© Питер-Консалт.рф, ksm@piter-consult.ru,
Skype Piter-Consult, +7(962)684-4580

2019

Анализ рынка коттеджей Ленинградской области

«Питер-Консалт»

Оглавление

1. Цель анализа рынка коттеджей Ленинградской области 3

2. Источники данных 3

3. Продуктовая и территориальная область исследования 3

4. Описание рынка коттеджей Приозерского района Ленинградской области 3

4.1. Объем и структура рынка 3

4.2. Цены на рынке 6

4.3. Аналогичные объекты в регионе реализации проекта 8

4.4. Тенденции рынка 8

4.5. Выводы раздела 10

5. Анализ спроса жителей Санкт-Петербурга на загородные коттеджи, земельные участки 11

6. Оценка целесообразности реализации вариантов 12

7. Резюме 13

1. Цель исследования

Анализ рынка коттеджей Ленинградской области для поддержки принятия управленческих решений и определения возможностей участия в проектах, связанных с указанным рынком.

2. Источники данных

Кабинетное исследование. При проведении исследования могут быть использованы открытые источники данных, в том числе:

- данные статистики;
- данные исследовательских компаний;
- отчеты участников рынка;
- пресс-релизы компаний;
- данные СМИ и интернет-источников.

3. Продуктовая и территориальная область исследования

Продуктовая область исследования: коттеджное строительство, коттеджные поселки, участки под строительство коттеджей.

Территориальная область исследования: Ленинградская область, Приозерский район Ленинградской области.

4. Описание рынка коттеджного строительства Приозерского района Ленинградской области

4.1. Объем и структура рынка

На следующей диаграмме представлена динамика предложения коттеджных поселков Ленинградской области, представляющая собой численность коттеджных поселков, в которых предлагаются к продаже объекты загородной недвижимости – земельные участки и домовладения в коттеджных поселках.[1]

.....

Диаграмма 1. Динамика предложения коттеджных поселков Ленинградской области

Как видно из представленной выше диаграммы, на протяжении рассматриваемого периода наблюдается .....

На следующей диаграмме представлена структура предложения коттеджных поселков по видам объектов.[2]

---

[1] ** ****** ********** ****** «********** **********»,
****://***.**********.**/********/05_2019/*****_**_****_********/,
*****://***.**********.**/***/3894173

[2] По данным консалтингового центра «Петербургская Недвижимость»,
http://www.vprigorode.ru/magazine/05_2019/rynok_na_fone_amnistii/

Как видно из представленной ниже диаграммы, в структуре предложения выделены три вида объектов, в т.ч.:

- Участки без подряда, т.е. без какого-либо домовладения, представляющие собой только земельные наделы с подведенными коммуникациями, а также включающие в себя возможность пользоваться объектами инфраструктуры поселка.
- Участки смешанной застройки, которые в текущих условиях также представляют собой участки без подряда, но с возможностью заключить с девелопером контракт на строительство коттеджа. Фактически готовых домовладений не предлагается, имеется набор доступных для реализации проектов и иногда выставочные образцы коттеджей.
- Участки с обязательным подрядом. В таких поселках имеется единый архитектурный план и разработанные под него проекты коттеджей, построены выставочные образцы коттеджей, покупка только земельного надела невозможна.

……

Диаграмма 2. Структура предложения коттеджных поселков по видам объектов

Как видно из представленной выше диаграммы, ……

Основная часть объектов с обязательным подрядом предлагается в коттеджных поселках ……

На следующей диаграмме представлена структура спроса коттеджных поселков, представляющая собой распределение спроса потенциальных покупателей объектов. [3]

Как видно из представленной выше диаграммы, структура спроса ……

Интерес покупателей к участкам без подряда в основном связан с ……

Потенциальные покупатели предпочитают вложиться в участок, после чего на протяжении достаточно длительного времени осваивать его и вести строительство по мере поступления денежных средств.

