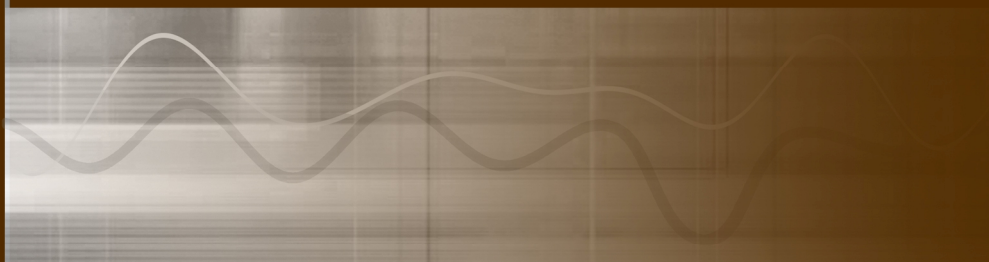


РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ ЖИЛОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ 1 ПОЛУГОДИЕ 2013



PETERLAND

РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

1 ПОЛУГОДИЕ 2013

ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

В обзоре рассматривались следующие виды предложений для строительства жилых объектов в Санкт-Петербурге и его пригородах:

1. **Земельные участки под новое строительство.**
2. **Имущественные комплексы.**

К данной категории относятся земельные участки с расположенными на них зданиями (группы зданий, сооружений), обладающие территориальным резервом для нового жилищного строительства.

3. **Отдельно стоящие здания.**

Отличительная черта таких объектов: земельный участок у таких объектов сформирован под обрез здания (или имеется небольшой отступ по красным линиям), и не может использоваться для строительства дополнительных объектов недвижимости. Как правило, это уже не эксплуатирующиеся строения, предназначенные для реконструкции или под снос.

Следует отметить, что с формальной точки зрения пригодность того или иного объекта под жилое строительство определяется функциональным зонированием его локации по Генплану Санкт-Петербурга (жилые зоны 1ЖД, 2ЖД, 3ЖД и общественно-деловые Д и ДИ) и Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) Санкт-Петербурга (зоны Т2Ж1, Т3Ж1, Т3Ж2, Т2ЖД2, Т3ЖД3 и др.).

Однако в сегодняшней ситуации возможность осуществлять жилищное строительство в значительной мере определяется наличием у застройщика утвержденного властями города Проекта планировки территории (ППТ) и/или градостроительного плана участка.

Рассмотренные предложения содержит как объекты, для которых уже имеются согласования по жилой застройке, так и те, для которых жилое строительство не запрещено Генпланом и правилами ПЗЗ Санкт-Петербурга. Однако, однозначный ответ о возможности строительства и о его объемах на предлагаемых участках может дать только полностью согласованный пакет документов.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

Для анализа рынка земель и объектов недвижимости для жилищного строительства в Санкт-Петербурге и его пригородах использовались собственная база данных компании PETERLAND, материалы печатных изданий ("Деловой Петербург", "Коммерческая недвижимость", "БН", "Недвижимость и строительство Петербурга", "Строительный еженедельник" и др.), материалы риэлтерских и консалтинговых компаний, опубликованные в СМИ или размещенные в Интернете на информационных порталах недвижимости, и данные из частных источников. Всего было использовано более 100 источников.

СТРУКТУРА ИСХОДНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Согласно проведенному исследованию, общее количество предложений для жилищного строительства в Санкт-Петербурге и пригородах за 1 полугодие 2013 года составило 142 объекта, из них:

- Земельные участки – 104 (73%);
- Имущественные комплексы – 11 (8%);
- Отдельно стоящие здания (ОСЗ) – 27 (19%).

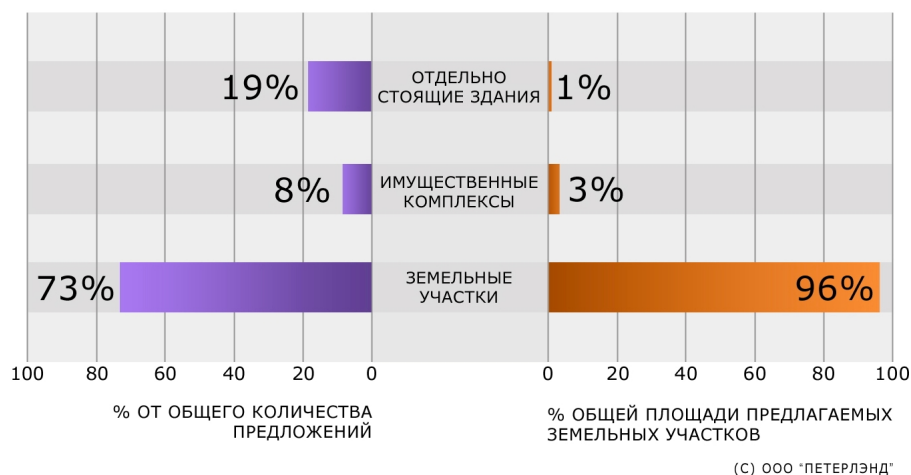
Общая площадь земельных участков под объектами составила 1576 га, из них:

- Земельные участки – 1513 га (96%);
- Имущественные комплексы – 53 га (3%);
- Отдельно стоящие здания (ОСЗ) – 9,2 га (0.6%).

Для наглядности исходные параметры предложений представлены на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

ДИАГРАММА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА И ПЛОЩАДЕЙ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ



Далее приведены результаты анализа предложений по различным классификационным критериям: месторасположению, площади участков, форме владения и реализации, объему планируемого строительства, высотности застройки, ценам.

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ

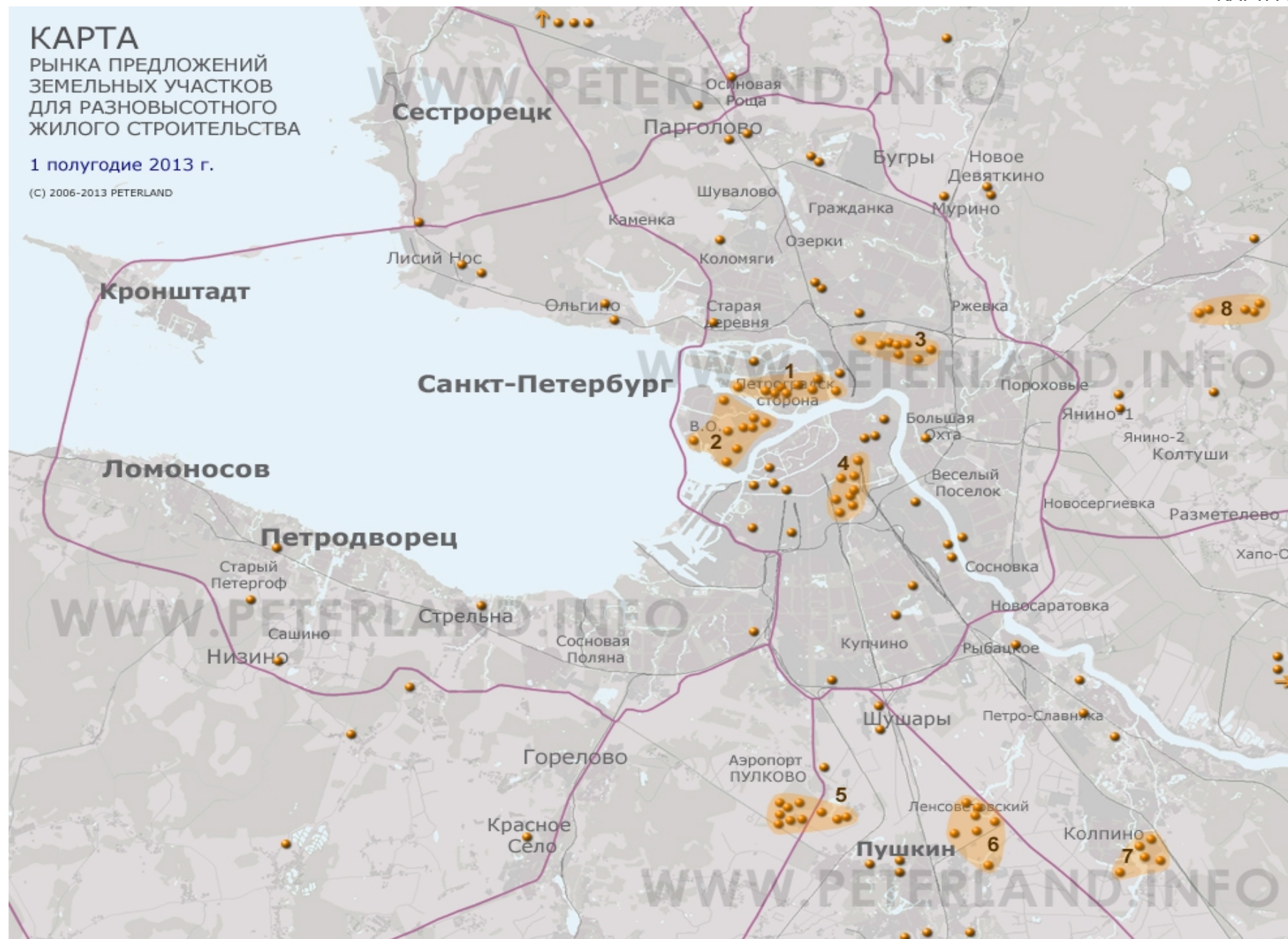
Территориальное распределение предложений для жилищного строительства представлено на Карте 1. Небольшая часть объектов (13) расположена за ее границами.

