A low-angle photograph of a modern glass skyscraper reaching towards a bright blue sky with a few wispy clouds. A magnifying glass is positioned in the foreground, its lens focused on the upper part of the building, symbolizing a detailed analysis or investigation.

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

II квартал 2016 года

© Центр исследований и аналитики
ГК «Бюллетень Недвижимости»

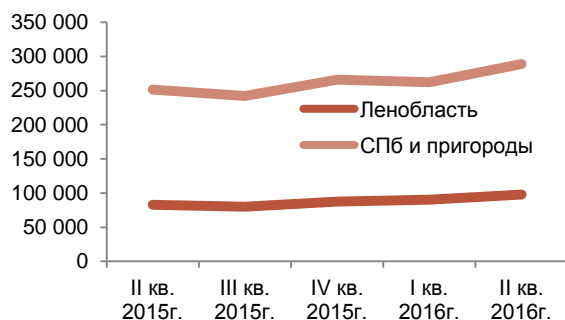
www.bn.ru

тел. (812) 325-06-81

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

За прошедший период изменение средней цены предложения на рынке загородных участков без строений по Ленинградской области составило 7,9%, по районам Петербурга и его пригородам 10,2%. Стоимость сотки земли на конец июня 2016 года по области составила 97,7 тыс. руб. (в среднем это 1,3 млн руб. за участок), по Петербургу и пригородным районам – 289,1 тыс. руб. (в целом за участок 3,5 млн руб.).

Изменение стоимости участков без построек, руб./сот.



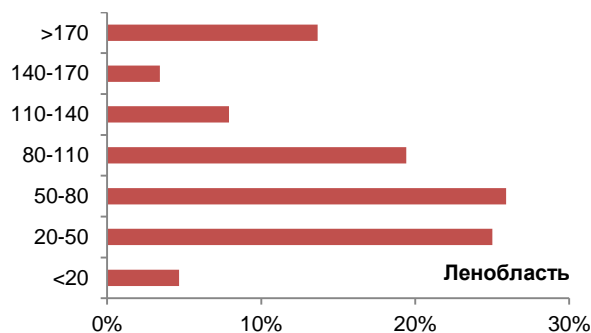
	Цена	I кв. 2016 г.	II кв. 2016 г.	Изменение за квартал
Ленобласть	руб./сот.	90 569	97 678	7,85%
	тыс. руб.	1 229	1 268	
СПб и пригороды	руб./сот.	262 352	289 066	10,18%
	тыс. руб.	3 384	3 486	

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

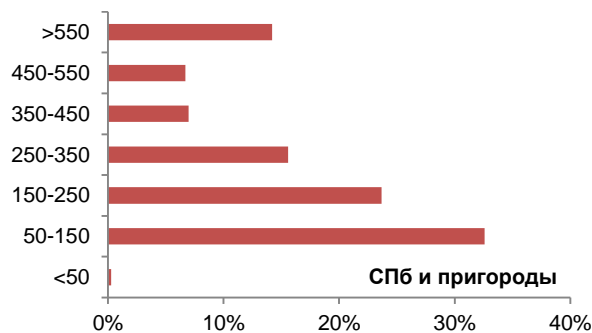
Максимальное количество предложений участков без домостроений Ленинградской области находится в ценовом диапазоне от 20 до 50 тыс. руб. и от 50 до 80 тыс. руб. за сотку, что занимает 25,0% и 25,9% соответственно, а также от 80 до 110 тыс. руб. за сотку, что составляет 19,4% от всего предложения.

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 32,6%, 23,7% и 15,6% от всего предложения.

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



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

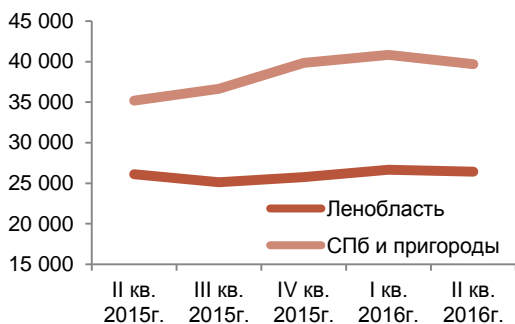


© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

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 минус 1,0% по Ленинградской области и минус 2,8% по Петербургу и пригородным районам. На конец июня 2016 года средняя цена предложения домостроений по области составила 26,4 тыс. руб. за кв. м (в среднем 3,4 млн руб. за объект), по районам Петербурга и пригородам – 39,7 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



