



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ОСНОВНОЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК НА РЫНКЕ РАВНОМЕРНО РАСПРЕДЕЛЕН МЕЖДУ ГРУППАМИ «100-300 ТЫС. РУБЛЕЙ ЗА СОТКУ» (47%) И «ДО 100 ТЫС. РУБЛЕЙ ЗА СОТКУ» (46%), СОВОКУПНО ЗАНИМАЯ 93% ОБЪЕМА СДЕЛОК В СЕГМЕНТЕ

жет покупки в классе В также снизился на 6% и составил около 18 млн рублей. «Снижение бюджета покупки связано с изменением покупательной способности и значительным количеством предложений, в результате которой потенциальные покупатели даже с небольшим размером денежных средств готовы рассматривать более дорогие предложения и демпинговать по цене», — говорят в Knight Frank St. Petersburg.

Годовая динамика изменения средней стоимости предложения в обоих классах отрицательная. В классе А снижение показателя составило 8% вследствие изменения структуры предложения. В классе В снижение менее значительное и составило 2% по сравнению с 2018 года, что произошло за счет выхода в продажу нескольких новых проектов. Кроме того, в конце года были различные акции и специальные предложения.

Анализ результатов 2019 года показывает, что основные показатели рынка загородной недвижимости превзошли

консервативные прогнозы экспертов. В сложившейся ситуации на фоне усиливающейся на рынке тенденции смещения интереса в сторону сектора бюджетного предложения реализация проектов в сегменте дорогого загородного жилья будет происходить в рамках локаций с уже сформированным премиальным имиджем, а стоимость предложений продолжит снижаться, так как продолжится дифференциация предложения, говорят в Knight Frank St. Petersburg.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что запросы на загородную недвижимость, поступившие в компанию Knight Frank St. Petersburg, увеличились на 15% по сравнению с 2018 годом. Основной интерес был сконцентрирован на коттеджах в Курортном, Выборгском (Ленобласть) и Всеволожском районах, при этом средняя стоимость запросов составила около 70 млн рублей в объектах постоянного проживания и около 40 млн в дачных объектах. «Мы предполагаем,

что в следующем году ситуация существенно не изменится и спросом будут пользоваться как готовые объекты, так и участки под застройку, расположенные в премиальных локациях», — говорит господин Пашков.

Что касается рынка в целом, то эксперты прогнозируют рост интереса к нему со стороны девелоперов, работающих с многоэтажным жильем. Антон Гаринов, руководитель группы продаж загородной недвижимости компании «Строительный трест», рассказывает: «Основной план на следующий год — наращивание объемов продаж в загородном сегменте. Этому во многом будет способствовать

динамика цен на рынке жилья в целом. Например, сегодня стоимость дома в коттеджном поселке уже сопоставима с ценой трех-четырёхкомнатной квартиры в жилом комплексе бизнес-класса. Разница в стоимости будет сокращаться и дальше, в том числе в связи с вводом проектного финансирования на первичном рынке. Также на рынок должна повлиять инициатива Минстроя по созданию программы по поддержке и развитию ИЖС, что, скорее всего, снизит ипотечные ставки и повысит лояльность банков к загородному продукту. В настоящее время документ находится в финальной стадии разработки». ■

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО ТИПАМ ЗАСТРОЙКИ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ

ТИП ЗАСТРОЙКИ	2017 ГОД, %	2018 ГОД, %	2019 ГОД, %
УЧАСТКИ БЕЗ ПОДРЯДА	88	82	94
УЧАСТКИ С ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ПОДРЯДОМ/КОТТЕДЖИ	3	10	6
СМЕШАННАЯ ЗАСТРОЙКА (УЧАСТКИ С ПОДРЯДОМ И БЕЗ)	9	8	2

ИСТОЧНИК: КЦ «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗЕМЛИ ПО РАЙОНАМ — ЛИДЕРАМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФУНКЦИОНАЛЬНОМУ НАЗНАЧЕНИЮ (УДАЛЕННОСТИ ОТ ГОРОДА, НАЗНАЧЕНИЮ ЗЕМЛИ) НА КОНЕЦ 2019 ГОДА, ТЫС. РУБ. ЗА СОТКУ (ИЗМЕНЕНИЕ ЗА 12 МЕСЯЦЕВ)

РАЙОН	ПОСТОЯННОЕ ПРОЖИВАНИЕ (ИЖС)			УСЛОВНО ПОСТОЯННОЕ ПРОЖИВАНИЕ (ДНП, СНТ)			СЕЗОННОЕ ПРОЖИВАНИЕ		
	IV КВАРТАЛ 2018 Г.	IV КВАРТАЛ 2019 Г.	Δ К АНАЛОГИЧНОМУ ПЕРИОДУ, %	IV КВАРТАЛ 2018 Г.	IV КВАРТАЛ 2019 Г.	Δ К АНАЛОГИЧНОМУ ПЕРИОДУ, %	IV КВАРТАЛ 2018 Г.	IV КВАРТАЛ 2019 Г.	Δ К АНАЛОГИЧНОМУ ПЕРИОДУ, %
ВСЕВОЛОЖСКИЙ	296,3	274,3	-7,4	169,1	158,4	-6,3	-	-	-
ВЫБОРГСКИЙ	517,7	485,2	-6,3	432,6	427,2	-1,2	172,5	157,8	-8,5
ЛОМОНОСОВСКИЙ	146,8	134,4	-8,5	93,5	95,6	2,3	78,3	67,2	-14,2

ИСТОЧНИК: КЦ «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»