

Общие тенденции на рынке загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области

I квартал 2016 года

© Центр исследований и аналитики
ГК «Бюллетень Недвижимости»

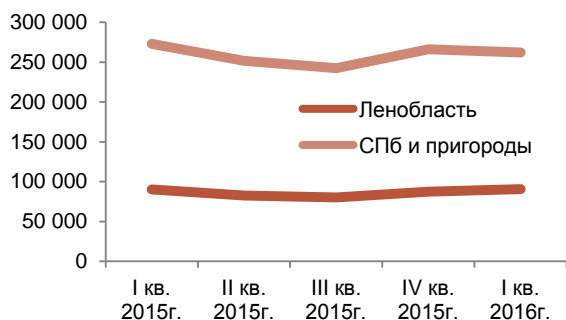
www.bn.ru

тел. (812) 325-06-81

e-mail: analitika@bn.ru, ocenka@bn.ru

За период с IV квартала 2015 года по I квартал 2016 года изменение средней цены предложения на рынке загородных участков без строений по Ленинградской области составило 3,7%, по районам Петербурга и его пригородам минус 1,4%. Стоимость сотки земли на конец марта 2016 года по области составила 90,6 тыс. руб. (в среднем это 1,2 млн руб. за участок), по Петербургу и пригородным районам – 262,4 тыс. руб. (в целом за участок 3,4 млн руб.).

Изменение стоимости участков без построек, руб./сот.



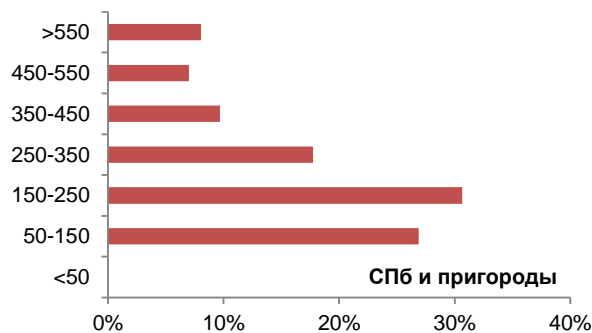
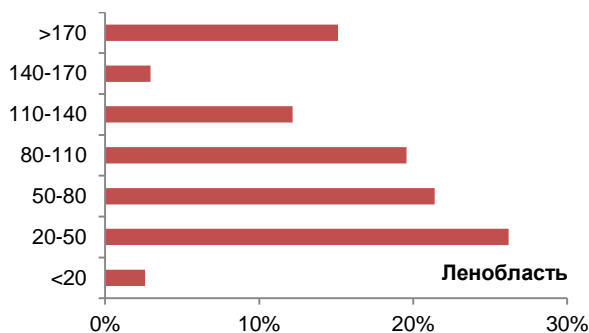
	Цена	IV кв. 2015 г.	I кв. 2016 г.	Изменение за квартал
Ленобласть	руб./сот.	87 314	90 569	3,73%
	тыс. руб.	1 240	1 229	
СПб и пригороды	руб./сот.	266 193	262 352	-1,44%
	тыс. руб.	3 626	3 384	

© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

Максимальное количество предложений участков без домостроений Ленинградской области находится в ценовом диапазоне от 20 до 50 тыс. руб., от 50 до 80 тыс. руб. и от 80 до 110 тыс. руб. за сотку, что занимает 26,2%, 21,4% и 19,6% соответственно, а также от 110 до 140 тыс. руб. за сотку, что составляет 12,2% от всего предложения.

На рынке земельных участков Петербурга и пригородных районов максимальный объем предложения приходится на диапазон от 50 до 150 тыс. руб., от 150 до 250 тыс. руб. и от 250 до 350 тыс. руб. за сотку, что составляет соответственно 26,9%, 30,7% и 17,7% от всего предложения.

