москвой и Краснодарским краем. При этом жилье в Ленинградской области значительно ниже по стоимости, чем в Москве, и может беспрепятственно использоваться независимо от сезона, в отличие от Краснодарского края.

Вкладывая средства в коттеджи и таунхаусы в Ленинградской области на стадии строительства, реально получить хорошую прибыль на продаже недвижимости за счет увеличения стоимости объекта после окончания строительных работ. Инвестиции в покупку квартиры в черте города позволяют получать пассивный доход от аренды жилья в размере \*\*\*% в месяц от стоимости недвижимости.

<...>

### Влияние макроэкономических факторов на рынок недвижимости

В последние месяцы, из-за ситуации на Ближнем Востоке, цены на нефть держатся в пределах \*\*\* долл. за баррель. От колебаний стоимости зависят и цены на недвижимость. Высокая цена на нефть должна стимулировать рынок недвижимости России.

В ближайшее время ожидается отток инвестиций с фондового рынка США. Возможно, что высокие цены на нефть привлекут на отечественный рынок ценных бумаг иностранных инвесторов. А приток капитала должен активизировать рынок недвижимости России. Скачок цен на жилье не прогнозируется. Недвижимость будет дорожать постепенно в зависимости от темпов инфляции. Спрос останется стабильным, а количество сделок и новых проектов продолжит расти.

Основные выводы и тенденции рынка загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области на начало 2014 года:

1. По итогам 1 квартала 2014 года в элитном сегменте в экспозиции находится \*\*\* проектов, в бизнес-классе – \*\*\* коттеджных поселков. В течение 1 квартала 2014 года в продажу вышло \*\*\* новых проекта и одна дополнительная очередь существующего поселка.
2. <...>





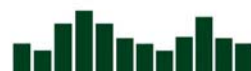
## Приложения

### Приложение 1. Коттеджные поселки, выведенные на продажу в 2013–2014 годах

Таблица 2. Коттеджные поселки, выведенные на продажу в 2013–2014 годах

Название	Район	Объекты	Расстояние до КАД, км	S уч., сот.	S д., кв. м
	Всеволожский		25		
	Ломоносовский		7		
	Курортный		25		

Источник: «Poselkispb.ru», «AnalyticResearchGroup»



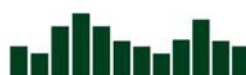


## Приложение 2. Перечень участников информ-обмена

Таблица 3. Полный перечень участников информ-обмена БАРН, февраль 2014

Компания	Коттеджные поселки

Источник: «Бюро аналитики по рынку недвижимости Дмитрия Сперанского»





### Приложение 3. Список таблиц и диаграмм

Диаграмма 1. Индекс промышленного производства нарастающим итогом, в % к соответствующему периоду предыдущего года, 2013 .....	9
Диаграмма 2. Численность постоянного населения Санкт-Петербурга, 2002–2013 .....	13
Диаграмма 3. Численность населения Санкт-Петербурга и Ленинградской области по варианту высокого прогноза, 2014П–2018П .....	14
Диаграмма 4. Численность населения Санкт-Петербурга и Ленинградской области по варианту низкого прогноза, 2014П–2018П .....	14
Диаграмма 5. Численность населения Санкт-Петербурга и Ленинградской области по варианту среднего прогноза, 2014П–2018П .....	14
Диаграмма 6. Динамика оборота общественного питания, 2013–2014 .....	16
Диаграмма 7. Динамика просроченной задолженности по заработной плате, 2013–2014 .....	18
Диаграмма 8. Статус использования участков с постройками, в % от общего объема, 2013 .....	26
Диаграмма 9. Структура предложения участков со статусом ИЖС, в % от общего объема, 2013 .....	27
Диаграмма 10. Структура предложения участков в садоводствах, в % от общего объема, 2013 .....	27
Диаграмма 11. Структура предложения по площади участка без строений, в % от общего объема, 2013 .....	28
Диаграмма 12. Структура предложения домов по площади участка, в % от общего объема, 2013 .....	28
Диаграмма 13. Диапазоны цен участков без построек, в % от общего объема, 2013 .....	29
Диаграмма 14. Диапазоны цен домостроений (без учета стоимости земли), в % от общего объема, 2013 .....	29
Диаграмма 15. Материал стен домостроений, в % от общего объема, 2013.....	30
Диаграмма 16. Общая ситуация на рынке коттеджных поселков Ленинградской области, март 2014 .....	31
Диаграмма 17. Распределение коттеджных поселков Ленинградской области по расстоянию от КАД, март 2014.....	31
Диаграмма 18. Структура рынка коттеджных поселков Ленинградской области по классам, март 2014.....	32
Диаграмма 19. Распределение предложения новых поселков по формату застройки, апрель 2014 .....	34





