

-9%

уменьшение суммарного
объема предложения во
всех классах

+36%

увеличение спроса на
коттеджи высокого класса

от +8% до +12%

увеличение
средневзвешенных
стоимостей коттеджей
в классах А и В



Рынок загородной недвижимости

Санкт-Петербург
I полугодие 2021 года

knightfrank.com/research



3

КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЯ

Этап Гран-при «Формулы-1» в 2023 г. пройдет в Санкт-Петербурге. Данное событие сможет благоприятно повлиять на развитие рекреационной и гостиничной недвижимости в ближайшей локации. Строительство такого рода инфраструктурных объектов (социальных и развлекательных) положительно скажется на развитии рынка загородной недвижимости.

Яхт-клуб «Горская» начал предлагать 25 стояночных мест для катеров и яхт до 14 м (с отсутствием ограничений по высоте мачт парусных яхт).

В развитие курорта «Охта Парк» будет вложено 4,5 млрд руб. Планируется строительство трассы для беговых лыж, лыжероллерных трасс, стадиона, а также создание искусственных озер, расширение парковой зоны и зоны ледовых дорожек, строительство спа-центра и др.

Основные показатели рынка первичной загородной недвижимости. Итоги I пол. 2021 г.

	Класс А		Класс В	
	Показатель	Динамика I пол. 2021 г. /2020 г.	Показатель	Динамика I пол. 2021 г. /2020 г.
Количество коттеджных посёлков, шт.	14	-18% ▼	19	-14% ▼
Предложение коттеджей, шт.	239	-16% ▼	367	-3% ▼
Число проданных домов, шт.*	49	69% ▲	68	19% ▲
Средняя цена м², тыс. руб.	65,8	12% ▲	26,4	8% ▲

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

*По сравнению с I полугодием 2020 г.



Алексей Аристов

Директор департамента элитной жилой недвижимости, Knight Frank St Petersburg

Тренд к увеличению активности на загородном рынке, начавшийся в прошлом году, продолжает свое развитие в текущем летнем сезоне. На сегодняшний день мы наблюдаем увеличение доли запросов на дома в высокобюджетном сегменте. Как правило, потенциальные клиенты рассматривают для постоянного проживания уже готовые объекты с благоустроенной территорией в живописном месте. Таким покупателям мы готовы предложить коттеджи в престижном Курортном районе на берегу Финского залива в пос. Солнечное в ценовом сегменте от 70 млн рублей. Кроме того, для клиентов, которые хотят воплотить свои мечты об идеальном доме самостоятельно, представлено несколько интересных участков под строительство в пос. Репино. Сокращающийся выбор и повышенный спрос на рынке дают основания полагать, что предпосылки для снижения цен предложения до конца года не предвидится.

Предложение

Первое полугодие 2021 г. полностью сохранило тенденции, которые наметились в прошлом году: при высоком спросе продолжилось снижение объема предложения на рынке. Так, по итогам полугодия текущего года в продаже находилось 14 поселков класса А и 19 поселков класса В, где выбрать можно было из 239 и из 367 лотов соответственно. Снижение показателя свободного предложения в классе А составило 16%, в классе В – 3%.

При этом немаловажным и положительным фактором для рынка стало пополнение предложения новыми коттеджными поселками, которые в условиях ограниченного выбора способны в кратчайшие сроки найти покупателей. Класс А попол-

нился новым проектом AURINKO DELUXE в премиальной локации Курортного района. Кроме того, есть основания ожидать выхода на рынок до конца года новых поселков класса А, что позволит предложить взыскательному покупателю качественные современные проекты (напомним, что с 2019 г. на рынок выходило по одному поселку класса А в год).

В бизнес-классе сразу три премьеры, которые рассчитаны на различные сегменты покупателей (постоянное и сезонное проживание), при этом предлагают современные коттеджи в популярных локациях. Однако объем нового предложения пока не успевает за спросом, поэтому начиная с 2019 г. данный показатель в классе В медленно снижается.

