



I КВАРТАЛ 2016 ГОДА  
РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам I квартала 2016 г. продажи осуществлялись в 17 коттеджных поселках класса А и 38 – класса В.

Число заключенных сделок с объектами класса А стабильно, при этом отмечалась активизация спроса в сегменте поселков класса В.

Ценовая политика девелоперов значительно не изменилась.

## РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



**Екатерина Немченко**

Директор департамента  
элитной жилой недвижимости,  
Knight Frank St. Petersburg

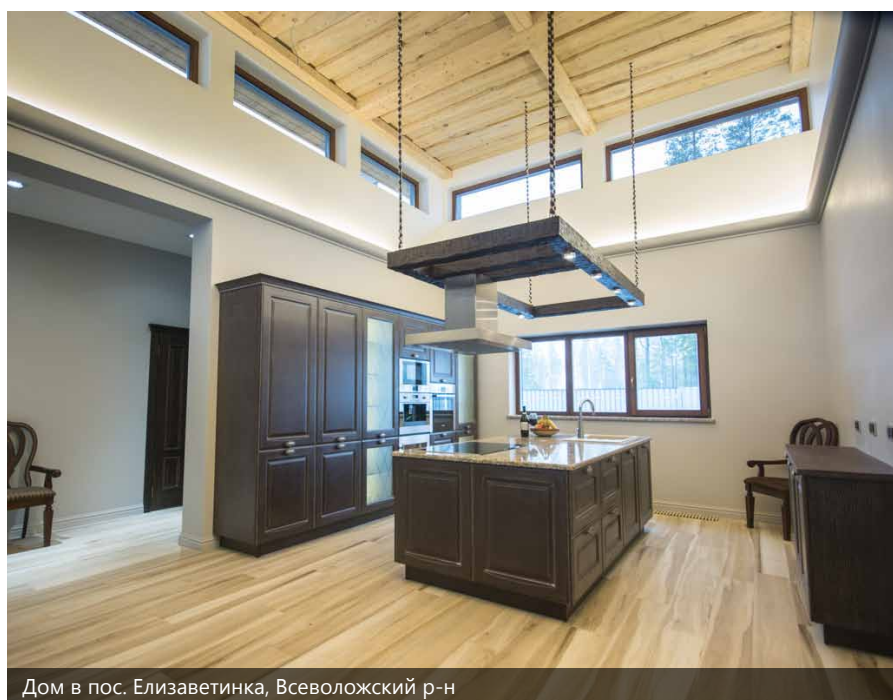
«Пословицу «готовь сани летом, телегу – зимой» можно дополнить словами «а дачу – весной». Действительно, многие задумались над летним отдыхом и пришли к выводу, что хорошо иметь надежную альтернативу дорогостоящему отдыху за границей – свой собственный дом в живописном пригороде, куда можно приехать не только летом и не только во время отпуска, а в любой момент. В связи с тем, что большинство запросов связано именно с «дачным» форматом использования, а не постоянным проживанием всей семьи, значительно увеличилось расстояние от Петербурга, на котором ведется поиск подходящего варианта. Главные параметры – красота окружающего пейзажа, наличие водоемов и удобное транспортное сообщение с городом. Покупатели предпочитают рациональный подход к размеру дома и участка, при этом обустройство дома и прилегающей территории делается основательно, чтобы обеспечить максимальный комфорт для отдыха и пользования загородной резиденцией».

### Основные показатели рынка первичной загородной недвижимости

	Класс А		Класс В	
	Показатель	Динамика*	Показатель	Динамика*
Количество коттеджных поселков, шт.	17	–	38	15% ▲
Предложение коттеджей, шт.	217	-4% ▼	878	-2% ▼
Число проданных домов, шт.	10	-33% ▼	23	156% ▲
Средняя стоимость коттеджа, млн руб.	72,1	-1% ▼	22,7	1% ▲

\* По сравнению с IV кварталом 2015 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016



