

ОБЗОР



I ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

На первичном загородном рынке продолжается снижение объёмов предложения. На вторичном рынке предложение незначительно увеличилось.

I полугодие 2017 г. характеризовалось низким спросом на объекты высокого класса. На элитном рынке было реализовано 9 коттеджей, в бизнес-классе число проданных домов достигло 33.

Изменение средней стоимости предложения в обоих классах носило корректирующий характер.



Екатерина Немченко
 Директор департамента
 элитной жилой недвижимости,
 Knight Frank St. Petersburg

«Тренд к снижению активности на загородном рынке, начавшийся в прошлом году, продолжает свое развитие, и летний сезон не изменил общего настроения покупателей.»

На сегодняшний день основная доля запросов в компании Knight Frank поступает от приезжих, будущее которых связано с работой в Санкт-Петербурге. Как правило, они рассматривают квартиру на Крестовском острове и дачу в живописном месте либо небольшую квартиру в центре города и загородный дом для постоянного проживания. Стремясь сохранить привычный стиль жизни в собственном доме, такие покупатели заинтересованы в приобретении загородного объекта, полностью готового к проживанию. Для покупки подобного объекта выделяется бюджет свыше 100 млн рублей».

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели рынка первичной загородной недвижимости

	Класс А		Класс В	
	Показатель	Динамика*	Показатель	Динамика*
Количество коттеджных поселков, шт.	11	-8% ▼	29	-6% ▼
Предложение коттеджей, шт.	197	-6% ▼	498	-14% ▼
Число проданных домов, шт.	9	-40%** ▼	33	-37%** ▼
Средняя стоимость коттеджа, млн руб.	58,7	—	23,7	3% ▲

* По сравнению с итогами 2016 г.

** По сравнению с I полугодием 2016 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Основные показатели рынка вторичной недвижимости. Класс А

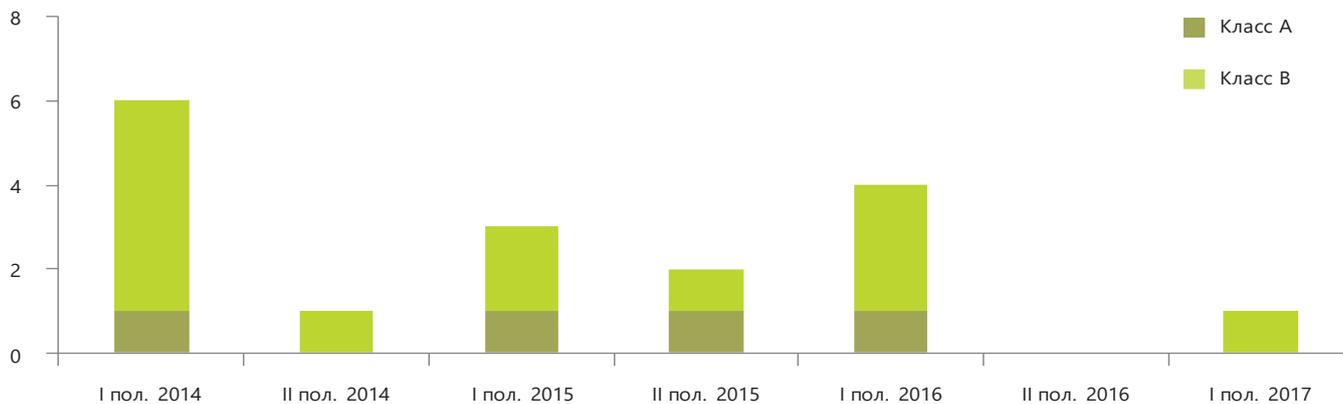
	Показатель	Изменение I пол. 2017/II пол. 2016
Предложение коттеджей, шт.	345	2% ▲
Средняя стоимость коттеджа, млн руб.	70,0	-1% ▼

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017



Дом в п. Солнечное, Курортный р-н

Динамика вывода новых проектов на рынок в классах А и В, шт.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Предложение

На загородном рынке Санкт-Петербурга продолжается тенденция сокращения предложения в классах А и В. В классе А объём предложения составил 197 коттеджей и за первые шесть месяцев 2017 г. уменьшился на 6%. В классе В было представлено 498 коттеджей, и по сравнению с итогами 2016 г. предложение уменьшилось на 14%. По сравнению I полугодием 2016 г. сокращение более существенное – на 27% и 43% соответственно. Это связано с низкой девелоперской активностью, а также с окончанием продаж в нескольких поселках.