Новые коттеджные поселки, продажи которых начались в 2021 году

Название	Адрес	Количество домов	Стоимость
Класс А			
AURINKO DELUXE	Курортный р-н, Солнечное	8	от 87 млн руб.
Класс В			
Охта Life	Всеволожский р-н, Мистолово	79	от 24 млн руб.
Vuoksa Status	Приозерский р-н, Петровское сп	32	от 21 млн руб.
Негород Токсово	Всеволожский р-н, Лесколоское сп	96*	от 18,6 млн руб.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

* Количество лотов в 3 очередях объекта, открыто раннее бронирование

Спрос

Совокупный показатель продаж коттеджей за I полугодие 2021 г. составил 117 лотов, что на 36% больше, чем за аналогичный период прошлого года. При сохранении темпов спроса итоговые показатели 2021 г. могут превзойти прошлогодние результаты.

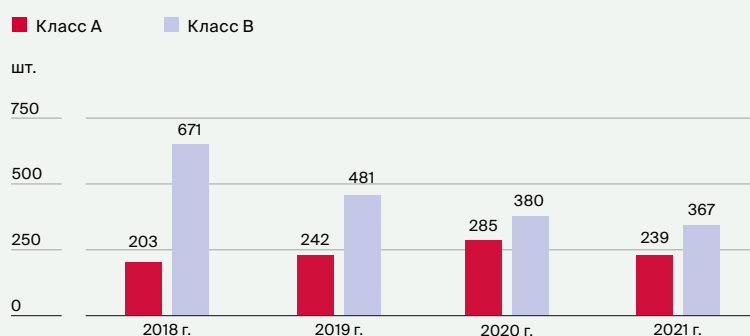
Примечательно, что наибольшее увеличение продаж отмечено среди объектов класса А: рост на 69% за год, несмотря на высокий бюджет покупки, – 57 млн руб. (+21% к показателю конца 2020 г.). Наибольшим спросом пользовались коттеджи, расположенные в пригородных локациях Петербурга, а именно во Всеволожском и Курортном районах.

В классе В спрос на коттеджи увеличился на 19%, при этом наибольший интерес представляли как объекты, расположенные в близких к городу территориях Всеволожского района, так и в удаленных локациях Приозерского района. Увеличение среднего бюджета покупки составило 13% (по сравнению с итогами 2020 г.).

Коммерческие условия

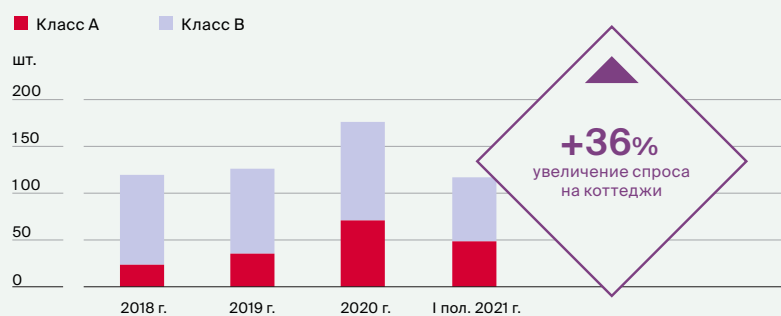
Полугодовая динамика изменения средней стоимости предложения в обоих классах положительная. С одной стороны, повлиял спрос, с другой – рост себестоимости строительства. В классе А увеличение показателя составило 12% вследствие выхода в продажу нового проекта, а также увеличения цен на некоторые лоты в ранее продающихся поселках. Подобная тенденция

Динамика количества коттеджей по классам



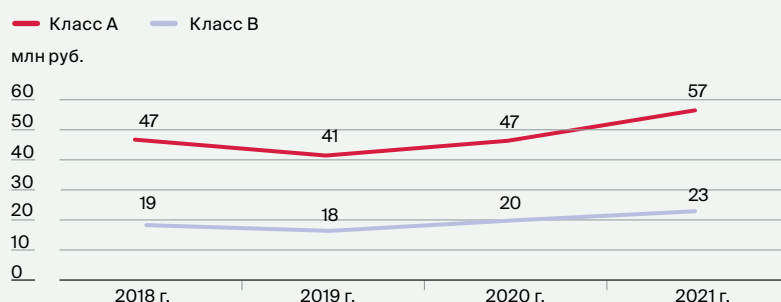
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Динамика спроса на загородные коттеджи



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Динамика среднего бюджета покупки