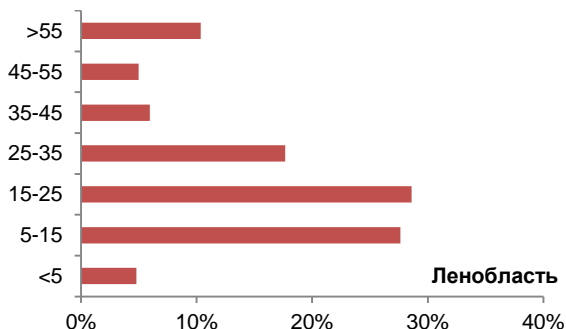
	Цена	I кв. 2016 г.	II кв. 2016 г.	Изменение за квартал
Ленобласть	руб./кв. м	26 680	26 427	-0,95%
	тыс. руб.	3 029	3 394	
СПб и пригороды	руб./кв. м	40 843	39 709	-2,78%
	тыс. руб.	7 207	7 226	

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

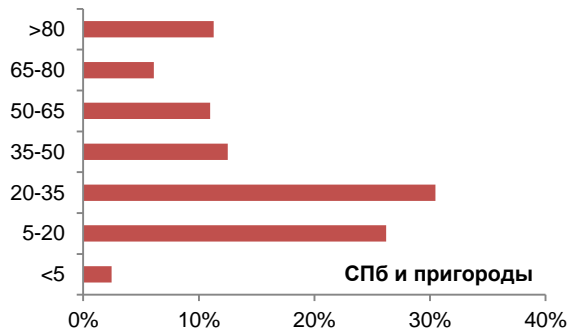
Максимальное количество предложений домов по Ленинградской области находится в ценовом диапазоне от 5 до 15 тыс. руб., от 15 до 25 тыс. руб. и от 25 до 35 тыс. руб. за кв. м, что занимает 27,6%, 28,6% и 17,7% соответственно от общего количества продаваемых объектов.

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 26,2%, 30,5% и 12,5% 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 II квартала 2016 г. составила 5,2 млн руб. (из них стоимость участка в отдельности – 1,8 млн руб. и стоимость самой постройки – 3,4 млн руб.). Стоимость участков с постройками в садоводствах в среднем составляет 4,2 млн руб. (из них цена участка – 763 тыс. руб.).

По Петербургу и пригородным районам (с учетом Всеволожского района) средняя стоимость участков ИЖС с домостроениями в конце квартала составила 12,7 млн руб. (из них стоимость земли – 5,5 млн руб. и стоимость построенного домовладения – 7,2 млн руб.). В садоводствах цена домостроений с участком составила 8,8 млн руб. (стоимость участка в отдельности – 1,6 млн руб.).

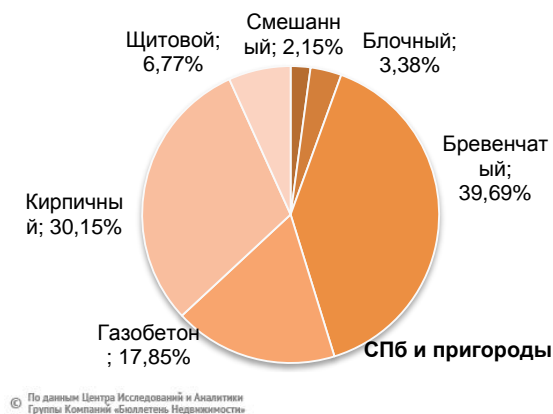
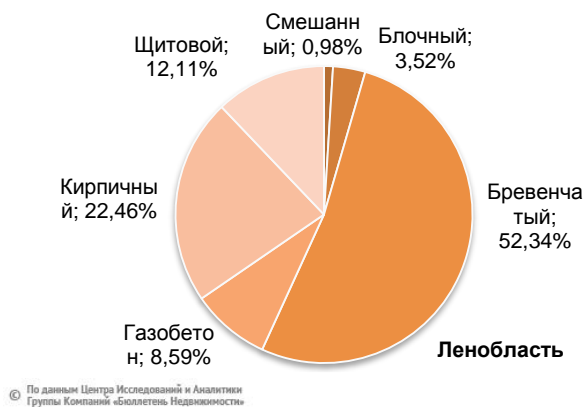
Район	Статус участка	Участок		Дом		Дом с участком
		руб./сот.	тыс. руб.	руб./кв. м	тыс. руб.	тыс. руб.
Ленинградская область	ИЖС	114 423	1 788	26 427	3 394	5 182
	Садоводство	76 539	763			4 158
СПб и пригороды	ИЖС	367 987	5 460	39 709	7 226	12 686
	Садоводство	169 118	1 587			8 814

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 52,3% от всех предложенных объектов, кирпичные дома составляют 22,5%.

В Петербурге и пригородных районах доля домов бревенчатой постройки составляет 39,7%, кирпичных – 30,2%, домов из газобетона – 17,9%. Щитовые дома занимают 6,8%, блочные – 3,4% от общего объема по данному сегменту рынка загородной недвижимости.

