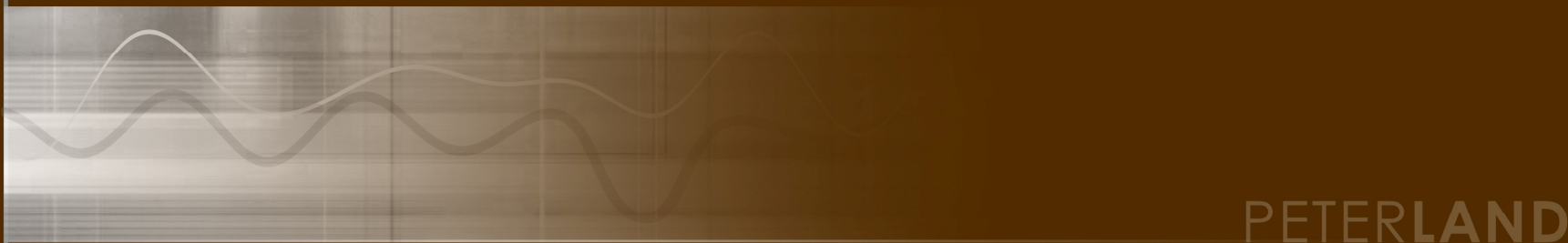


РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ ЖИЛОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ 2 ПОЛУГОДИЕ 2013



PETERLAND

## РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

2 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 2 полугодие 2013 года составило 144 объекта, из них:

- Земельные участки – 115 (80%);
- Имущественные комплексы – 7 (5%);
- Отдельно стоящие здания (ОСЗ) – 22 (15%).

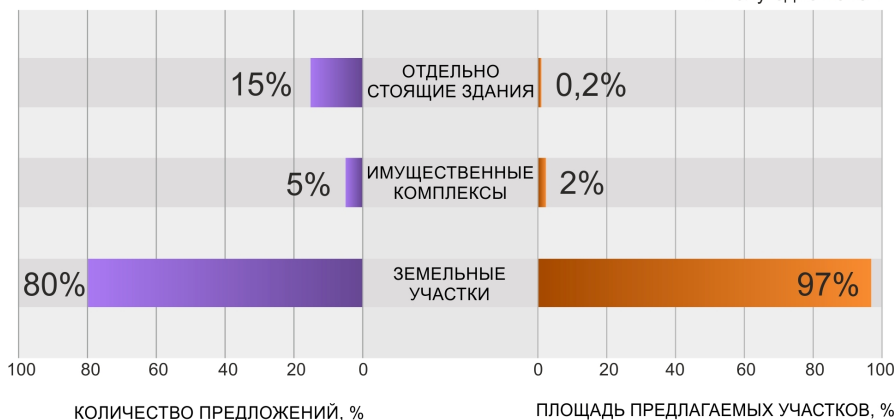
Общая площадь земельных участков под объектами составила 1910 га, из них:

- Земельные участки – 1879 га (97%);
- Имущественные комплексы – 26 га (2%);
- Отдельно стоящие здания (ОСЗ) – 5 га (0.2%).

Для наглядности исходные параметры предложений представлены на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

ДИАГРАММА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА И ПЛОЩАДЕЙ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ  
2 полугодие 2013 г.



