

Загородный рынок (коттеджные поселки), малоэтажное строительство, сентябрь 2024, СПб

Ольга Трошева

Директор

«Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»

SETL GROUP

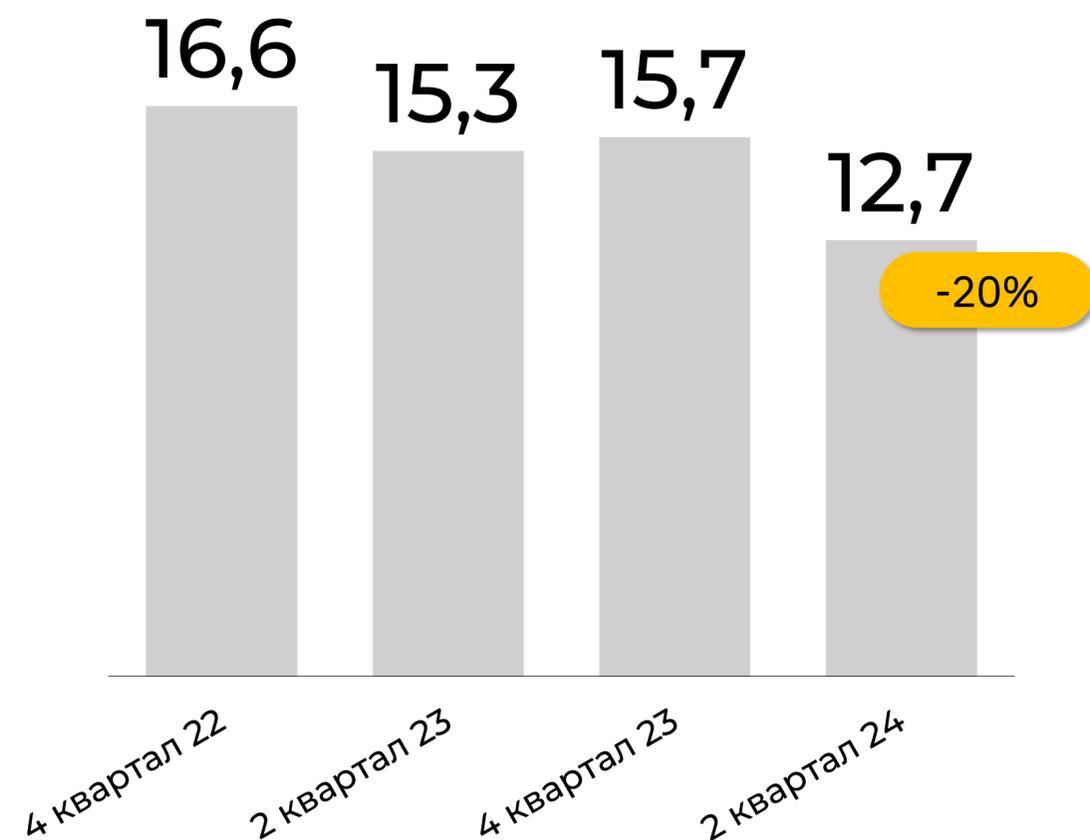


Загородный рынок