Диапазоны цен участков без построек, тыс. руб./сот., % от общего объема



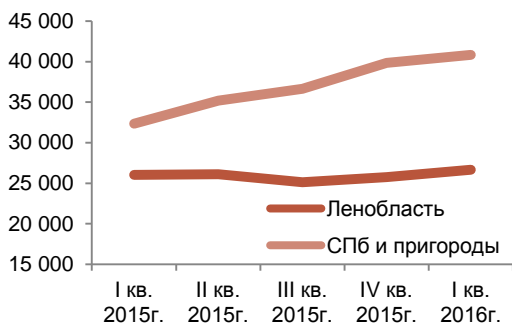
© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

В данном исследовании районы Ленобласти рассчитываются без учета Всеволожского района. Этот район включен в группу «СПб и пригороды»

Изменение стоимости домостроений (без учета стоимости земли) за квартал составило 3,6% по Ленинградской области и 2,5% по Петербургу и пригородным районам. На конец марта 2016 года средняя цена предложения домостроений по области составила 26,7 тыс. руб. за кв. м (в среднем 3 млн руб. за объект), по районам Петербурга и пригородам – 40,8 тыс. руб. за кв. м (в среднем 7,2 млн руб. за строение, без учета стоимости участка).

Изменение стоимости домостроений (без учета стоимости земли), руб./кв. м



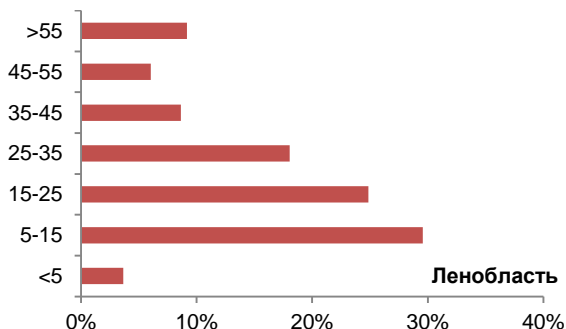
	Цена	IV кв. 2015 г.	I кв. 2016 г.	Изменение за квартал
Ленобласть	руб./кв. м	25 749	26 680	3,62%
	тыс. руб.	3 036	3 029	
СПб и пригороды	руб./кв. м	39 840	40 843	2,52%
	тыс. руб.	7 287	7 207	

© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

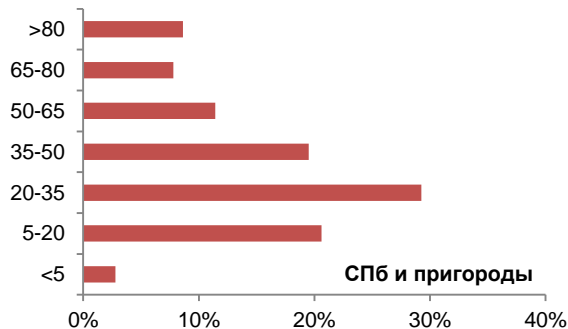
Максимальное количество предложений домов по Ленинградской области находится в ценовом диапазоне от 5 до 15 тыс. руб., от 15 до 25 тыс. руб. и от 25 до 35 тыс. руб. за кв. м, что занимает 29,6%, 24,9% и 18,1% соответственно от общего количества продаваемых объектов.

В Петербурге и его пригородах максимальный объем домостроений находится в диапазонах от 5 до 20 тыс., от 20 до 35 тыс. и от 35 до 50 тыс. руб. за «квадрат», составляющих 20,6%, 29,3% и 19,5% соответственно, в зависимости от материала стен, месторасположения и коммуникаций.

Диапазоны цен домостроений (без учета стоимости земли), тыс. руб./кв. м, % от общего объема



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

В данном исследовании районы Ленобласти рассчитываются без учета Всеволожского района. Этот район включен в группу «СПб и пригороды»

Средняя цена предложения участков (со статусом ИЖС) с домостроениями по Ленобласти на конец I квартала 2016 г. составила 4,6 млн руб. (из них стоимость участка в отдельности – 1,6 млн руб. и стоимость самой постройки – 3 млн руб.). Стоимость участков с постройками в садоводствах в среднем составляет 3,8 млн руб. (из них цена участка – 760 тыс. руб.).