……

Диаграмма 3. Структура спроса коттеджных поселков по видам объектов

Структура продаж по видам домостроений представлена на следующей диаграмме.[4]

……

[3] ** ****** ********** ****** «********** **********»,
****://***.*********.**/*******/05_2019/*****_**_****_********/
[4] *****://***.**.**/*/2019/02/05/*******_*****_*_******_**

Диаграмма 4. Структура продаж по видам домостроений

Самыми популярными объектами для приобретения в **** г. стали дома (**%), дачи (**%) и коттеджи (**%). Наименьшим интересом со стороны петербуржцев пользовались таунхаусы (*%).

Географическое распределение предложения объектов загородной недвижимости представлено на следующей диаграмме.[5]

.....

Диаграмма 5. Географическое распределение предложения объектов загородной недвижимости

Как видно из представленной выше диаграммы, наибольшее число предлагаемых к продаже объектов загородной недвижимости расположено .....

Приозерский район находится на третьем месте по числу предлагаемых к продаже объектов, в нем предлагается к продаже около * тыс. объектов.

Необходимо отметить, что данная статистика учитывает все объекты загородной недвижимости, в т.ч. и многочисленные участки в СНТ и огородничествах. По этой причине целесообразно также рассмотреть географическое распределение коттеджных поселков по районам Ленинградской области.[6]

Как видно из представленной ниже диаграммы, по числу коттеджных поселков **Приозерский район .....**.

.....

Диаграмма 6. Географическое распределение коттеджных поселков

За последний год число коттеджных поселков в Ломоносовском районе снизилось на *%, в Гатчинском на **%, в Лужском на **%. Тогда как в **Приозерском** и Курортном районе хоть и незначительно, но подросло.

По данным компании ....., **интерес к северным районам Ленинградской области, в т.ч. и к Приозерскому району, ...**.

Эксперты ранка отмечают, что **Приозерский район (вместе с Курортным и Всеволожским районами) наиболее востребован на рынке аренды загородной недвижимости**.[7]

В Приозерском районе средняя ставка месячной аренды находится на уровне * тыс. руб**. При этом средняя площадь сдаваемых объектов

---

5 *****://*****.**/**********/*****/*****-*****-*********-**********/

6 *****://*******.***.**/*******/****/********-*-*******/******-*****-*********-********-*******-*-*********-**********/

7 *****://***.**.**/*/2019/04/28/******_*****_*****_*****

составляет почти *** кв. м. Самый простой можно снять за ** тыс. руб. в месяц, а наиболее престижный — за *** тыс. руб.

4.2. Цены на рынке

По информации ..... в течение периода ****-**** гг. наблюдалась следующая динамика средней стоимости участков без построек в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.[8]

Как видно из представленной ниже диаграммы, средняя цена на участки в Ленинградской области .....

.....

Диаграмма 7. Динамика средней стоимости участков без построек в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Цена на участки в Ленинградской области растет медленнее, чем на участки в Санкт-Петербурге и пригородах: за три года цена участков в Ленинградской области выросла на **%, в то же время аналогичный показатель для Санкт-Петербурга и его пригородов вырос на **%.

За прошедший период **** г. цена на участки в Ленинградской области существенно не изменилась.

На конец * кв. **** г. средняя цена на участки без построек в Ленинградской области составляла ***,* тыс. руб. за * сот., на участки в Санкт-Петербурге и пригородах – ***,* тыс. руб. за * сот.

На следующей диаграмме приведены диапазоны цен на земельные участки ИЖС по районам Ленинградской области.[9]

Как видно из приведенной ниже диаграммы, **в Приозерском районе средняя цена на участки ИЖС составляет около *** руб. за * сотку**.

.....

Диаграмма 8. Диапазоны цен на земельные участки ИЖС по районам Ленинградской области

В **** г. в структуре продаж в Ленинградской области отмечается высокая доля дорогих участков, из-за этого средняя цена проданной сотки оказалась на уровне *** тыс. руб. Средняя стоимость участка – *,* млн. руб. Вместо с тем, **медианная стоимость[10] реализованного надела гораздо ниже – в июле **** г. она составила *,* млн.[11] Именно эта цифра характеризует объем средств, который готов потратить сегодня покупатель на приобретение земли**.