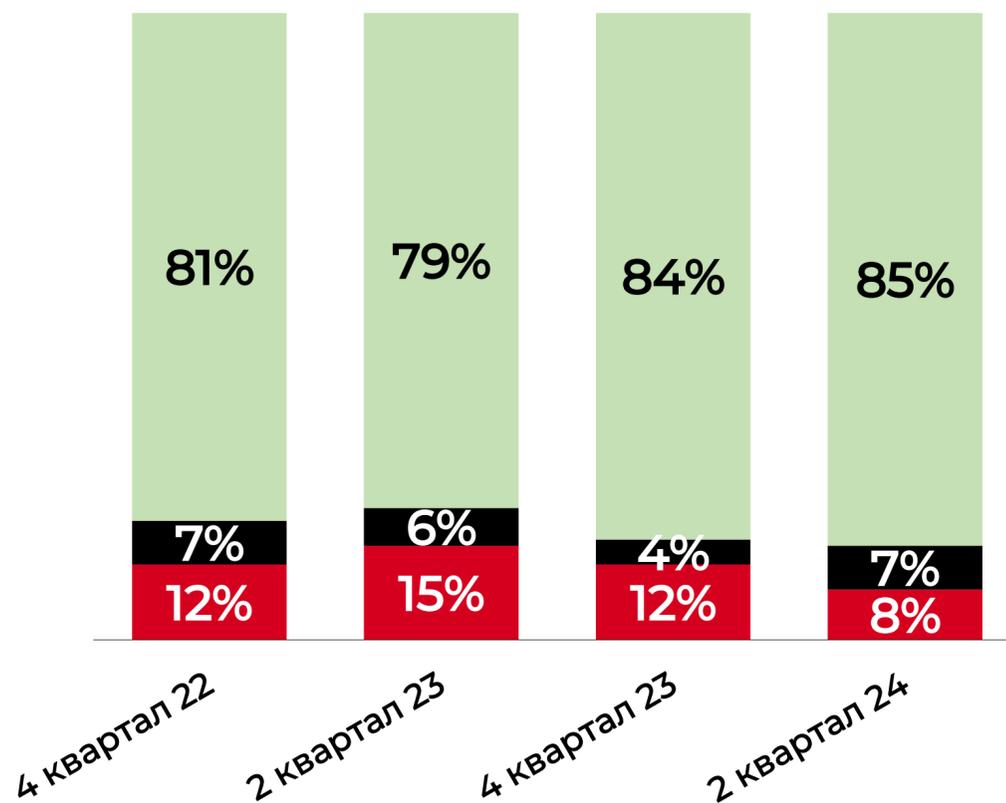


Предложение на первичном загородном рынке сокращается

Динамика **объема предложения**,
тыс. лотов



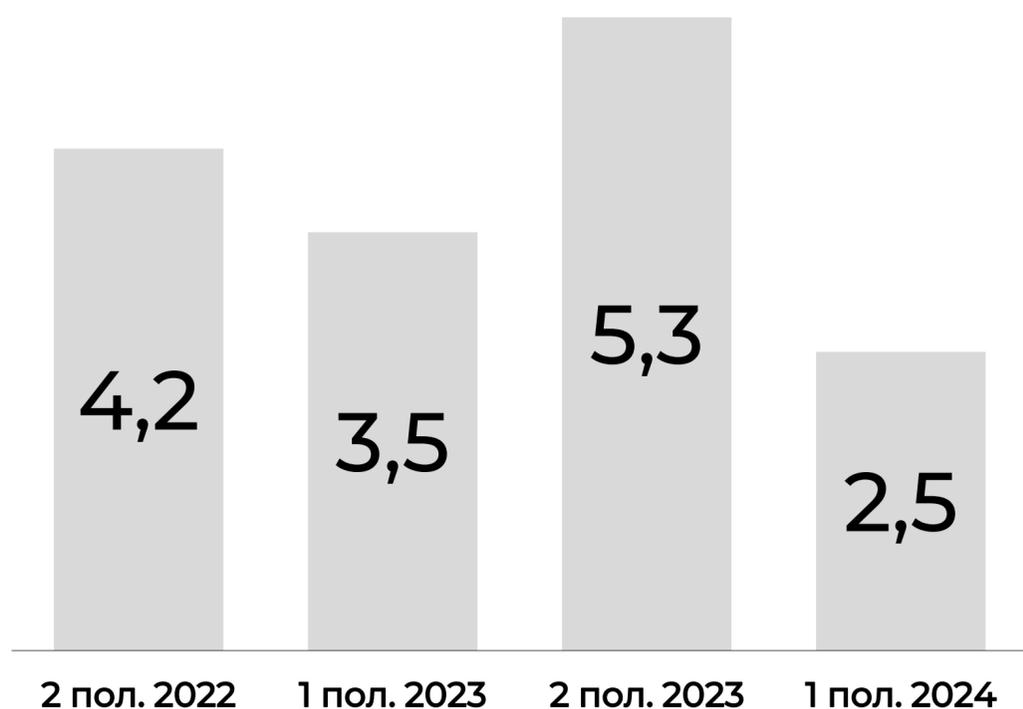
Динамика **распределения предложения**
по форматам