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

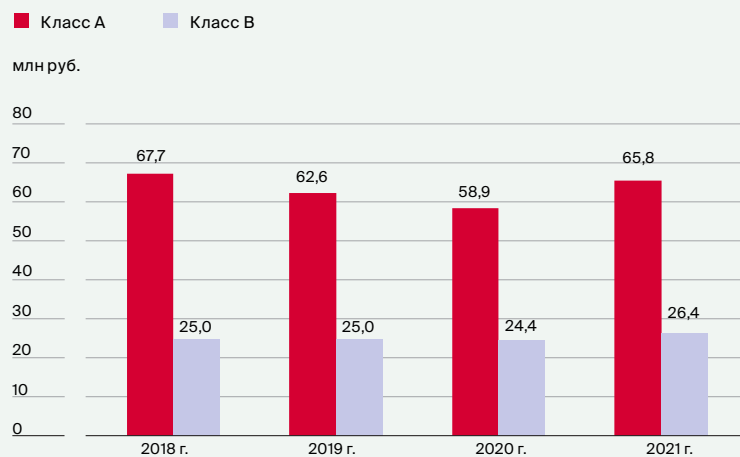
отмечалась и в объектах класса В, где увеличение составило 8% по сравнению с итогами 2020 г.

Прогноз

Новая реальность возродила интерес покупателей к загородной недвижимости. По нашему мнению, данная тенденция сохранится в долгосрочной перспективе, что позволит обновить премиальный рынок и трансформировать его под современные запросы покупателей. Будут актуальны вопросы увеличения площадей домов и формирования внутридомовых зон не только для отдыха, но и для работы. Кроме того, тренд на увеличение зон рекреации внутри поселка будет развиваться и соответствовать запросам на высокое качество благоустройства, уровня его обслуживания и безопасности на территории поселков.

Отдельным трендом станет увеличение запросов на коттеджи сезонного проживания, расположенные в отдалении от крупных населённых пунктов, вблизи водоемов и лесных массивов. Увеличение себестоимости строительства повлечет рост цен на новые загородные коттеджи. Кроме того, в элитном сегменте зачастую используются импортные материалы, которым сложно найти аналоги на местном рынке, что также повлияет на изменение средних показателей по коммерческим условиям по итогам 2021 г.

Динамика средних стоимостей коттеджей по классам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021



КОТТЕДЖ В ПОС. КОМАРОВО



Николай Пашков

Генеральный директор Knight Frank St Petersburg
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (812) 363 22 22

spb@ru.knightfrank.com



Другие обзоры
на нашем сайте
в разделе [Аналитика](#)



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Исследования

- Исследование рынка жилой и коммерческой недвижимости
- Исследование состояния рынка и основных показателей
- Прогноз развития рынка на 3–5 лет
- Оценка спроса и предложения на рынке
- Анализ конкурентного окружения
- Ценовой анализ
- Оценка инвестиционной привлекательности



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований

svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

Консалтинг

- Разработка концепции развития проекта
- Анализ рыночной целесообразности проекта
- Анализ наиболее эффективного использования
- Бизнес-план и инвестиционный меморандум
- Выбор архитектурного бюро и сопровождение проекта



Игорь Кокорев

Руководитель отдела консалтинга

igor.kokorev@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

- Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости и бизнеса
- Стандарты: RICS, IVS, Федеральные стандарты оценки (ФЗ-135 и ФСО)
- Цели оценки:
 - привлечение финансирования и кредитования
 - составление финансовой отчетности по МСФО
 - принятие управленческих решений
 - совершение сделок купли-продажи
 - привлечение инвесторов
 - определение рыночных арендных ставок



Светлана Шалаева

Руководитель отдела оценки

svetlana.shalaeva@ru.knightfrank.com

Строительный аудит

- Инженерно-техническая экспертиза в рамках Due Diligence
- Экспертиза исполнительно-технической документации
- Финансово-технический надзор за проектом
- Аудит исходно-разрешительной и проектно-сметной документации
- Экспертиза проектов для целей финансирования
- Экспертизу земельных участков для целей девелопмента/развития
- Расчет стоимости и сроков реализации проектов
- Оценка фактически выполненных объемов работ
- Оценка стоимости завершения строительства
- Контроль целевого расходования средств инвестора



Станислав Алексеенко

Руководитель отдела строительного аудита и управления проектами

stanislav.alexeenko@ru.knightfrank.com

+7 812 363 2222



Knight Frank LLP 2021 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.