По Петербургу и пригородным районам (с учетом Всеволожского района) средняя стоимость участков ИЖС с домостроениями в конце квартала составила 12,0 млн руб. (из них стоимость земли – 4,8 млн руб. и стоимость построенного домовладения – 7,2 млн руб.). В садоводствах цена домостроений с участком составила 8,7 млн руб. (стоимость участка в отдельности – 1,5 млн руб.).

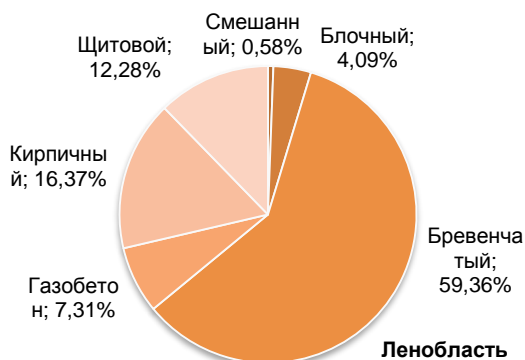
Район	Статус участка	Участок		Дом		Дом с участком
		руб./сот.	тыс. руб.	руб./кв. м	тыс. руб.	тыс. руб.
Ленинградская область	ИЖС	110 356	1 629	26 680	3 029	4 658
	Садоводство	75 555	760			3 789
СПб и пригороды	ИЖС	337 438	4 779	40 843	7 207	11 986
	Садоводство	162 630	1 512			8 720

В структуре предложения с разбивкой по материалу стен домостроений преобладают дома бревенчатой и кирпичной постройки, минимальный объем приходится на блочные дома и дома смешанной постройки.

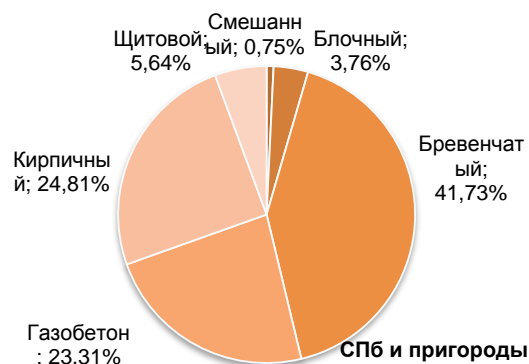
По Ленобласти бревенчатые дома занимают 59,4% от всех предложенных объектов, кирпичные дома составляют 16,4%.

В Петербурге и пригородных районах доля домов бревенчатой постройки составляет 41,7%, кирпичных – 24,8%, домов из газобетона – 23,3%. Щитовые дома занимают 5,6%, блочные – 3,8% от общего объема по данному сегменту рынка загородной недвижимости.

Материал стен домостроений, % от общего объема



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

В данном исследовании районы Ленобласти рассчитываются без учета Всеволожского района. Этот район включен в группу «СПб и пригороды»

Самым дорогим предложением являются дома кирпичной и газобетонной постройки, средняя цена по Петербургу и пригородным районам на конец квартала составила в среднем 10-10,5 млн руб. (без учета стоимости земли). В Ленобласти предложение кирпичных и газобетонных домов, за вычетом стоимости участка, в среднем составляет 3,9-5,5 млн руб., в зависимости от месторасположения, коммуникаций и состояния. Минимальная цена на рынке загородного строительства на щитовые дома в целом по области и по городским и пригородным районам (без учета стоимости земли) составила 1,2 млн и 2,1 млн руб. соответственно.