Дом в пос. Елизаветинка, Всеволожский р-н

## Предложение

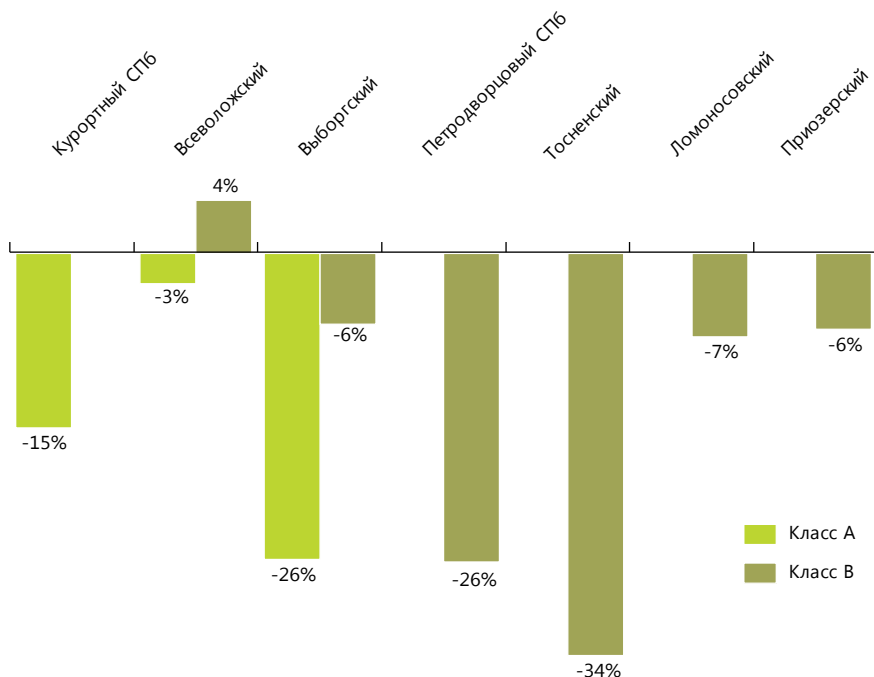
Традиционно в весенний период отмечается активизация девелоперов на рынке загородного домостроения. В I квартале 2016 г. данная тенденция отмечена в поселках класса В, где в продажу вышло 2 новых проекта, совокупное предложение в которых составляет 15 коттеджей. В сочетании с активизацией спроса низкий прирост предложения привел к снижению на 2% числа предлагаемых на продажу домовладений.

На конец I квартала 2016 г. на рынке коттеджных поселков класса А на продажу предлагалось 217 домовладений. Данный

показатель уменьшился по сравнению с наблюдаемым в конце 2015 г. на 4% за счет отсутствия нового предложения и сохранения стабильного спроса. Наибольшее сокращение предложения коттеджей класса А произошло в Выборгском районе, где сегодня можно приобрести на 26% объектов меньше, чем год назад.

В поселках класса В наибольшее изменение показателя доступного предложения отмечено в Тосненском и Петродворцовом районах, где количество коттеджей уменьшилось на 34% и 26% соответственно.

Динамика изменения предложения по районам: I квартал 2016 г. vs I квартал 2015 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Новые коттеджные поселки, продажи в которых начались в I квартале 2016 г.

Название	Адрес	Количество домов, шт.	Цена, млн руб.
<b>Класс В</b>			
Шале-парк Superbia	Ломоносовский р-н, Низинское СП	6	от 38,0
Рощинские дачи	Выборгский р-н, Рощино	9	от 10,5

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

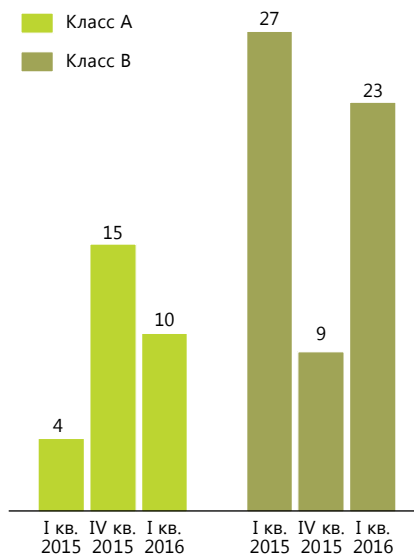
## Спрос

Активность покупателей на элитном рынке стабильна. В течение I квартала 2016 г. было продано 10 коттеджей класса А, что является хорошим показателем для загородного рынка данного класса. На фоне сокращающегося предложения объем продаж снизился на 33% по сравнению с прошлым кварталом. Типичным объектом покупки в I квартале 2016 г. стал коттедж площадью 400 м<sup>2</sup> на 30 сотках средней стоимостью 70 млн руб.