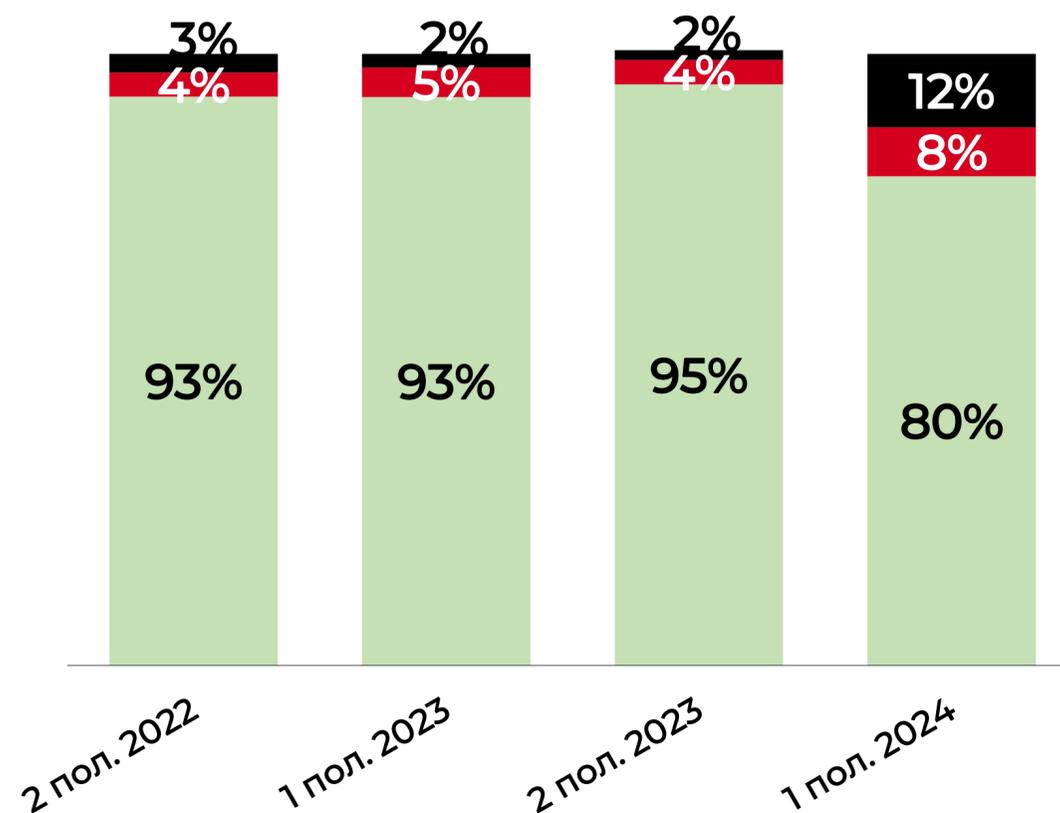
- Участки без подряда
- Таунхаусы
- Коттеджи