---

[8] 15.01.2019 «***** ********, * **** ********», *****://***.**.**/******/********/250395/

[9] ***** *** ** «**********» ** ********** ***** ********* ******** ************* *******, 2018

[10] ********* ******** ********* ************* ** *** ****** *****

[11] *****://***.**********.**/*****/*******/********-************-*****-**********-*************.****

Следует отметить, что в **** г. основной спрос был сконцентрирован на участках стоимостью до *** тыс. руб. за * сот. В **** г. он переместился в сторону участков стоимостью *** тыс. руб. за * сот.[12] Продажи участков стоимостью до *** тыс. руб. за * сот. сократились на **%,[13] но вместе с тем их доля в структуре продаж осталась существенной. Количество сделок с участками стоимостью ***-*** тыс. руб. за * сот. выросло на **% по отношению к прошлому году. На сегодняшний день на такие участки приходится *% продаж. Еще более дорогие участки (более *** тыс. руб. за * сот.) стали в * раза популярнее, чем в **** г. Годом ранее их доля составляла *,*%, теперь показатель вырос до *%.[14]

Наглядно это представлено на следующей диаграмме.[15]

……

Диаграмма 9. Ценовая структура сделок с участками в Ленинградской области

На следующей диаграмме приведена динамика средней стоимости домостроений без учета стоимости земли в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. [16]

……

Диаграмма 10. Динамика средней стоимости домостроений без учета стоимости земли в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Как видно из представленной выше диаграммы, ……

Необходимо отметить, что за три года стоимость домостроений колебалась, но в результате осталась на прежнем уровне. За прошедший период **** г. средняя стоимость домостроений в Ленинградской области существенно не изменилась. На конец * кв. **** г. средняя стоимость домостроений в Ленинградской области составляла **,* тыс. руб. за * кв. м, средняя стоимость домостроений в Санкт-Петербурге и пригородах – **,* тыс. руб. за * кв. м.

Если принимать во внимание только коттеджи, не учитывая домики в СНТ и деревенские постройки, то средние цены по классам коттеджей будут несколько превосходить указанные выше средние значения.

В следующей таблице приведены средние цены предложения коттеджей в **** г.[17]

Как видно из представленной ниже таблицы, ……

---

[12] *****://*******.**/***/********/2019/06/26/******/********_*****/
[13] *****://*******.**/***/********/2019/07/24/******/*****_******/
[14] *****://***.**********.**/*****/*********/******-*********-2019-****-**-**********-*****.****
[15] *****://***.**.**/*/2019/02/13/**********_*****_********,
*****://***.**********.**/*****/*********/******-*********-2019-****-**-**********-*****.****
[16] 15.01.2019 «***** ********, * **** ********», *****://***.**.**/******/********/250395/
[17] ****** ** «************ ************»,
****://***.**********.**/********/05_2019/*****_**_****_********/

Вместо с тем, средняя цена коттеджей классов эконом и комфорт выросла достаточно существенно, что обусловлено ростом средней площади продаваемого объекта.

Класс	Средняя цена * кв. м, тыс. руб.			Средняя цена коттеджа, млн. руб.		
	****	****	Изменение	****	****	Изменение
Эконом	**,*	**,*	*,*%	*,*	*,*	*,*%
Комфорт	**,*	**,*	*,*%	*,*	*,*	*,*%
Бизнес	**,*	**,*	-*,*%	**,*	**,*	*,*%
Элита	***,*	***,*	*,*%	**,*	**,*	**,*%

Таблица 1. Средние цены предложения коттеджей в ** г.**

4.3. Аналогичные объекты в регионе реализации проекта

Для целей анализа были отобраны аналогичные объекты (коттеджные поселки) в регионе реализации проекта (**Приозерский район, за пределами зоны постоянного проживания, т.е. на удалении от КАД **-*** км**).

Данные анализа представлены в следующей таблице.

Как видно из представленной ниже таблицы, ...

Необходимо отметить, что * **объекта с подрядом расположены на удалении **-** км от КАД, на большем удалении от КАД располагаются только объекты, предлагающие земельные наделы без подряда**.

В среднем площадь поселка составляет ** га, что точно соответствует характеристикам планируемого объекта. В среднем на один коттеджный поселок приходится *** участков.

Площадь одного участка в среднем составляет **-** соток, цена за сотку в среднем варьируется в диапазоне **-*** тыс. руб. за * сотку.

.....