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

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

## ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ

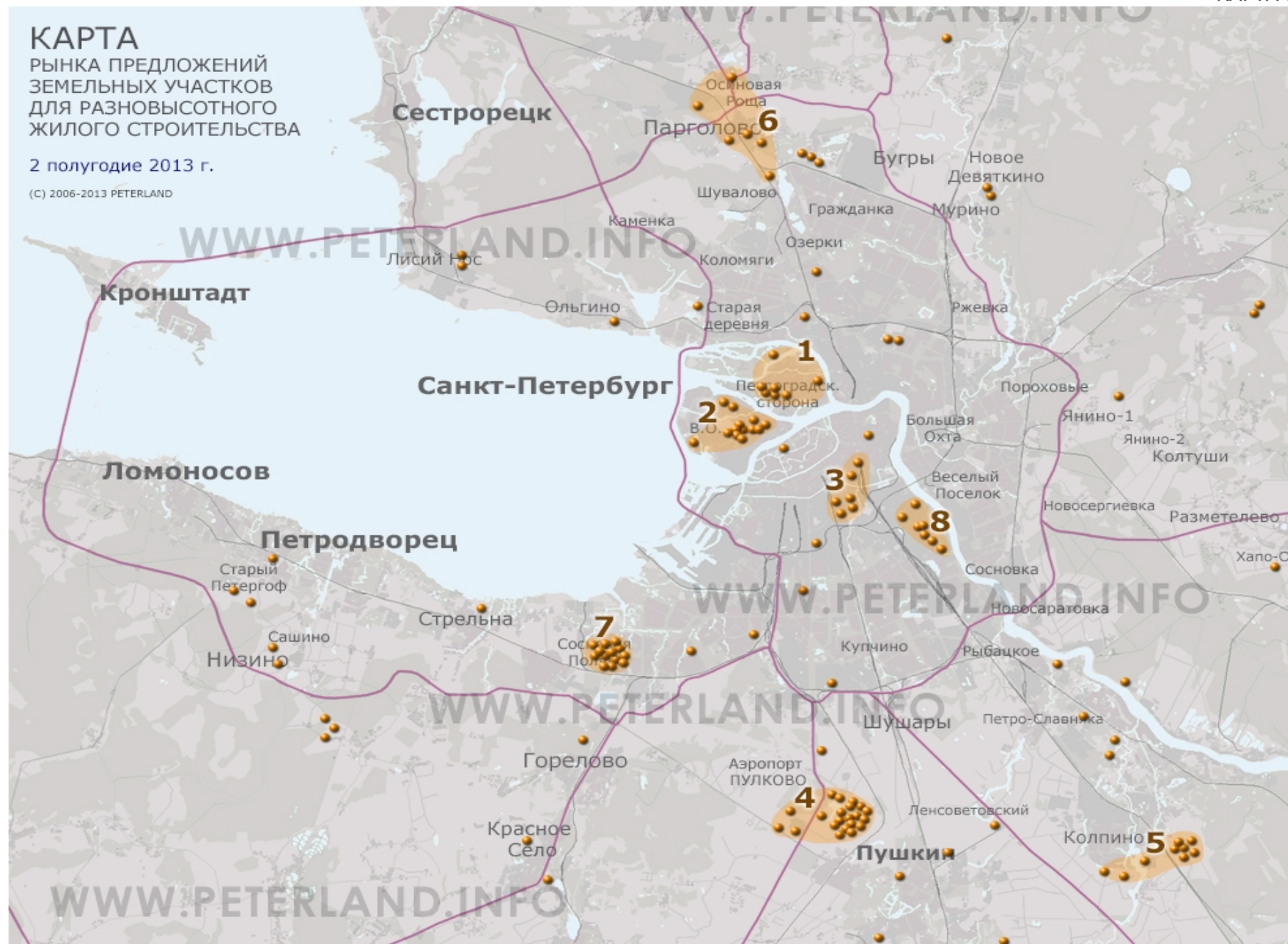
Территориальное распределение предложений для жилищного строительства представлено на Карте 1. Небольшая часть объектов (14) расположена за ее границами.

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
2. Васильевский остров
3. Лиговский проспект
4. Район аэропорта Пулково
5. Колпино и пос. им.Тельмана
6. Север города, Парголово
7. Юго-запад, Сосновая поляна
8. Невский район, восточная часть

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

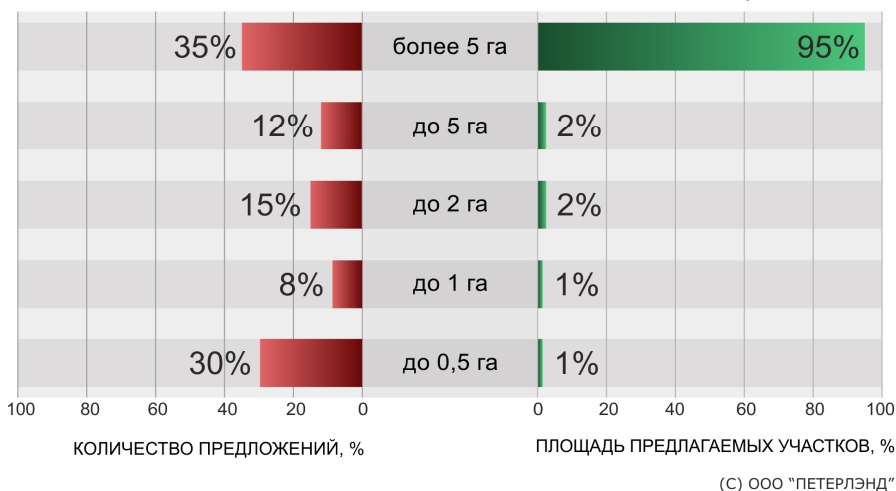
Как указывалось выше, общая площадь земельных участков всех видов предложений составила 1910 га. В зависимости от площади участка все предложения были разбиты на следующие группы:

- 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  
2 полугодие 2013 г.