В течение I полугодия 2017 г. класс В пополнился одним новым проектом – «Golden Park Шувалово», – рассчитанным на 8 домовладений.

В классе А сохраняется дефицит нового предложения, т. к. с начала года рынок не пополнялся новыми коттеджами.

Отличительной тенденцией I полугодия 2017 г. является появление проектов с земельными участками без обязательного подряда в престижных локациях. Примерами могут служить 2 новых проекта в пос. Ленинское и 1 проект в пос. Мистолово. В некоторых из этих проектов застройщики регламентируют строительство домов путем соблюдения единого архитектурного стиля.

В связи с завершением продаж коттеджей в течение I полугодия из экспозиции выбыли проекты Club и «Прибрежный квартал» в классе В и Rovaniemi Club в классе А.

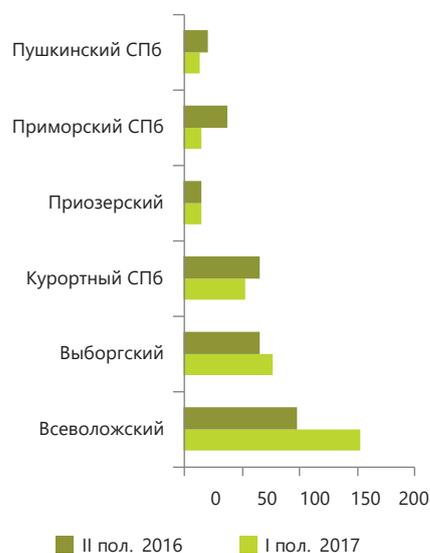
Ограниченное предложение на первичном рынке частично компенсируется вторичным рынком, где предложение продолжает пополняться: за полугодие увеличение составило +2% и насчитывает 345 лотов.

Наибольшая динамика отмечается во Всеволожском районе, где по сравнению

с итогами 2016 г. предложение на вторичном рынке увеличилось на 56%.

При этом существует большое количество переоцененного предложения. Типичная ситуация: есть покупатель, но продавец не готов снижать цену. Тогда как коттеджи с ликвидными характеристиками, хорошим местоположением и адекватной ценой находят своего покупателя за несколько месяцев.

Распределение предложения на вторичном рынке по районам, шт.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Новые коттеджные посёлки класса В, продажи в которых начались в I полугодии 2017 г.

Название	Адрес	Количество домов	Цена
Golden Park Шувалово	Всеволожский р-н, Вартемяги	8	от 29 млн руб.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Спрос

В I полугодии 2017 г. было реализовано 9 коттеджей класса А и 33 домовладения класса В. По сравнению с I полугодием 2016 г. продажи в А классе уменьшились на 40%, в классе В – на 37%. Снижение спроса обусловлено несоответствием заявленных цен и качественных характеристик рассматриваемых лотов и запросов клиентов.

По результатам полугодия отмечено уменьшение площади приобретаемых коттеджей, а также придомовых участков. Это говорит о стремлении покупателей сэкономить, что отражается в том числе на уменьшении среднего бюджета покупки.