Таблица 2. Аналогичные объекты в регионе реализации проекта

4.4. Тенденции рынка

Согласно исследованию .....[18], количество поселков, в которых предлагаются дома, быстро сокращается. Если год назад было *** проектов, то сейчас их осталось лишь ***. Стоит учитывать еще и тот факт, что ** коттеджных поселков из этого количества реализуют, в основном, участки и предлагают максимум *-* домовладения для ассортимента.

Опрошенные эксперты отмечают еще одну особенность сегодняшнего рынка: .....

[18] *****://***.**********.**/*****/*******/********-***********-*****-*********-************.****

Формально конкуренция на рынке остается высокой. Количество проектов велико, но качественного предложения при этом очень немного.

Спрос все больше концентрируется вокруг ограниченного числа проектов. Доля холодных проектов (то есть поселков, в которых почти нет продаж) выросла за полгода с ** до **%. То есть больше чем в половине коттеджных поселков покупателей нет.

На рынке сформировался большой запас проектов, которые когда-то были выведены в продажу, но по разным причинам приостановлены. На сегодня их уже *** (более ** тыс. лотов).[19] Это в основном .....

Заморозка проектов зачастую связана с банкротством. Например, в рамках банкротства ..... на торги выставлены ** участков в трех различных проектах. Также в стадии банкротства находится компания ....., реализующая сразу шесть проектов.

Девелоперы уверены, что это не последние банкротства на рынке загородного девелопмента.

По мнению экспертов, состояние многих замороженных пятен уже оставляет желать лучшего. И дело не столько в физическом разрушении материалов, сколько в том, что любой объект, оставленный без охраны на продолжительное время, будет разворован. Девелоперы, как правило, не берутся за реанимацию брошенных проектов.

До **** г. число коттеджных поселков росло, несмотря на все кризисы и экономические потрясения. И только в **** г. проявился явный тренд на убыль. Часть проектов снимается с продажи, часть распродается, при этом значительно сократился и приток новых поселков.

Число коттеджных поселков сокращается, потому что .....[20]

Сами коттеджные поселки по сравнению с предыдущими годами стали несколько скромнее по размерам. Сегодня средний размер загородного проекта составляет *** домовладений.

Безрадостную статистику демонтирует также индивидуальное строительство в Ленобласти, которое, по данным Петростата, уменьшилось на **% (данные за январь-июнь) по сравнению с аналогичным периодом **** г.[21]

Компания ..... прогнозирует .....[22]

Падение спроса на загородную недвижимость связано, с одной стороны, ...[23]

---

[19] *****://***.**.**/*/2018/07/19/********_**********_*****

[20] ****://***.***.**/**********/**-**********-*****-**********-**********-**********-**********-********/

[21] *****://*******.**/***/********/2019/07/24/******/*****_******/

[22] *****://*******.***.**/*******/****/*********-*-*******/******-*****-**********-*********-********-*-**********-**********/

[23] *****://***.**.**/*/2019/02/05/*******_*****_*_******_**

Для привлечения покупателей девелоперы вынуждены идти на существенные скидки или предлагать рассрочку.[24] Например, в коттеджном поселке ..... продажи идут в рассрочку на срок от ** до ** месяцев с минимальным взносом от **-**%. Рассрочка предоставляется без процентов, для клиента разрабатывается индивидуальный график платежей.

Продажи домовладений в **** г. идут в основном в .....[25] Вместе с тем эксперты с большой осторожностью относятся к данной тенденции. По мнению специалистов ..... количество сделок в данном сегменте слишком мало, а сроки продаж слишком велики.

Эти опасения подтверждаются компанией ....., которая отслеживает тенденции в высоком ценовом сегменте.[26] Ниже представлена динамика спроса на коттеджи в высоком ценовом сегменте.

.....

Диаграмма 11. Динамика спроса на коттеджи в высоком ценовом сегменте

Как видно из представленной выше диаграммы.....

В следующей таблице приведены основные показатели рынка первичной загородной недвижимости в высоком ценовом сегменте по данным компании .....