Как можно увидеть из Карты 1, предложения рассеяны по всему городу и пригородам. Вместе с тем, можно выделить некоторые территориальные зоны, в которых наблюдается определенная концентрация предложений. Так, можно выделить следующие зоны:

1. Петроградская сторона, центральная часть
2. Васильевский остров
3. Калининский район, пр. М.Блюхера
4. Лиговский проспект
5. Район аэропорта Пулково
6. Пос. Ленсоветовский
7. Колпино
8. Всеволожск, окрестности

Данные зоны (с соответствующими номерами) показаны на Карте 1.

В целом можно констатировать определенное равновесие в распределении предложений между центральными районами города и его окраинами.



РАЗМЕРЫ (ПЛОЩАДИ) УЧАСТКОВ

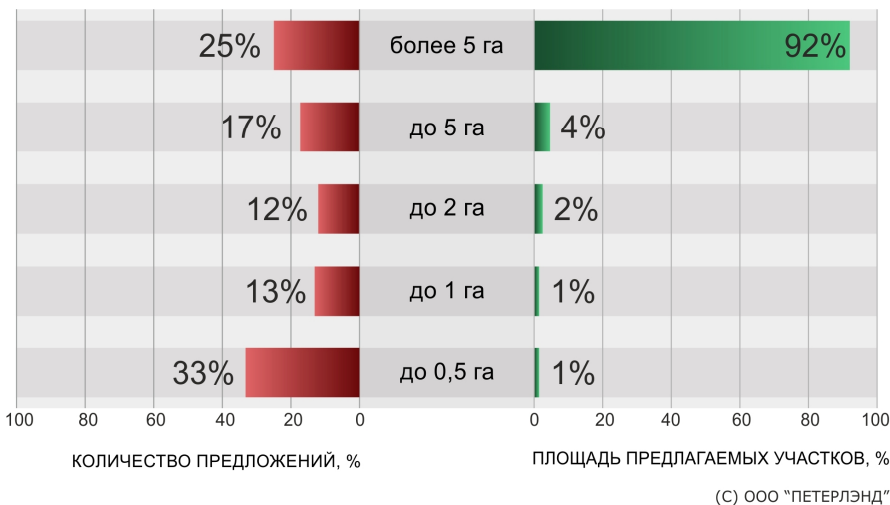
Как указывалось выше, общая площадь земельных участков всех видов предложений составила 1576 га. В зависимости от площади участка все предложения были разбиты на следующие группы:

- минимальные участки до 0,5 га;
- небольшие участки от 0,5 до 1 га;
- группа лотов среднего размера от 1 до 5 га;
- земельные массивы более 5 га.

На Диаграмме 2 показано распределение предложений по площади земельных участков.

ДИАГРАММА 2

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО РАЗМЕРУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
1 полугодие 2013 г.



Как видно из представленной диаграммы, наибольшее количество предложений (33%) составляют объекты площадью до 0,5 га. Почти половину предложений (46%) составляют участки площадью до 1 га. В то же время их суммарная площадь не превышает 2% от суммы площадей всех предлагаемых объектов.

По сумме занимаемых площадей лидируют наиболее масштабные объекты (участки площадью более 5 га): общая их площадь составляет 92% (1445 га) от всех предложений.

ТИП РАЗМЕЩЕНИЯ И ФОРМА ВЛАДЕНИЯ

По типу размещения на рынке все предложения относятся к двум группам:

- **Объекты первичного рынка**

- к данным объектам нужно отнести все объекты, находящиеся в государственной собственности, выставленные в открытую продажу на торгах различных площадок с целью: продажи в собственность; аренды на инвестиционных условиях на период проектирования и строительства, в том числе, в целях комплексного освоения для жилищного строительства.

- **Объекты вторичного рынка**

- сюда относятся все объекты, находящиеся в частной собственности или долгосрочной аренде у юридических и физических лиц, и выставленные на перепродажу.