Замедление темпа вывода НОВЫХ ПОСЕЛКОВ

Динамика **вывода нового предложения**,
ТЫС. ЛОТОВ



Динамика **распределения нового предложения по форматам**



-  Участки без подряда
-  Таунхаусы
-  Коттеджи

Спрос



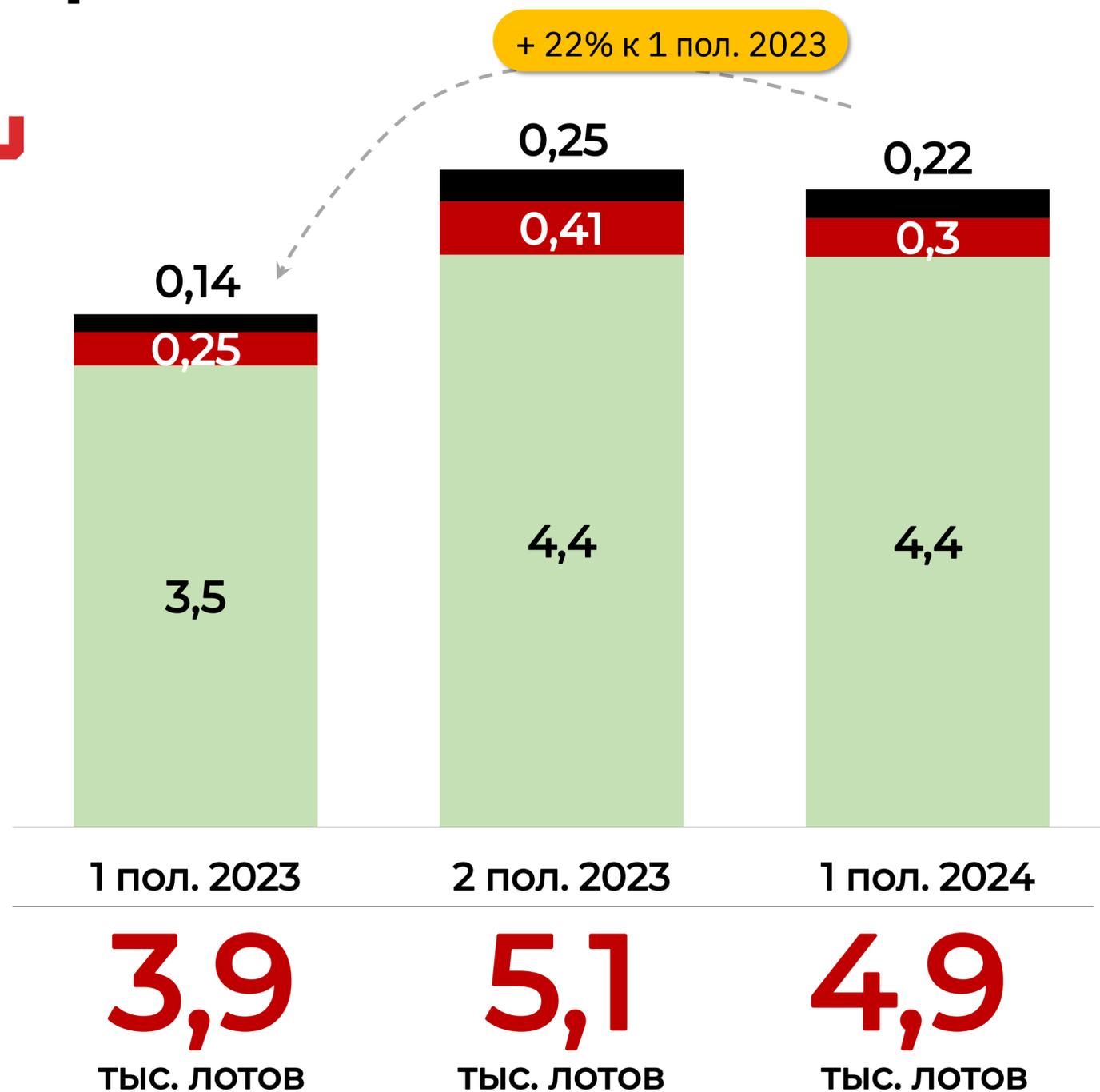
Участки
без подряда



Таунхаусы



Коттеджи



90% участки
без подряда

+ 15% за полугодие

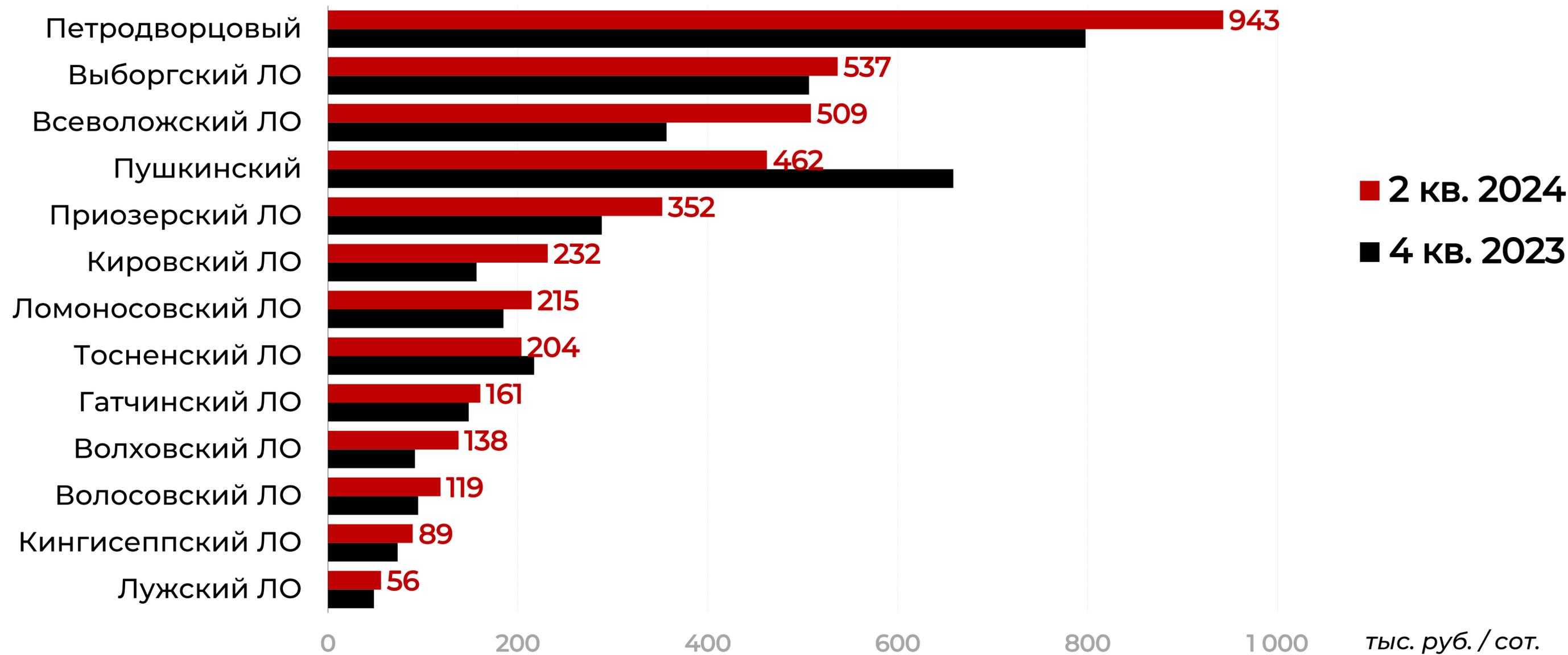
2,9
млн ₽ средний бюджет
покупки участка