Показатели	Класс А		Класс В	
	Значение	Динамика * пол. ****/* пол. ****	Значение	Динамика * пол. ****/* пол. ****
Число коттеджных поселков, ед.	**	*%	**	*%
Предложение коттеджей, шт.	***	-*%	***	-*%
Число проданных коттеджей, шт.	*	-**%	**	-**%
Средняя стоимость коттеджа, млн. руб.	**,*	-*%	**,*	*%

Таблица 3. Основные показатели рынка первичной загородной недвижимости в высоком ценовом сегменте

Как видно из представленной выше таблицы, ...

В связи с вышеизложенным, отмечаемые рядом экспертов тенденции .....

4.5. Выводы раздела

.....

[24] *****://*******.**/***/********/2019/07/24/******/*****_******/

[25] ****://***.***.**/************/*-**********-********-***-**********-**********-*******-******/

[26] ****** ***** ***** «***** ********** ************», *****-*********, * ********* 2019 *.

5. Анализ спроса жителей Санкт-Петербурга на загородные коттеджи, земельные участки

В предыдущем разделе были определены основные тенденции спроса жителей Сант-Петербурга на загородные коттеджи и земельные участки, в частности:

- .....

Кроме указанных выше тенденций, необходимо также отметить, что в **** г. продажи преимущественно идут в .....[27] Дальние объекты (в полутора и более часах езды от Санкт-Петербурга) не вызывают большого интереса потенциальных покупателей: в дальние поселки люди перестают ездить, потому что для них это далеко и неудобно.

Эксперты ..... отмечают, что количество предложений, пополнивших рынок в **** году, обеспечит спрос в ближайшие *-* года. В этом плане благоприятная ситуация будет для .....[28] Видимо, этого и опасаются девелоперы, и пока выводят на продажу только наиболее доступные проекты с участками без подряда.

По мнению ..... девелоперы сместили свой фокус на .....[29]

Также девелоперы отмечают, что в настоящее время покупатели наиболее высокое значение придают .....[30]

В качестве примера, демонстрирующего важность инфраструктуры, можно привести коттеджный поселок ....., в котором девелоперы .....[31]

Также важна для покупателей загородной недвижимости .....[32]

Отдельно необходимо отметить факторы, влияющие на привлекательность объектов высокого ценового сегмента, включающих в себя обязательное заключение строительного подряда.

Руководство девелопера ..... особо отмечает, что покупатель в данном сегменте в настоящее время очень требователен.[33] Даже на этапе ранних продаж, до полного завершения поселка они хотят видеть .....

В качестве примера создания особой среды для жителей коттеджного поселка можно привести один из проектов девелопера ....., в котором было решено создать .....

В полной мере цель создания особой среды реализуется в .....[34] .....

По большей части клубные поселки расположены в .....

У клубных коттеджных поселков, как правило, исключительные локации. Только они могут обеспечить этим проектам экономическую целесообразность.

---

[27] *****://***.**.**/*/2019/05/22/******_******_*******
[28] *****://***.**.**/*/2019/02/05/*******_*****_*_******_**
[29] *****://***.**.**/*/2019/08/06/******_***********
[30] *****://***.**.**/*/2019/03/26/*******_***************
[31] *****://***.**.**/*/2019/02/20/*********_******
[32] *****://***.**.**/*/2019/03/26/*******_***************
[33] ********* ******** ***** «********* 2019 ** ***** ********** ************»,
*****://***.**.**/******/********/252831/
[34] *****://***.**.**/*/2019/02/13/*********_******

Самое главное в клубном поселке – .....

Бывает и наоборот, когда домовладений в поселке больше допустимой нормы, но по другим критериям он вписывается в формат идеально. Например, поселок ..... для клубного слишком крупный — в нем ** домов. Однако остальные параметры проекта — концепция, архитектура т. д. — отвечают требованиям формата. В этом поселке уже построена и ведет набор школа на *** мест и детский сад, а также возведено здание под спортивный комплекс.

Выводы раздела:

- .....

6. Оценка целесообразности реализации вариантов

В предыдущем разделе были определены два возможных варианта развития планируемого к реализации проекта, в частности:

- **.....**

В текущем разделе выполняется оценка из реализации методом SWOT-анализа.

В настоящем разделе приведено сопоставление сильных и слабых сторон с возможностями и угрозами для бизнеса (SWOT-анализ).