В свою очередь, по форме владения все рассмотренные объекты можно подразделить на следующие группы:

- Объекты в государственной собственности;
- Объекты в частной собственности;
- Объекты в долгосрочной аренде (на 49 лет).

В соответствии с вышеуказанными классификациями, в структуре предложений

.....

Распределение предложений по типу размещения и форме владения приведено на Диаграмме 3.

ДИАГРАММА 3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТИПУ РАЗМЕЩЕНИЯ НА РЫНКЕ И ФОРМАМ СОБСТВЕННОСТИ

.....

Как можно увидеть из Диаграммы 3, доля предложений со стороны государства

.....

ОБЪЕМЫ ВОЗВОДИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ

Ключевым показателем, характеризующим предложение для жилищного строительства, является возможный объем жилой застройки – количество квадратных метров *возводимых улучшений*.

Масштаб застройки определяет и обуславливает экономический потенциал объекта, а также формирует требования к потенциальному инвестору (девелоперу).

В соответствии с данным критерием, всю совокупность предложений условно можно разделить на три вида застройки:

- **Точечная жилая застройка**

- объекты для строительства "точечных" жилых домов. Как правило, это одно- двухподъездные дома общей площадью до 20-25 тыс. кв.м (на участках до 1 га).

- **Строительство жилых комплексов (включая квартальную застройку)**

- сюда относятся объекты (участки или имущественные комплексы) для строительства средних и крупных жилых комплексов (вплоть до квартальной застройки) общей площадью 30-200 тыс. кв.м.

- **Комплексное освоение территорий в целях жилищного строительства (КОТ)**

- к этой группе объектов относятся крупные земельные участки, предусматривающие масштабное жилищное строительство (как правило, площадью от 250 тыс. кв.м на участках не менее 12-15 га), предполагающие комплексное развитие территории, формирование новой жилой зоны, включающее в себя создание инженерно-транспортной инфраструктуры, строительство социальных, общественно-деловых, торгово-развлекательных объектов, организацию общественных пространств и т.д.

Возможный объем возводимых улучшений для каждого предложения определялся одним из следующих способов:

1. Объем, определенный по уже утвержденной документации (ППТ, градплан);
2. Объем, анонсируемый продавцом по предварительным предпроектным проработкам;
3. Объем, полученный по экспертной оценке в соответствии регламентами ПЗЗ (для Санкт-Петербурга) либо по региональным градостроительным нормативам Ленобласти (для пригородов Санкт-Петербурга).

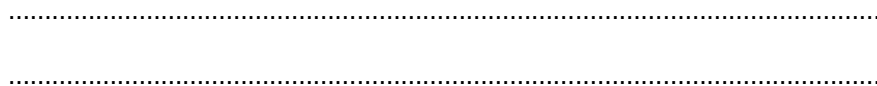
По результатам проведенного анализа предложений можно сказать, что *потенциальный* совокупный объем жилой застройки на всех видах предложений (земельные участки, имущественные комплексы, отдельно стоящие здания) может составить (см. Таблицу 1).

Таблица 1. Сводные параметры предложений для жилищного строительства

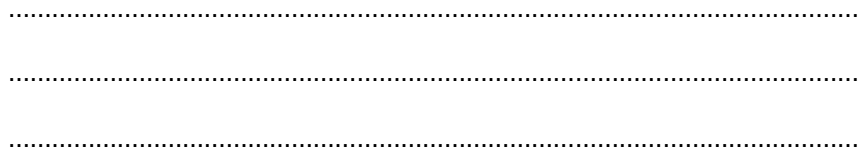
Тип застройки	Количество предложений		Площадь земельных участков		Площадь возводимых улучшений	
	шт.	%	Тыс. кв.м	%	Тыс. кв.м	%
точка
ЖК
КОТ

На Диаграмме 4 показано распределение предложений по объемам потенциального жилищного строительства.

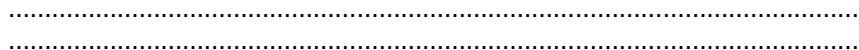
Диаграмма 4. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ОБЪЕМАМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



Как можно увидеть из Таблицы 1 и Диаграммы 4,



Следует отметить, что параметры жилой застройки четко



ВЫСОТНОСТЬ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Одним из важных показателей жилой застройки является ее высотность. На территории Санкт-Петербурга высотность определяется согласно Генеральному плану города и Правилам Землепользования и Застройки (ПЗЗ).

Для пригородных районов Ленинградской области основными нормативными документами так же являются Генеральные планы муниципальных образований и их ПЗЗ (либо региональные нормативы).