Как видно из представленной диаграммы, наибольшее количество предложений (35%) составляют объекты площадью более 5 га. Эта же категория объектов лидирует и по сумме занимаемых площадей: общая их площадь составляет 95% (1808 га) от всех предложений.

На втором месте - участки до 0,5 га, составляющих 30% от общего числа предложений. В то же время их суммарная площадь не превышает 1% от суммы площадей всех предлагаемых бъектов.

### 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 ~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 ..... кв.м (см. Таблицу 1).

Таблица 1. Сводные параметры предложений для жилищного строительства

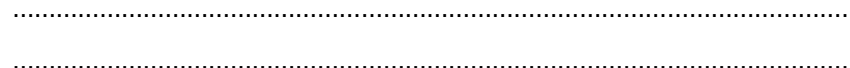
Тип застройки	Количество предложений		Площадь земельных участков		Площадь возводимых улучшений	
	шт.	%	Тыс. кв.м	%	Тыс. кв.м	%
точка	...	...	...	...	...	...
ЖК	...	...	...	...	...	...
КОТ	...	...	...	...	...	...
<b>Итого:</b>	...	...	...	...	...	...

Как можно увидеть из Таблицы 1 и Диаграммы 4, большинство предложений представляют собой

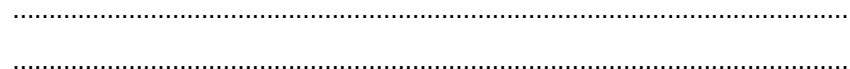
В то же время, совокупная площадь их участков составляет ..... га), а обеспечивают они ..... от потенциального объема жилищного строительства (около .....тыс. кв.м).

На Диаграмме 4 показано распределение предложений по объемам жилищного строительства.

ДИАГРАММА 4  
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ОБЪЕМУ ВОЗВОДИМОГО ЖИЛЬЯ



В целом данная ситуация представляется закономерной:



Следует отметить, что параметры жилой застройки четко определены и согласованы лишь для малой части объектов. Для большинства предложений потенциальный объем жилой застройки определялся на основании экспертных оценок в соответствии с текущими градостроительными нормами.

**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 многоквартирных 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 .....

Таким образом, можно заключить, что .....

### ПОЯСА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Определенный интерес вызывает сопоставление основных параметров жилищного строительства по мере удаления от центра города. В соответствии с этим, всю территорию можно условно разделить на три основные группы:

- **Центр (или 1-й пояс)** – центральная, давно сложившаяся историческая часть Санкт-Петербурга – его "золотое ядро". Практически до середины 20 века это и была основная территория города.
- **2-й пояс** - основная черта города, лежащая вокруг центра, и охватывающая территории до границ КАД. Эта территория начала застраиваться с 1960 годов и особенно бурно – с конца 1980-х.
- **3-й пояс** - окраины города, пригороды и новые территории, расположенные за КАД, удаленные от центральной части до 40 км, переходящие на административные территории Ленинградской области. Фактически этот пояс является поясом Санкт-Петербургской агломерации.