Материал стен домостроений, % от общего объема



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 11 млн руб. (без учета стоимости земли). В Ленобласти предложение кирпичных и газобетонных домов, за вычетом стоимости участка, в среднем составляет 4,4-5,2 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 1,1 млн и 1,3 млн руб. соответственно.

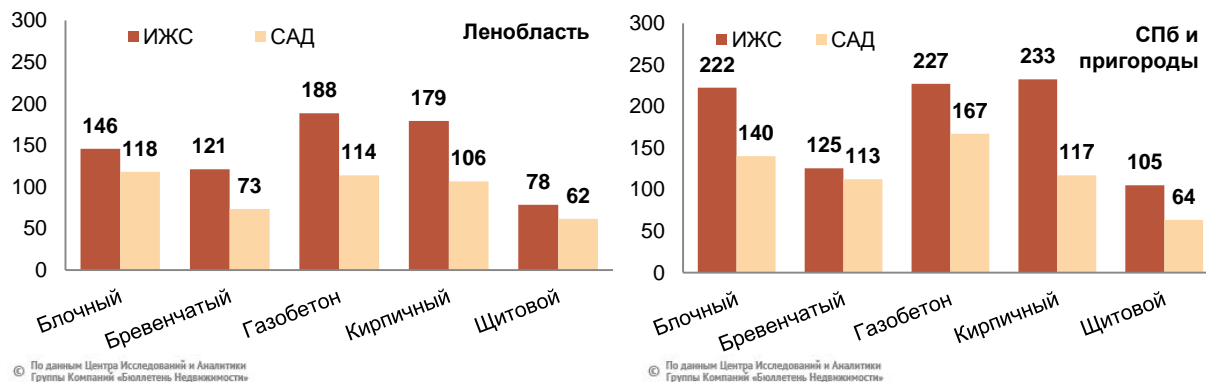
Тип дома	Средняя цена предложения				Изменение за квартал			
	Ленобласть		СПб и пригороды		Ленобласть		СПб и пригороды	
	тыс. руб.	руб./кв. м	тыс. руб.	руб./кв. м	руб./кв. м	%	руб./кв. м	%
Блочный	4 624	37 401	8 814	41 436	-6 368	-14,55%	2 865	7,43%
Бревенчатый	2 919	24 686	4 678	35 724	-1 150	-4,45%	-3 597	-9,15%
Газобетон	5 199	32 269	10 832	47 985	3 231	11,13%	2 159	4,71%
Кирпичный	4 385	33 950	11 285	49 836	5 057	17,50%	4 539	10,02%
Щитовой	1 077	16 452	1 333	17 691	-331	-1,97%	-6 035	-25,44%

Наибольший размер общей площади у домов из газобетона и кирпича. Площадь таких объектов в Ленобласти, расположенных на участках под индивидуальное строительство, составила в среднем 188 кв. м (газобетон) и 179 кв. м (кирпич), в садоводствах – в среднем 114 кв. м (газобетон) и 106 кв. м (кирпич).

В районах Петербурга средняя площадь кирпичных домов – 227 и 167 кв. м (в зависимости от статуса участка), размер домов из газобетона в среднем 233 и 117 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 62 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 11,8-13,5 млн руб., цена сотки земли – 663-751 тыс. руб. Участки ИЖС с домовладениями в самых дорогих районах предлагаются в среднем за 18-24 млн руб., где стоимость самого дома (за вычетом стоимости земли) составляет 6-11 млн руб. (в среднем это от 37 до 58 тыс. руб. за кв. м).