В соответствии с принятой в данных документах градацией высотности, всю совокупность предложений под жилую застройку можно разделить на три группы :

- Объекты для малоэтажного жилищного строительства**

- это, как правило, земельные участки большой площади (более 10 га), предназначенные для строительства комплексов малоэтажных (до 4 этажей) многоквартирных жилых домов (или поселков из индивидуальных или сблокированных жилых домов).
- Объекты для среднеэтажного жилищного строительства**

- объекты недвижимости (земельные участки, имущественные комплексы, ОСЗ), на которых возможно строительство среднеэтажных много-квартирных жилых домов (до 9 этажей).
- Объекты для высотного жилищного строительства**

- объекты недвижимости (земельные участки, имущественные комплексы, ОСЗ), на которых допускается строительство высотных многоквартирных жилых домов (выше 9 этажей).

На Диаграмме 5 показано распределение предложений под жилую застройку по допустимой этажности.

ДИАГРАММА 5. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ВЫСОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ.

.....

Как можно видеть, наибольшее количество предложений –

.....

По объемам возможных возводимых улучшений наибольший вклад дают участки

.....

ЦЕНОВЫЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Анализ цен предложений для жилого строительства показал достаточно широкий разброс цен: от \$15 до \$13 000 за кв.м земли. При этом какое-либо явное выделение ценовых групп отсутствует – слишком много факторов играет роль в ценообразовании объектов для жилой застройки, чем и объясняется значительная дифференциация их стоимости.

Тем не менее, всю совокупность предложений можно разделить на несколько ценовых градаций (\$ за один кв.м):

- **Дешевые** – до \$100 – имеют участки, расположенные в дальних пригородах, за пределами КАД, как правило малоосвоенные, без какой-либо согласовательной документации.

- **Недорогие** - \$100-200. К ним относятся предложения на периферии города, в спальнях районах, вблизи КАД.
- **Средние** - \$200-500. В эту группу попали участки в основной черте города.
- **Дорогие** - \$500-1000. В эту группу попали объекты в центральной части города.
- **Сверхдорогие** – ценой свыше \$1000 за кв.м. Такой ценой обладают "точечные" объекты в Петроградском районе, а также проекты жилой застройки в Курортном районе Санкт-Петербурга.

На Диаграмме 6 приведено ценовое распределение предложений, рассмотренных в 1-м полугодии 2013 года.

Цены всех предложений в расчете на 1 кв.м земельного участка были приведены в долларах США, курс доллара был взят равным 31 руб/\$ (средний курс за 1-е полугодие 2013 г).

ДИАГРАММА 6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ЦЕНОВЫМ ГРУППАМ

.....

Из диаграммы можно видеть, что распределение предложений по ценовым группам

.....

ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗЫ

Подводя итог исследованию, приведем основные выводы о текущем состоянии рынка предложений для жилищного строительства в Санкт-Петербурге и пригородах в 1 полугодии 2013 года:

- Общий объем предложений составил 142 объекта общей площадью под застройку 1576 га. Большая часть предложения – земельные участки (104 объекта площадью 1513 га).
- *Потенциальный* совокупный объем жилой застройки всех предложений составляет около кв.м.
- Из общего числа предложений доля *первичного* рынка (городские объекты) составляет %. Такое количество
- На *вторичном* рынке представлены объекты на праве частной собственности или долгосрочной аренды - их количество в рассматриваемом периоде составило%. в большинстве своем - это объекты
- В месторасположении объектов можно отметить определенное равновесие между предложениями в центральных районах города и на его окраинах.
- Большинство предложений представляют собой объекты под В то же время предложения под проекты
- Диапазон цен на объекты под застройку достаточно велик: от \$15 до \$13000 за кв.м земли. Наименьшую цену (до \$100) имеют участки, Наименьшей ценой обладают , а также проекты жилой застройки в
- Наличие проектно-разрешительной документации на строительство
- В целом, рынок земельных участков
- Дальнейшую ситуацию на рынке объектов для жилищного строительства
-
-
-

ПРИМЕЧАНИЕ: полную версию обзора, а также другую детальную информацию по данной тематике можно получить, обратившись в офис компании PETERLAND (+7 812 600-99-29, mail@peterland.info)

© 2006-2013 Авторские права на данные материалы и оформление принадлежат ООО "ПЕТЕРЛЭНД". При использовании материалов ссылка на компанию "ПЕТЕРЛЭНД" обязательна, для Интернет-изданий обязательна гиперссылка на сайт WWW.PETERLAND.INFO