Диаграмма 20. Распределение предложения новых коттеджных поселков по районам Санкт-Петербурга и ЛО, апрель 2014 .....	35
Диаграмма 21. Распределение предложения новых поселков по удаленности от КАД, апрель 2014 .....	35
Диаграмма 22. Структура и динамика сделок на рынке загородной недвижимости, ноябрь 2012—ноябрь 2013.....	36
Диаграмма 23. Выручка девелоперов на рынке загородной недвижимости, ноябрь 2012—ноябрь 2013 .....	37
Диаграмма 24. Количество сделок на проект, ноябрь 2012—ноябрь 2013 .....	38
Диаграмма 25. Распределение земельных участков без подряда по стоимости 1 сотки земли, март 2013, апрель 2014.....	39
Диаграмма 26. Структура и динамика выручки участников информационного обмена, 1q2011—3q2013 .....	40
Диаграмма 27. Структура и динамика продаж участников информационного обмена, 1q2010—4q2013, 1q2014П—4q2015П.....	41
Диаграмма 28. Средняя цена приобретаемых домовладений, 1q2010—4q2013, 1q2014П—4q2015П .....	42
Диаграмма 29. Средняя площадь приобретаемых домовладений, 1q2011—3q2013 .....	43
Диаграмма 30. Средняя цена приобретаемых участков, сентябрь 2012—сентябрь 2013 .....	44
Диаграмма 31. Средняя цена сотки приобретаемых участков, 1q2010—4q2013, 1q2014П—4q2015П .....	44
Диаграмма 32. Распределение предложения коттеджных поселков по районам Санкт-Петербурга и ЛО, март 2013, апрель 2014 .....	46
Диаграмма 33. Распределение общего числа коттеджей по районам Санкт-Петербурга и ЛО, март 2013, апрель 2014.....	47
Диаграмма 34. Распределение предложения коттеджных поселков в зависимости от расстояния до КАД, март 2013, апрель 2014.....	48
Диаграмма 35. Распределение min и max площадей коттеджей по районам Санкт-Петербурга и ЛО, апрель 2014.....	48
Диаграмма 36. Распределение предложения коттеджных поселков по максимальной площади коттеджа, март 2013, апрель 2014 .....	49
Диаграмма 37. Распределение предложения коттеджных поселков по общей площади выделяемого земельного участка, март 2013, апрель 2014 .....	49
Диаграмма 38. Распределение предложения коттеджных поселков по количеству домов в поселке, март 2013, апрель 2014.....	50





Диаграмма 39. Распределение предложения поселков с таунхаусами по районам Санкт-Петербурга и ЛО, март 2013, апрель 2014 .....	52
Диаграмма 40. Распределение общего числа таунхаусов по районам Санкт-Петербурга и ЛО, март 2013, апрель 2014.....	53
Диаграмма 41. Распределение предложения таунхаусов в зависимости от расстояния до КАД, март 2013, апрель 2014.....	53
Диаграмма 42. Распределение max и min площадей таунхаусов по районам Санкт-Петербурга и ЛО, апрель 2014.....	54
Диаграмма 43. Распределение предложения таунхаусов по метражу жилой площади, апрель 2014 .....	55
Диаграмма 44. Распределение предложения таунхаусов по числу объектов в одном поселке, март 2013, апрель 2014.....	55
Диаграмма 45. Распределение предложения таунхаусов по общей площади поселков, март 2013, апрель 2014.....	56
Диаграмма 46. Распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов по районам Санкт-Петербурга и ЛО, март 2013, апрель 2014 .....	58
Диаграмма 47. Распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов по расстоянию от КАД, март 2013, апрель 2014 .....	58
Диаграмма 48. Распределение max и min площадей квартир в малоэтажных многоквартирных домах по районам Санкт-Петербурга и ЛО, апрель 2014.....	59
Диаграмма 49. Распределение общего квартирного фонда малоэтажной многоквартирной застройки по районам Санкт-Петербурга и ЛО, март 2013, апрель 2014 .....	59
Диаграмма 50. Распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов по минимальной площади квартиры, март 2013, апрель 2014.....	60
Диаграмма 51. Распределение предложения малоэтажных многоквартирных домов по максимальной площади квартиры, март 2013, апрель 2014.....	60
Диаграмма 52. Распределение предложения коттеджных поселков, реализующих участки, по районам Санкт-Петербурга и ЛО, март 2013, апрель 2014 .....	61
Диаграмма 53. Структура предложения коттеджных поселков, реализующих участки, март 2013, апрель 2014 .....	62
Диаграмма 54. Распределение предложения участков в коттеджных поселках по минимальной и максимальной площадям, апрель 2014.....	63
Диаграмма 55. Распределение предложения земельных участков по числу объектов в одном поселке, март 2013, апрель 2014.....	63
Диаграмма 56. Структура предложения коттеджей по цене кв. м объекта, апрель 2014 .....	66
Диаграмма 57. Структура предложения коттеджных поселков по минимальной стоимости дома, апрель 2014.....	66