+ 3% за полугодие

19,1
млн ₽ средний бюджет
покупки дома
с участком

Увеличение стоимости земли по всем районам

+20-25%
в среднем

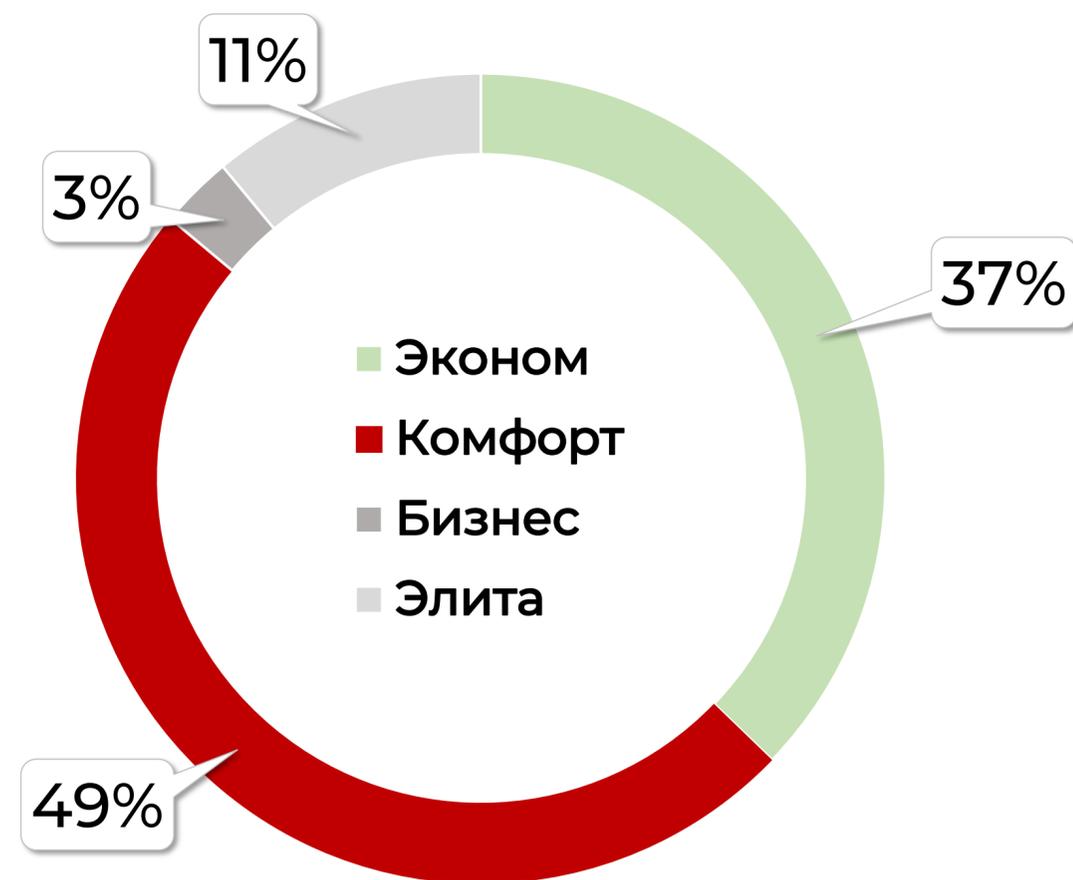


Динамика СТОИМОСТИ КОТТЕДЖЕЙ

	Ср. чек, млн руб.		Ср. стоимость в предложении, млн руб.	
	2 пол. 2023	1 пол. 2024	2 пол. 2023	1 пол. 2024
Коттеджи				
Эконом	7,5	8,4	8,3	8,9
Комфорт	15,5	15,5	18,6	19,9
Бизнес	38,3	49,3	35,2	33,5
Элита	69,6	62,1	86,9	94,4
Таунхаусы				
Эконом	9,2	8,6	8,5	8,2
Комфорт	11,5	11,3	10,9	13,3
Комфорт+	14,7	16,4	15,2	16,5
Бизнес	25,5	20,9	28,6	28,3



Тренды коттеджного строительства:



- Тенденция к уменьшению площадей домов, придомовых участков

Минимальный востребованный лот – 75-85 кв. м на 6 сотках, в среднем - 100 кв.м , 8-10 соток

- Тренд на одноэтажность
- Запрос на готовые дома, важны быстровозводимые технологии стр-ва (срок стр-ва, быстрый переезд)