Самым дешевым предложением по продаже загородной недвижимости в Ленинградской области (без учета удаленных районов) являются участки Волховского, Кингисеппского и Лужского районов. Участок в садоводстве здесь в среднем обойдется в 200 тыс. руб. (22-27 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	САД
	руб./сот.	тыс. руб.	руб./сот.	тыс. руб.			тыс. руб.	тыс. руб.
Волосовский	28 951	450	33 333	250	22 540	2 532	2 982	2 782
Волховский	46 099	761	26 662	200	22 551	2 533	3 294	2 733
Выборгский	125 405	1 988	82 601	476	32 857	4 077	6 065	4 553
Гатчинский	114 729	2 176	51 688	290	24 222	2 907	5 083	3 197
Кингисеппский	66 667	1 525	21 559	199	23 445	2 418	н/д	2 617
Кировский	163 677	2 625	64 276	563	19 097	1 815	4 440	2 379
Ломоносовский	110 922	1 495	102 625	1 014	28 596	4 111	5 606	5 125
Лужский	54 109	1 364	26 042	210	15 100	1 601	2 965	1 811
Приозерский	112 990	1 827	74 175	701	35 038	3 956	5 783	4 657
Тосненский	95 459	1 988	67 010	636	25 836	3 316	5 304	3 952
Всеволожский	265 594	4 361	127 765	1 337	40 765	4 779	9 141	6 117
СПб, Колпинский	303 487	4 549	198 000	1 190	34 378	3 914	8 463	5 104
СПб, Курортный	663 492	11 814	433 560	3 574	36 645	6 269	18 082	9 843
СПб, Петродворцовый	397 442	5 463	330 568	2 000	38 772	5 039	10 501	7 039
СПб, Пушкинский	559 534	11 055	160 886	1 575	34 679	5 236	16 291	6 811
СПб, Выборгский	402 170	5 741			48 405	6 263	12 004	н/д
СПб, Красносельский	315 855	6 375	143 333	860	34 093	4 146	10 521	5 006
СПб, Приморский	750 794	13 519			58 291	10 791	24 310	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 во II квартале 2016 года лидирующие позиции занимают: участок в Ольгино Приморского района СПб стоимостью 56,6 млн руб. (24 сотки); участок в дер. Медный Завод Всеволожского района, предлагаемый за 45 млн руб. (150 соток); участок в пос. Репино Курортного района выставлен на продажу по цене 41,2 млн руб. (25 соток).

Самые дорогие домовладения на конец квартала расположены в г. Сестрорецке Курортного района – коттедж площадью 405 кв. м по цене 300 млн руб., дом площадью 415 кв. м по цене 250 млн руб. и коттедж площадью 500 кв. м по цене 200 млн руб.

Рейтинг самых дорогих участков без построек

Район	Населенный пункт	Площадь участка, соток	Статус участка	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./сот.
СПб, Приморский	Ольгино, ул. Ленина, 29	24	ИЖС	56 600	2 358 333
Всеволожский	Медный Завод	150	ДНП	45 000	300 000
СПб, Курортный	Репино, Приморское ш.	25	ИЖС	41 200	1 648 000
СПб, Курортный	пос. Репино	49	ИЖС	29 900	610 204
СПб, Курортный	пос. Репино, Курортная ул., 3	15	ИЖС	25 000	1 666 667

Рейтинг самых дорогих участков с домостроением

Район	Объект	Населенный пункт	Статус участка	Площадь участка, соток	Площадь дома, кв. м	Тип дома	Цена, тыс. руб.
СПб, Курортный	коттедж	Сестрорецк	ИЖС	39	405	К	300 000
СПб, Курортный	дом	Сестрорецк, Приозерная ул., 15	ИЖС	25,26	415	К	250 000
СПб, Курортный	коттедж	Сестрорецк, ул. Григорьева	ИЖС	20	500	К	200 000
СПб, Пушкинский	коттедж	Пушкин, Саперная	ИЖС	27	527	К	180 000
СПб, Пушкинский	коттедж	Пушкин	ИЖС	4	730	К	170 000

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 во II квартале 2016 года лидирующие позиции занимают участки в садоводствах. За 50 тыс. предлагается участок площадью 10 соток в пос. Серебрянский Лужского района ЛО. В массиве Пурово Волховского района можно приобрести участок за 95 тыс. руб. площадью 20 соток и за 99 тыс. руб. площадью 10 соток.

Самые дешевые дома/дачи на конец квартала предлагаются в Лужском, Гатчинском и Волховском районах Ленобласти. Минимальная цена – у строения площадью 18 кв. м, расположенного в садоводстве Оредеж Лужского района, его стоимость 150 тыс. руб. Также за 190 тыс. руб. предлагается строение общей площадью 20 кв. м, расположенное в дер. Луйсковицы Гатчинского района ЛО. В дер. Пупышево Волховского района предлагается дача по цене 200 тыс. руб. площадью 20 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	ЛПХ	50	5 000
Волховский	дер. Пурово	20	СНТ	95	4 750
Волховский	Пурово-3	10	СНТ	99	9 900
Лужский	Мшинская, Самсон	12	САД	100	8 333
Кингисеппский	снт Юркино, Малый Луцк	12	СНТ	115	9 583

Рейтинг самых дешевых участков с домостроением

Район	Объект	Населенный пункт	Статус участка	Площадь участка, соток	Площадь дома, кв. м	Тип дома	Цена, тыс. руб.
Лужский	дом	Оредеж, ул. Лермонтова	ИЖС	3	18	БР	150
Гатчинский	дом	Луйсковицы	ЛПХ	9	20	ЩИТ	190
Волховский	дача	Пупышево	САД	6	20	ЩИТ	200
Волховский	дом	дер. Пупышево	САД	12	21	ЩИТ	250
Киришский	дача	дер. Посадниково	САД	7	24	БР	280

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**