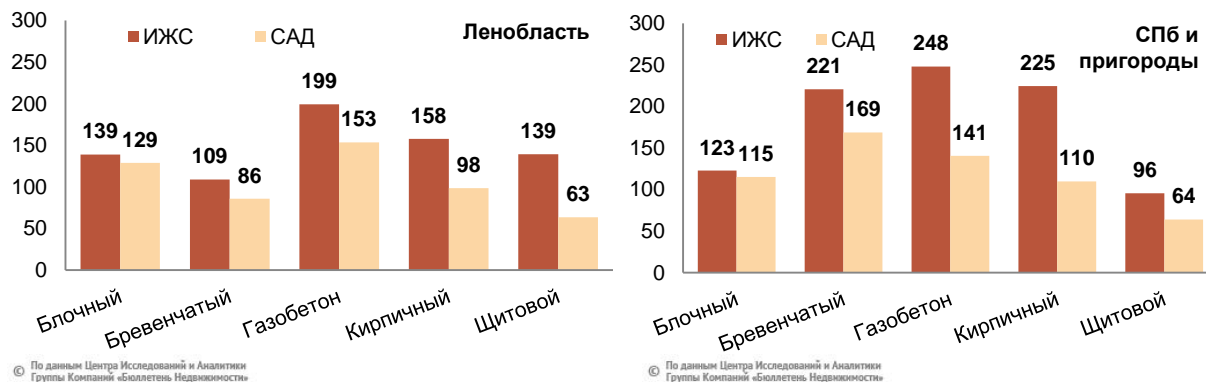
Тип дома	Средняя цена предложения				Изменение за квартал			
	Ленобласть		СПб и пригороды		Ленобласть		СПб и пригороды	
	тыс. руб.	руб./кв. м	тыс. руб.	руб./кв. м	руб./кв. м	%	руб./кв. м	%
Блочный	4 974	43 769	7 041	38 571	6 132	16,29%	4 916	14,61%
Бревенчатый	2 650	25 836	4 716	39 321	629	2,50%	5 573	16,51%
Газобетон	5 495	29 038	9 913	45 826	-2 719	-8,56%	1 876	4,27%
Кирпичный	3 884	28 893	10 429	45 296	2 622	9,98%	2 447	5,71%
Щитовой	1 209	16 783	2 090	23 726	-930	-5,25%	213	0,91%

Наибольший размер общей площади у домов из газобетона и кирпича. Площадь таких объектов в Ленобласти, расположенных на участках под индивидуальное строительство, составила в среднем 199 кв. м (газобетон) и 158 кв. м (кирпич), в садоводствах – в среднем 153 кв. м (газобетон) и 98 кв. м (кирпич).

В районах Петербурга средняя площадь кирпичных домов – 225 и 110 кв. м (в зависимости от статуса участка), размер домов из газобетона в среднем 248 и 141 кв. м (ИЖС и садоводства соответственно).

Минимальные площади у щитовых домов в садоводствах. Так, в Ленобласти, а также в Петербурге и пригородных районах на конец квартала средний размер составил 63 и 64 кв. м соответственно.

Средняя площадь домостроений по материалу стен, кв. м



В данном исследовании районы Ленобласти рассчитываются без учета Всеволожского района. Этот район включен в группу «СПб и пригороды»

Самыми дорогими по стоимости участков в Петербурге и пригородных районах являются Приморский и Курортный районы Петербурга. Стоимость земельных участков без построек со статусом ИЖС на конец квартала в среднем составляет 6,9-11,6 млн руб., цена сотки земли – 521-614 тыс. руб. Участки ИЖС с домовладениями в самых дорогих районах предлагаются за 12-21 млн руб., где стоимость самого дома (за вычетом стоимости земли) составляет 5-10 млн руб. (в среднем это от 46 до 67 тыс. руб. за кв. м).

Самым дешевым предложением по продаже загородной недвижимости в Ленинградской области (без учета удаленных районов) являются участки Кингисеппского и Лужского районов. Стоимость участка в садоводстве здесь в среднем обойдется в 270 тыс. руб. (22 тыс. руб. за сотку).