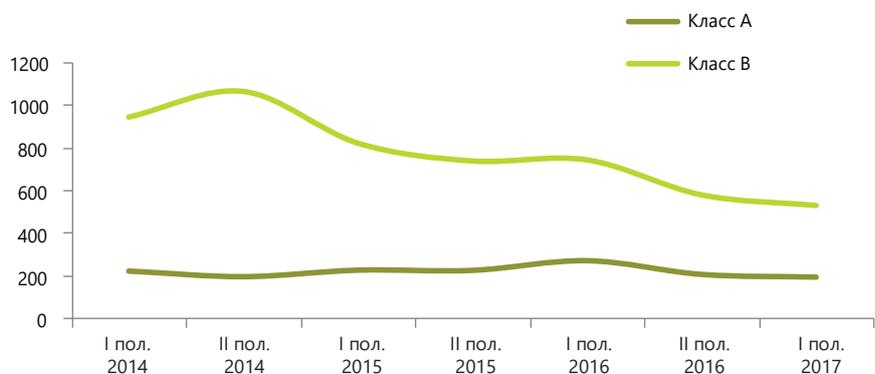
Так, в классе А популярностью у покупателей пользовались домовладения средней площадью 280 м² на участках площадью около 17 соток.

В классе В основной спрос был сконцентрирован на коттеджах средней площадью 228 м² на участках 13 соток.

Максимальные продажи отмечены во Всеволожском районе: на его долю приходится 46% спроса в классах А и В.

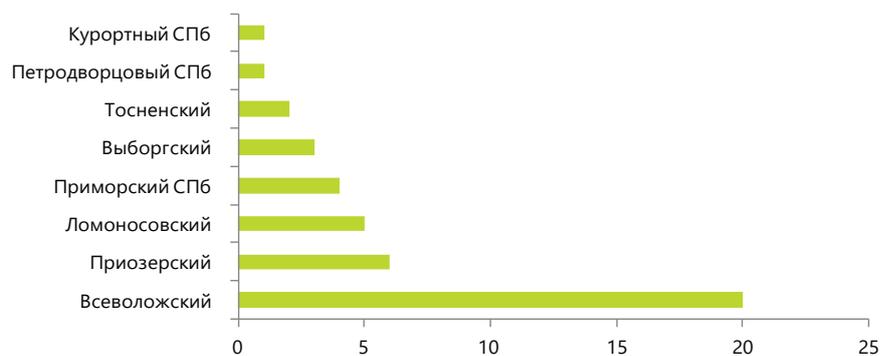
Особой популярностью пользуется северное направление и его отдельные локации – дер. Мистолово, дер. Медный завод, дер. Энколово и др. Также в I полугодии 2017 г. пользовались спросом отдельные локации Приозерского и Ломоносовского районов: это дер. Светлое, пос. Ропша и дер. Сойкино.

Динамика свободного предложения коттеджей по классам, шт.



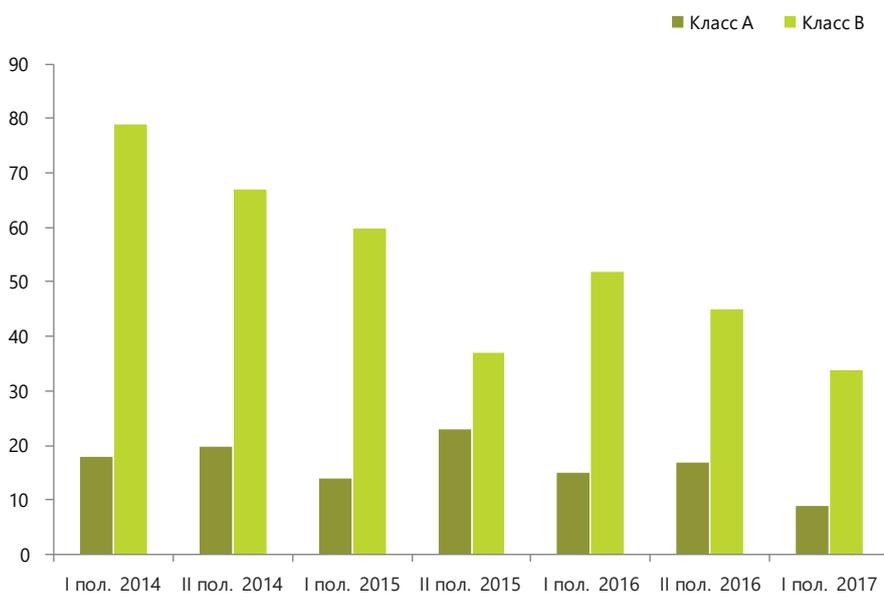
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Распределение спроса в классах А и В по районам, шт.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Динамика числа сделок по классам, шт.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Коммерческие условия