КАРТА 2

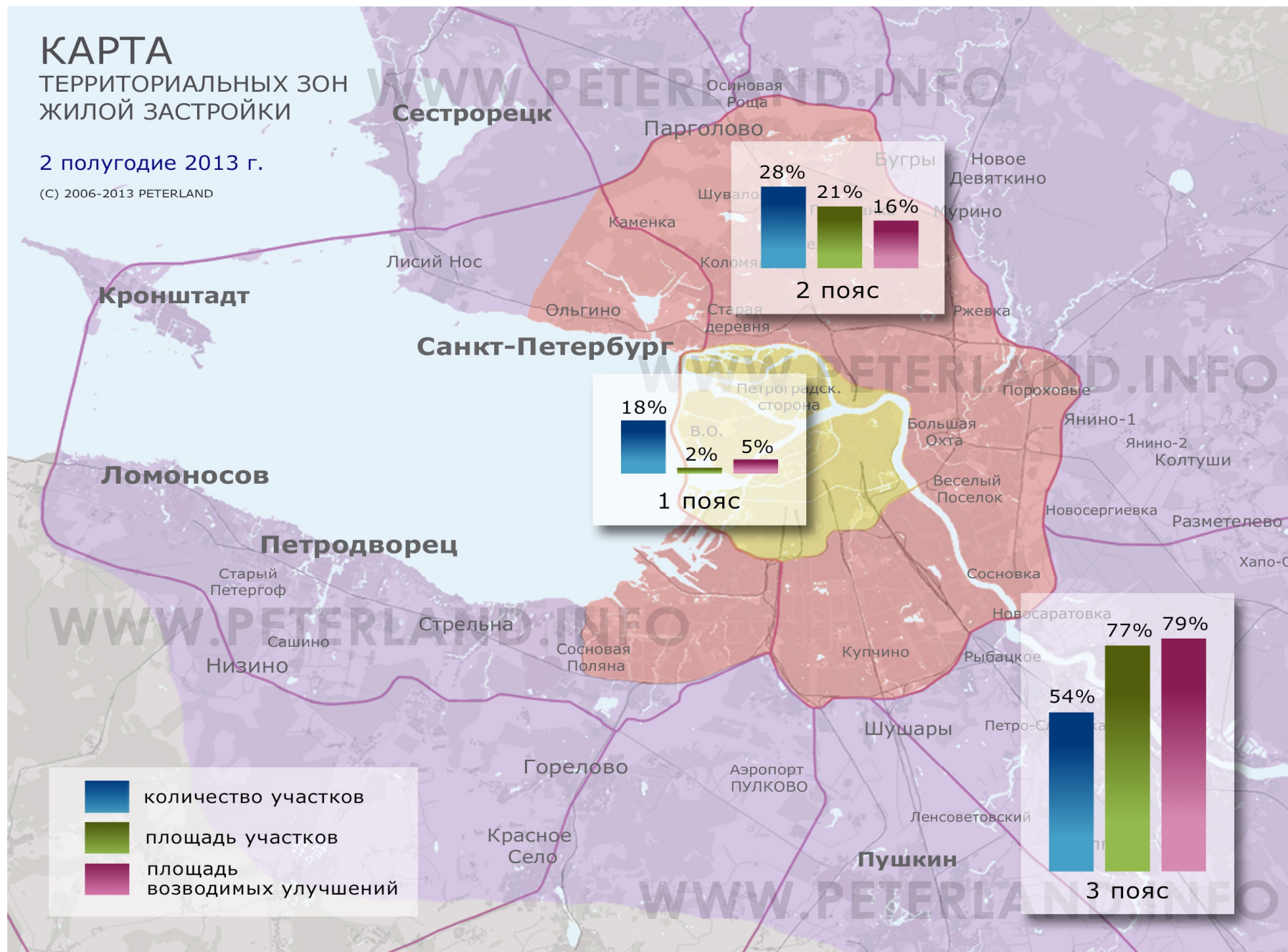


# КАРТА

## ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

2 полугодие 2013 г.

(С) 2006-2013 PETERLAND



На Карте 2 представлен данное разбиение. Для каждого такого пояса были подсчитаны основные параметры: количество участков, их суммарная площадь и объемы возводимых улучшений. Результаты представлены в Таблице 2 и на Карте 2.

Как можно видеть, большинство предложений расположено в 3-м поясе – 54%. По занимаемой площади эти участки составляют 77% от суммарной площади всех предложений. Более четверти предложений (28%) находится во 2-м поясе. Немало предложений расположено и в 1-м поясе (Центре) – 18%, однако совокупная площадь этих участков составляет лишь 2% (38 га), а обеспечивают они всего лишь 5% от потенциального объема жилищного строительства (760 тыс. кв.м).

ТАБЛИЦА 2. Сводные параметры предложений для различных поясов развития Санкт-Петербурга

Тип застройки	Количество предложений		Площадь земельных участков		Площадь возводимых улучшений	
	шт.	%	Тыс. кв.м	%	Тыс. кв.м	%
1 пояс (Центр)	...	...	...	...	...	...
2 пояс	...	...	...	...	...	...
3 пояс	...	...	...	...	...	...
<b>Итого:</b>	...	...	...	...	...	...

Таким образом, по результатам проведенного анализа предложений можно сказать, что основной *потенциальный* объем жилой застройки - 12 млн. кв.м (почти 80%) может быть реализован в 3-м поясе развития. Это, собственно, и отражает бурно развивающийся процесс Санкт-Петербургской агломерации.