Район	Цена участка				Цена домостроений, без учета стоимости земли		Цена участка с домостроением	
	ИЖС		САД		руб./кв. м	тыс. руб.	ИЖС тыс. руб.	САД тыс. руб.
	руб./сот.	тыс. руб.	руб./сот.	тыс. руб.				
Волосовский	36 561	586	33 333	350	20 800	1 826	2 411	2 176
Волховский	36 542	738	35 000	210	21 970	1 783	2 520	1 993
Выборгский	115 404	1 708	91 194	969	40 477	4 381	6 088	5 350
Гатчинский	110 940	1 516	54 232	604	25 242	2 673	4 189	3 277
Кингисеппский	37 500	750	21 559	270	18 864	1 153	н/д	1 423
Кировский	108 329	1 676	62 744	813	21 317	1 813	3 489	2 626
Ломоносовский	109 920	1 687	91 969	863	29 507	4 168	5 856	5 032
Лужский	46 459	660	22 708	273	22 205	1 652	2 312	1 925
Приозерский	106 130	1 798	72 083	745	34 995	3 274	5 072	4 019
Тосненский	94 486	1 265	62 401	634	23 811	2 922	4 187	3 556
Всеволожский	267 638	3 997	126 534	1 220	34 013	4 333	8 330	5 553
СПб, Колпинский	240 388	3 133	198 000	990	49 968	4 002	7 135	4 992
СПб, Курортный	521 108	6 858	366 652	2 788	35 886	5 136	11 995	7 924
СПб, Петродворцовый	287 076	2 965	320 000	1 600	43 333	6 980	9 945	8 580
СПб, Пушкинский	416 574	6 052	227 863	1 970	35 356	6 944	12 996	8 914
СПб, Выборгский	435 014	4 890	н/д	н/д	34 942	6 047	10 936	н/д
СПб, Красносельский	276 697	3 660	157 083	1 017	35 040	5 138	8 797	6 154
СПб, Приморский	613 636	11 625	н/д	н/д	67 181	9 636	21 261	н/д

В данном исследовании районы Ленобласти рассчитываются без учета Всеволожского района. Этот район включен в группу «СПб и пригороды»

В рейтинге самых дорогих участков на рынке загородной недвижимости в I квартале 2016 года лидирующие позиции занимают: участок в пос. Репино Курортного района СПб стоимостью 200 млн руб. (106 соток); участок на Песочной ул. в г. Пушкине, продаваемый за 140 млн руб. (64 сотки); участок в пос. Лисий нос Приморского района выставлен на продажу по цене 85 млн руб. (50 соток).

Самые дорогие домовладения на конец квартала расположены в пос. Приветнинское Выборгского района СПб – коттедж площадью 210 кв. м по цене 620 млн руб., на наб. Мартынова Приморского района СПб – коттедж площадью 1,2 тыс. кв. м по цене 520 млн руб., а также коттедж общей площадью 405 кв. м в г. Сестрорецке Курортного района СПб по цене 300 млн руб.

Рейтинг самых дорогих участков без построек

Район	Населенный пункт	Площадь участка, соток	Статус участка	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./сот.
СПб, Курортный	пос. Репино, Курортная ул.	106	ИЖС	200 000	1 886 792
СПб, Пушкинский	Пушкин, Песочная ул.	64	ИЖС	140 000	2 187 500
СПб, Приморский	пос. Лисий Нос	50	ДНП	85 000	1 700 000
Всеволожский	Приневское	250	ИЖС	55 000	220 000
СПб, Курортный	пос. Репино	49	ИЖС	29 900	610 204

Рейтинг самых дорогих участков с домостроением

Район	Объект	Населенный пункт	Статус участка	Площадь участка, соток	Площадь дома, кв. м	Тип дома	Цена, тыс. руб.
Выборгский	дом	пос. Приветнинское	САД	20	210	КРМ	620 000
СПб, Петроградский	коттедж	наб. Мартынова, 64	ИЖС	21	1215	К	520 000
Курортный	коттедж	Сестрорецк	ИЖС	39	405	К	300 000
Ломоносовский	коттедж	Аннино	ДНП	2	100	К	265 000
Пушкинский	коттедж	Пушкин	ИЖС	4	730	К	250 000