В каждом списке факторы сопоставляются друг с другом. Порядок сопоставления приведен в следующей таблице.

	Возможности	**Угрозы**
Сильные стороны	**Поле СиВ (сильные стороны и возможности)** *Позволяют ли эти сильные стороны получить преимущества благодаря этой возможности?*	**Поле СиУ (сильные стороны и угрозы)** *Позволяют ли эти сильные стороны избежать этой угрозы?*
Слабые стороны	**Поле СлВ (слабые стороны и возможности)** *Препятствуют ли эти слабые стороны использовать эту возможность?*	**Поле СлУ (слабые стороны и угрозы)** *Препятствуют ли эти слабые стороны избежать этой угрозы?*

Таблица 4. Порядок сопоставления факторов при проведении SWOT-анализа

В следующей таблице приведен SWOT-анализ Вариантов * и *.

Положительные ответы на приведенные в представленной выше таблице вопросы помечаются символом «√».

……

Таблица 5. SWOT-анализ Варианта *

……

Таблица 6. SWOT-анализ Варианта *

Как видно из приведенного выше SWOT-анализа, имеющиеся сильные стороны проекта позволяют использовать все возможности рынка, Поле СиВ (сильные стороны и возможности) заполнено идентично в обоих вариантах.

Поле СиУ (сильные стороны и угрозы) различается по вариантам:

- ……..

Поле СлВ (слабые стороны и возможности) также различается по вариантам:

- ……

Поле СлУ (слабые стороны и угрозы) также различается по вариантам:

- ……

Для обоих вариантов существенны угрозы экономического кризиса и возникновения сложностей с юридическим оформлением, внесения изменений в законодательстве, т.к. отсутствую сильные стороны, позволяющие их избежать, а слабые стороны способны эти угрозы усугубить.

Выводы по разделу:

…….

7. Резюме

На основании анализа возможных вариантов реализации проекта в предыдущем разделе был сделан вывод о целесообразности реализации варианта, предполагающего продажу участков без подряда.

Рекомендуемые параметры коттеджного поселка при реализации участков без подряда представлены в следующей таблице.

Показатели	Единица измерения	Значение
Участки		
Общая площадь земли	сот.	* ***
Число земельных наделов	ед.	***
Участки ** соток	ед.	**
Участки ** соток	ед.	**
Участки ** соток	ед.	**
Общая площадь участков ** соток	сот.	***
Общая площадь участков ** соток	сот.	***
Общая площадь участков ** соток	сот.	***
Суммарная площадь всех участков	**сот.**	*** *****
Площадь земли под размещение инфраструктуры	сот.	***

Постройки на участках		
Бытовки или мини-коттеджи	Площадь **-** кв. м, каркасные	
Инфраструктура		

Таблица 7. Рекомендуемые параметры Варианта *

В случае принятия решения о реализации варианта строительства коттеджного клубного поселка, предлагаются следующие параметры коттеджного поселка

Показатели	Единица измерения	Значение
Участки		
Общая площадь земли	сот.	* ***
Число земельных наделов	ед.	**
Участки ** соток	ед.	**
Участки ** соток	ед.	**
Участки ** соток	ед.	**
Общая площадь участков ** соток	сот.	***
Общая площадь участков ** соток	сот.	***
Общая площадь участков ** соток	сот.	***
Суммарная площадь всех участков	**сот.**	*** *****
Площадь земли под размещение инфраструктуры	сот.	***
Коттеджи		
Коттеджи на участках ** соток	класс/материал	
Коттеджи на участках ** соток	класс/материал	
Коттеджи на участках ** соток	класс/материал	
Площадь коттеджа на участке ** соток	кв. м	***
Площадь коттеджа на участке ** соток	кв. м	***
Площадь коттеджа на участке ** соток	кв. м	***
Отпускная цена за * кв. м	тыс. руб./кв. м	**
Стоимость коттеджа на участке ** соток	тыс. руб.	* ***
Стоимость коттеджа на участке ** соток	тыс. руб.	** ***
Стоимость коттеджа на участке ** соток	тыс. руб.	** ***

Инфраструктура		

Таблица 8. Рекомендуемые параметры Варианта *