## ПОДГОТОВЛЕННОСТЬ ДОКУМЕНТАЦИИ

С конца 2011 года в Санкт-Петербурге было фактически заморожено согласование разрешительной документации на жилищное строительство (согласование и утверждение ППТ, градостроительных планов и т.п.). Поэтому наличие такой документации сегодня является одним из главных факторов ликвидности участка и снижения рисков девелопера. Другие факторы (локация, инженерная обеспеченность, цена) отошли пока на второй план.

В связи с вышесказанным, вся совокупность предложений разделялась на следующие стадии подготовки градостроительной документации:

- **Нулевая** – сюда относятся предложения без какой-либо согласовательной документации. Возможность строительства жилого объекта на участке определяется лишь тем, что Генплан и ПЗЗ Санкт-Петербурга (или генпланы и ПЗЗ областных поселений) строить жилье не запрещают. Предметно вопросы жилой застройки не прорабатывались.
- **Начальная/средняя** – К ним относятся предложения, для которых имеется проектная документация в начальной или средней стадии подготовки: есть предварительные разрешения профильных комитетов и возможности строительства жилого объекта, есть эскизные проработки, получены предварительные ТУ. Разрабатывается ППТ.
- **Высокая** – В эту группу попали участки с практически (или полностью) подготовленной для строительства документацией: есть утвержденный ППТ, выдан градплан, получены ТУ, пройдена экспертиза, есть разрешение на строительство.

На Диаграмме 6 приведено распределение предложений, рассмотренных во 2-м полугодии 2013 года, по степени подготовленности документации.

ДИАГРАММА 6

.....  
 .....

Из диаграммы можно видеть, что высокую степень подготовки к строительству имеет .....% предложений, самое большее число предложений относится к стадии .....

.....  
 .....

Нужно отметить, что .....

.....

**ЦЕНОВЫЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ**

Анализ цен предложений показал достаточно широкий их разброс: от \$15 до \$5 000 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 спальньих районах, вблизи КАД. Для большинства таких участков проектная документация находится в начальной стадии подготовки.

- **Средние** - \$200-500. В эту группу попали участки в основной черте города, а так же участки с документацией в высокой степени готовности на окраинах Петербурга.

- **Дорогие** - \$500-1000. В эту группу попали объекты в центральной части города, а так же небольшие наделы с полностью подготовленной документацией. В основном в эту категории входят участки для точечной средне- и многоэтажной застройки.

- **Сверхдорогие** – ценой свыше \$1000 за кв.м. Такой ценой обладают объекты с уникальной локацией и/или с полностью подготовленной для строительства документацией. Как правило, такие участки предполагают реализацию проектов жилого строительства высокого класса

На Диаграмме 7 приведено ценовое распределение предложений, рассмотренных во 2-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 33 руб. /\$1 (средний курс за 2-е полугодие 2013 г.).

ДИАГРАММА 7. 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 во 2-м полугодии 2013 года:

- Общий объем предложений составил 144 объекта общей площадью под застройку 1910 га. Большая часть предложения – земельные участки (115 объектов площадью 1879 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 .....
- Доля ликвидных объектов (т.е. участков, градостроительно и инженерно подготовленных, с проработанными вопросами социальной и транспортной инфраструктур) в рассматриваемом периоде в сравнении с 1 полугодием 2013 года .....
- Большинство предложений представляют собой объекты под ..... . В то же время предложения под проекты .....
- В месторасположении объектов можно отметить определенное равновесие между предложениями в центральных районах города и на его окраинах.

- Диапазон цен на объекты под застройку достаточно велик: от \$15 до \$13000 за кв.м земли. Наименьшую цену (до \$100) имеют участки, ..... . Наибольшей ценой обладают ..... , а также проекты жилой застройки в .....
- Наличие проектно-разрешительной документации на строительство по-прежнему является .....
- В целом, рынок земельных участков .....
- Дальнейшую ситуацию на рынке объектов для жилищного строительства .....
- Если ситуация принципиальным образом не изменится, можно ожидать, что .....
- .....

© 2006-2014 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](http://WWW.PETERLAND.INFO)

**Полную версию обзора, подробные сведения об использованных в обзоре объектах (базу объектов), а также другую информацию по данной тематике можно получить, обратившись в офис компании PETERLAND (+7 812 600-9929, [mail@peterland.info](mailto:mail@peterland.info))**