В данном исследовании районы Ленобласти рассчитываются без учета Всеволожского района. Этот район включен в группу «СПб и пригороды»

В рейтинге самых дешевых участков на рынке загородной недвижимости в I квартале 2016 года лидирующие позиции занимают участки в садоводствах. За 50 тыс. предлагается участок площадью 10 соток в пос. Серебрянский Лужского района ЛО. За 99 тыс. руб. можно приобрести участок площадью 9,8 соток, расположенный в садоводстве Бабино-2 Тосненского района ЛО, за 120 тыс. руб. – 10 соток в массиве Пурово Волховского района.

Самые дешевые дома/дачи на конец квартала предлагаются в Волховском и Лужском районах Ленобласти. Минимальная цена – у строения площадью 50 кв. м, расположенного в г. Волхове ЛО, его стоимость 300 тыс. руб. Также за 300 тыс. руб. предлагается строение общей площадью 18 кв. м, расположенное в садоводстве Оредеж Лужского района ЛО. В СНТ «Жемчужина» Лужского района ЛО предлагается дача по цене 350 тыс. руб. площадью 13 кв. м.

Рейтинг самых дешевых участков без построек

Район	Населенный пункт	Площадь участка, соток	Статус участка	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./сот.
Лужский	пос. Серебрянский	10	САД	50	5 000
Тосненский	Бабино-2	9,8	САД	99	9 900
Волховский	массив Пурово, 106 км	10	СНТ	120	12 000
Лужский	пос. Герцена	10	ДНП	120	12 000
Гатчинский	Новый Свет	9	ЗП	150	16 667

Рейтинг самых дешевых участков с домостроением

Район	Объект	Населенный пункт	Статус участка	Площадь участка, соток	Площадь дома, кв. м	Тип дома	Цена, тыс. руб.
Волховский	дача	Волхов, Авиационная	САД	6	50	ЩИТ	300
Лужский	дом	Оредеж, ул. Лермонтова	ИЖС	3	18	БР	300
Лужский	дача	Жемчужина СНТ	САД	10	13	ЩИТ	350
Кировский	дача	Синявино, 54 км	СНТ	6	30	КРМ	360
Тосненский	дом	дер. Бабино	САД	6	33	БР	390

В данном исследовании районы Ленобласти рассчитываются без учета Всеволожского района. Этот район включен в группу «СПб и пригороды»

Центр исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости» стал первым профессиональным консультантом в сфере недвижимости. С 1996 года постоянный мониторинг основных показателей и обладание уникальной информацией позволяют нам первыми отслеживать малейшие изменения рынка и использовать их в своей практике.

Наши услуги

Аналитика рынка жилой, загородной и коммерческой недвижимости:

- изучение предложения и спроса, предпочтения покупателей
- анализ конкурентов
- экспертные заключения

Наши специалисты являются сертифицированными аналитиками рынка недвижимости при Российской Гильдии Риэлторов.

Оценка жилой, загородной и коммерческой недвижимости для

- ипотеки и кредитования
- совершения сделок купли-продажи
- решения имущественных споров
- нотариуса и др.

Наши оценщики являются членами саморегулируемых организаций и имеют аккредитацию при ведущих банках России, что дает право выполнять оценку любых активов на территории нашей страны.

© Центр исследований и аналитики
ГК «Бюллетень Недвижимости»

196105, г. Санкт-Петербург,
пр. Ю. Гагарина, 1, оф. 614

www.bn.ru

тел. (812) 325-06-81

e-mail: analitika@bn.ru, ocenka@bn.ru

Каркасный дом с готовыми инженерными системами и эл. проводкой, без отделки

АТТ ЭНЕРГИЯ www.ATTenergy.ru info@ATTenergy.ru