Диаграмма 58. Структура предложения коттеджных поселков по максимальной стоимости дома, апрель 2014.....	67
Диаграмма 59. Распределение min и max стоимостей коттеджа по районам Санкт-Петербурга и ЛО, апрель 2014.....	67
Диаграмма 60. Распределение min и max цен за кв. м общей площади коттеджа по районам Санкт-Петербурга и ЛО, апрель 2014 .....	68
Диаграмма 61. Структура предложения таунхаусов по цене кв. м объекта, апрель 2014 .....	69
Диаграмма 62. Структура предложения таунхаусов по минимальной стоимости, апрель 2014 .....	69
Диаграмма 63. Структура предложения таунхаусов по максимальной стоимости, апрель 2014 .....	69
Диаграмма 64. Распределение min и max стоимостей таунхаусов по районам Санкт-Петербурга и ЛО, апрель 2014.....	70
Диаграмма 65. Распределение min и max цен за кв. м общей площади таунхауса по районам Санкт-Петербурга и ЛО, апрель 2014 .....	71
Диаграмма 66. Структура предложения квартир по цене кв. м объекта, апрель 2014 .....	72
Диаграмма 67. Структура предложения квартир по минимальной стоимости, апрель 2014 .....	72
Диаграмма 68. Структура предложения квартир по максимальной стоимости, апрель 2014 .....	72
Диаграмма 69. Распределение min и max стоимостей квартир по районам Санкт-Петербурга и ЛО, апрель 2014.....	73
Диаграмма 70. Распределение min и max цен за кв. м общей площади квартиры по районам Санкт-Петербурга и ЛО, апрель 2014 .....	74
Диаграмма 71. Структура предложения участков без подряда по минимальной цене за сотку объекта, апрель 2014.....	75
Диаграмма 72. Структура предложения участков без подряда по максимальной цене за сотку объекта, апрель 2014.....	75
Диаграмма 73. Структура предложения участков без подряда по минимальной стоимости, апрель 2014.....	76
Диаграмма 74. Структура предложения участков без подряда по максимальной стоимости, апрель 2014.....	76
Диаграмма 75. Распределение min и max цен за сотку общей площади участка без подряда по районам Санкт-Петербурга и ЛО, апрель 2014 .....	77







Таблица 1. Ввод в действие жилых домов в Санкт-Петербурге, январь—март 2014 .....	10
Таблица 2. Инвестиции в основной капитал организаций Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства) по видам экономической деятельности, январь—декабрь 2013 .....	11
Таблица 3. Основные показатели связи общего пользования, 2013 .....	11
Таблица 4. Объем перевозок грузов и грузооборот организаций транспорта, январь—март 2014 .....	12
Таблица 5. Сальдированный финансовый результат организаций по видам экономической деятельности, январь 2014 года .....	17
Таблица 6. Классификация коттеджных поселков Санкт-Петербурга и Ленинградской области .....	21
Таблица 7. Распределение min и max стоимости участка без подряда по районам Санкт-Петербурга и ЛО, апрель 2014 .....	78
Таблица 8. Коттеджные поселки, выведенные на продажу в 2013–2014 годах .....	81
Таблица 9. Полный перечень участников информ-обмена БАРН, февраль 2014 .....	93










AnalyticResearchGroup – молодая, динамично развивающаяся компания, созданная в конце 2008 года.

На сегодняшний день AnalyticResearchGroup реализует исследовательские проекты различной степени сложности, используя широкий спектр методов сбора и анализа данных.











География исследований компании охватывает все субъекты РФ, а также некоторые страны Европы и США

В компании работают специалисты различных уровней из банковских структур, лизинговых, аудиторских, инвестиционных и консалтинговых компаний.

#### **Анализируемые рынки:**

-  Финансы и страхование;
-  Недвижимость и строительство;
-  Промышленность (в частности, электроэнергетика и производство кабелей);
-  IT и телеком;
-  Сфера услуг.

#### **Виды исследований:**

-  обзор рынка;
-  исследование инвестиционной привлекательности;
-  бизнес-план;
-  аналитическая записка;
-  информационная справка;
-  анализ спроса на рынке;
-  анализ профиля игроков рынка;
-  маркетинговое обоснование проекта;
-  мониторинг состояния рынка;
-  базы данных показателей рынка.





Клиенты компании