- Основное предложение в среднем в вилке 8-20 млн. руб. (дом + участок)
- Запрос на отделку, в предложении в основном как дополнительная опция

Инфраструктура коттеджных поселков

Что делается сейчас:

- КПП, ограждение, охрана, видеонаблюдение
- Благоустройство, озеленение
- Детские площадки
- Спортивные площадки
- Площадки для отдыха, променады
- Административно-бытовой комплекс

Что необходимо для развития формата:

- Детский центр (занятия для детей)
- Медицинский центр (доступность необходимой мед. помощи, аптеки и т.д.)
- Зоны отдыха – летние площадки, парки (где проводить время)
- Комьюнити-центр (общение)
- Детские садики и школы

Малоэтажное квартирное строительство



Малоэтажное квартирное строительство

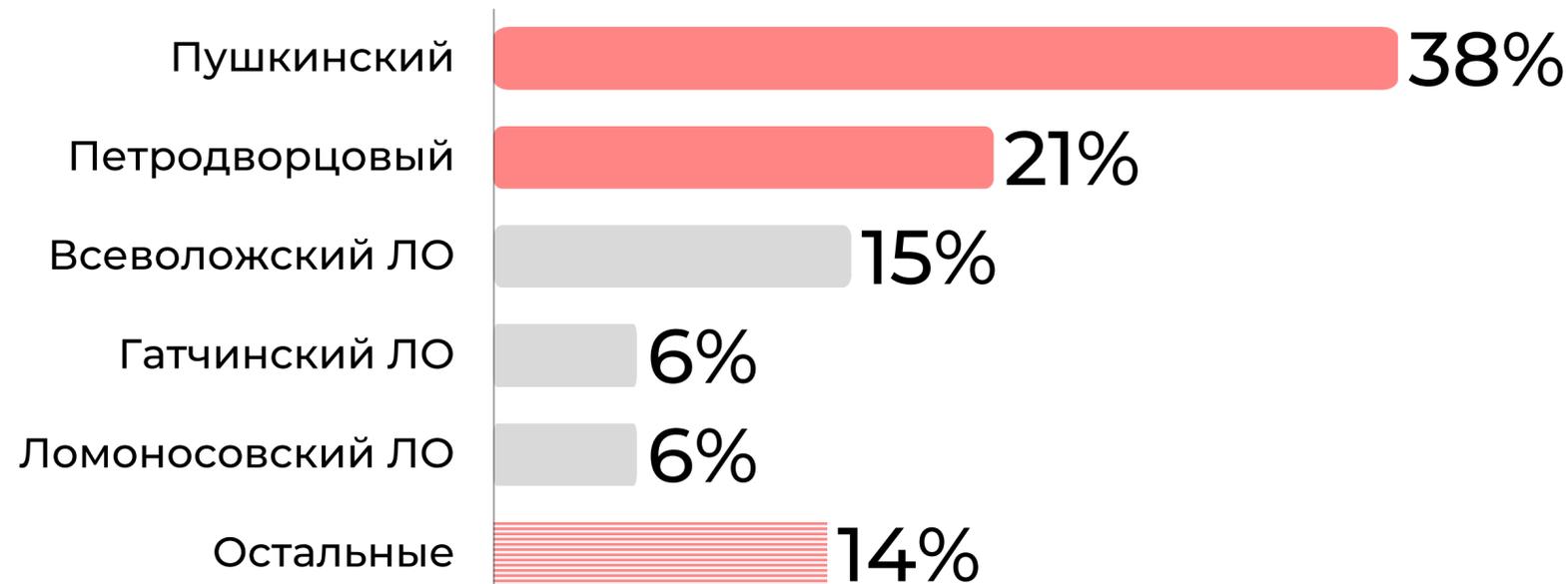
В спросе,
класс «масс-маркет»:



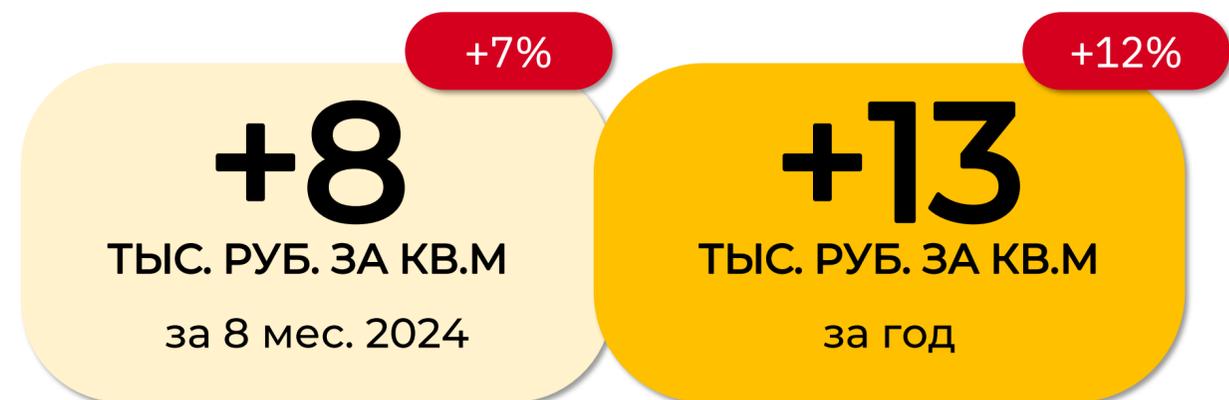
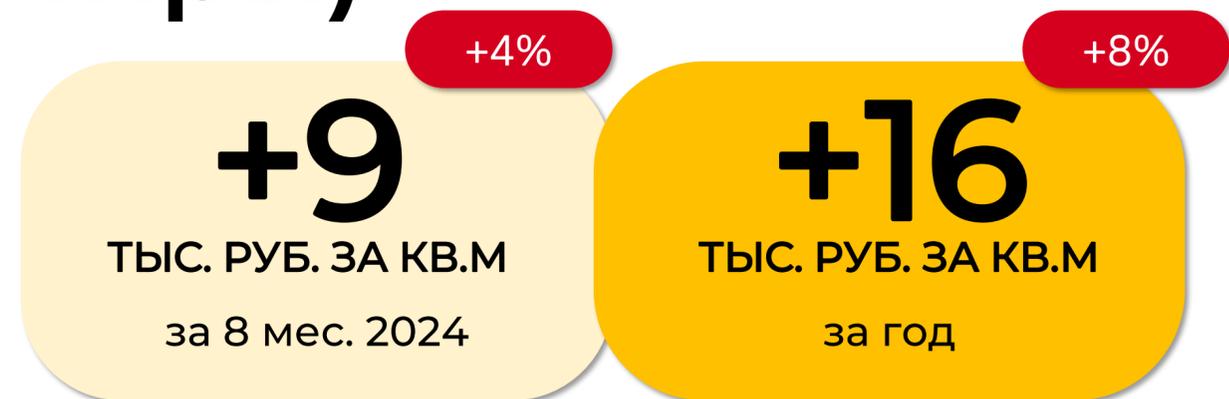
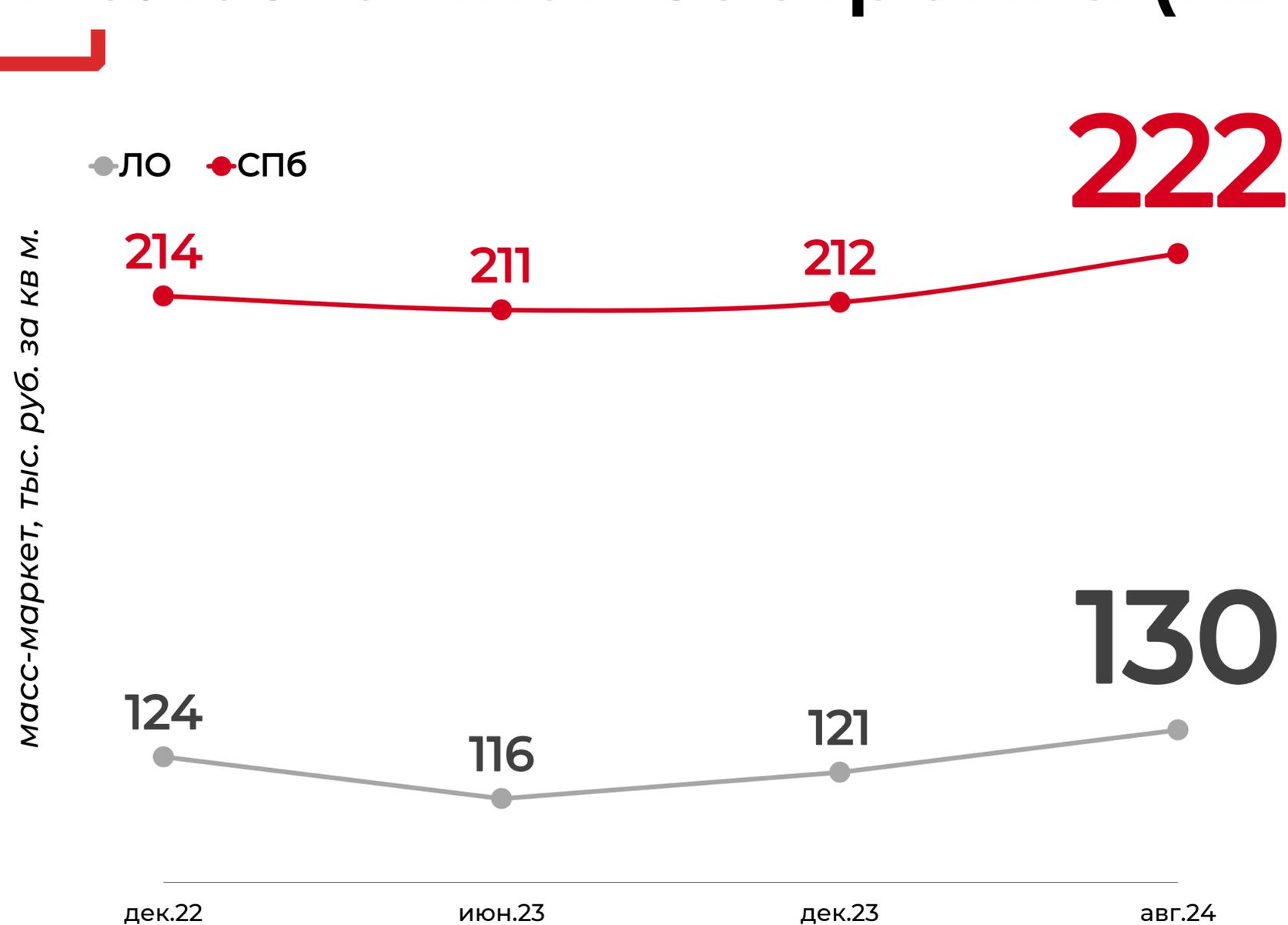
Структура предложения:

Санкт-Петербург

Ленобласть



Динамика средних цен предложения, малоэтажная застройка (квартиры)



! ср. цены предложения малоэтажного жилья на **12-16% ниже**, чем остальное предложение (150-250 тыс. руб. /кв.м)

Развитие загородного домостроения

- **Переход на эскроу, банковское финансирование (форматирование рынка, адаптация застройщиков)**
- **Развитие проектов в партнерстве (подготовка земли, обеспечение инфраструктурой + строительство домов)**
- **Развитие КРТ, в том числе и в малоэтажном сегменте**
- **Возможности стр-ва социальной и сервисной инфраструктуры при масштабе и комплексности проекта (микс с квартирным сегментом)**
- **Важность прихода в сегмент крупных девелоперов (раскочка территорий, плюс дальнейшие возможности для средних и небольших компаний)**
- **Развитие транспортной инфраструктуры повлечет рост интереса к вовлекаемым к развитию локациям (стр-во ТПУ, регулярное пригородное железнодорожное сообщение, КАД -2 и т.д.)**



Ольга Трошева

Директор
«Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»
SETL GROUP