В I полугодии 2017 г. цены предложения по сравнению с итогами 2016 г. практически не изменились. При этом отмечается небольшая отрицательная динамика показателя средней стоимости предложения, вызванная курсовыми колебаниями.

Средняя стоимость предложения коттеджей в классе А осталась прежней – в размере 58,7 млн руб. При этом средняя стоимость сделки уменьшилась на 25% по сравнению с итогами 2016 г. и составила 40,5 млн руб.

По сравнению с концом 2016 г. в классе В показатель средней стоимости предложения увеличился на 3% и составил 23,7 млн руб. Здесь средняя стоимость сделки значительно не изменилась и составила 18,8 млн руб.

В связи с низким спросом на рынке, девелоперы активнее предлагают более гибкие условия оплаты: trade-in, рассрочка платежа, ипотека и другие индивидуальные финансовые условия.

Показатель средней стоимости домовладения на вторичном рынке составил 70 млн руб. С начала года он не изменился в связи с пополнением рынка новыми объектами, сходными по цене с уже существующими на рынке.

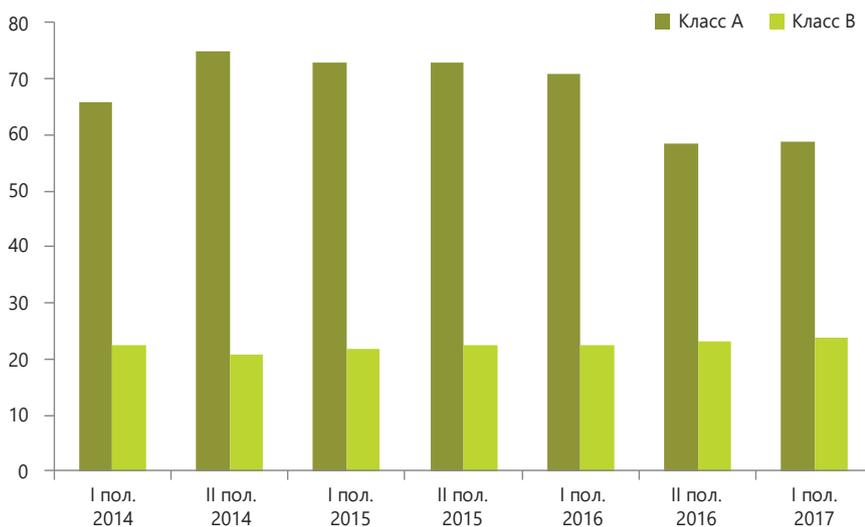
Прогноз

До конца 2017 г. мы не ожидаем значительного увеличения спроса на элитном рынке. Сказывается ограниченность предложения и несоответствие предложения потребностям рынка. Также в среднесрочной перспективе не предвидится повышения цен на домовладения.

Участки без подряда продолжают доминировать в объеме спроса и предложения на загородном рынке высокого ценового класса.

Несмотря на низкую девелоперскую активность в сегменте централизованной застройки, мы ожидаем, что рынок пополнится новыми интересными проектами. Кроме того, предложение будет пополняться готовыми коттеджами на вторичном рынке.

Динамика средней стоимости предложения, млн руб.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017



Дом в д. Мистолово, Всеволожский р-н

ИССЛЕДОВАНИЯ

Светлана Московченко

Руководитель отдела
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Екатерина Немченко

Директор департамента
ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com



© Knight Frank LLP 2017 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.