По сравнению с IV кварталом 2015 г. покупательская активность в коттеджных поселках класса В значительно возросла и количество проданных коттеджей увеличилось в 2,5 раза, составив 23 домовладения. Основная доля продаж пришлась на домовладения средней площадью 270 м<sup>2</sup> на 20 сотках стоимостью 20,5 млн руб.

Анализ запросов, поступающих в компанию Knight Frank, показывает, что в ожидании летнего сезона увеличилось количество заявок на домовладения, которые используются в основном для летнего проживания. Интерес сконцентрирован на удаленных от Санкт-Петербурга территориях Всеволожского, Выборгского и Приозерского районов. Особенно востребованы объекты, сочетающие в себе удобную транспортную доступность, хорошие видовые характеристики и живописные виды на воду.

Динамика продаж на рынке коттеджей классов А и В



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

## Коммерческие условия

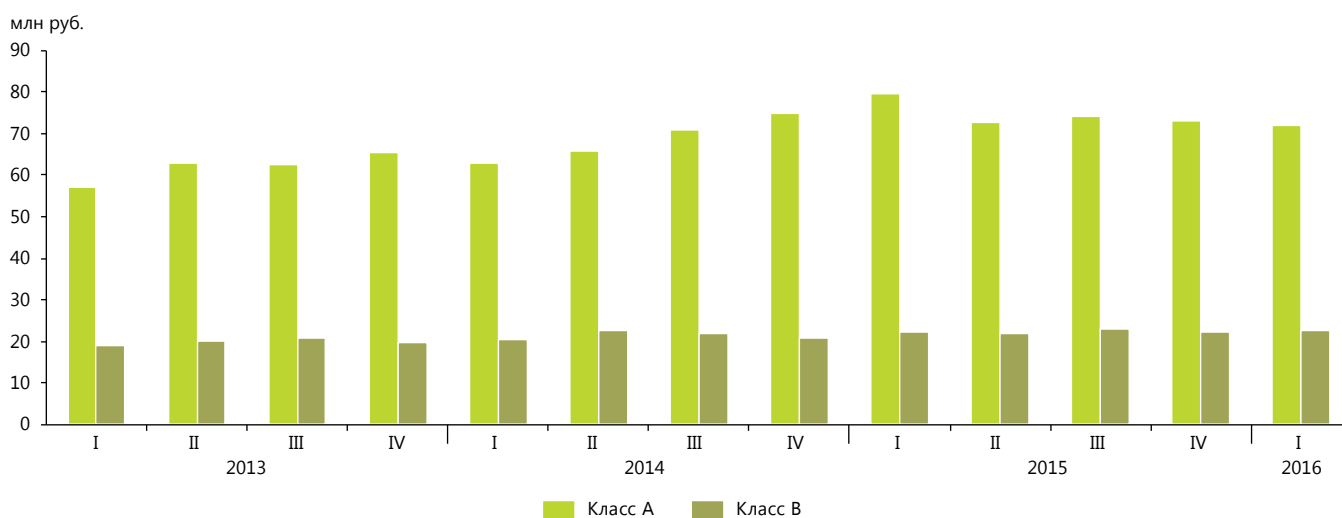
В I квартале 2016 г. цены предложения в проектах класса А практически не изменились. Средняя стоимость домовладения составила 72,1 млн руб. В проектах, где ценообразование валютное, произошло увеличение цен согласно курсовым колебаниям. В коттеджных поселках

с рублевым ценообразованием изменений не произошло, за исключением поселка «Райт Парк», где появилось предложение домовладений с отделкой.

Выход на продажу двух новых поселков не оказал значительного влияния на изменение средней стоимости предложения

в классе В. Увеличение стоимости произошло лишь в некоторых успешно реализованных поселках бизнес-класса, где стоимость готовых домовладений увеличилась в среднем на 6–8%.

### Динамика средней стоимости предложения по классам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016



Дом в дер. Мистолово, Всеволожский р-н

#### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Тамара Попова**

Руководитель отдела

tamara.popova@ru.knightfrank.com

#### ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Екатерина Немченко**

Директор департамента

ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222



© Knight Frank LLP 2016 - 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.