

2018

Анализ рынка недвижимости СПб и ЛО



Питер-Консалт
Питер-Консалт
14.02.2018

Оглавление

1.Общая характеристика рынка	3
1.2. Рынок многоэтажного жилищного строительства Санкт-Петербурга.....	3
1.3. Рынок Ленинградской области	5
2.Клиентская целевая группа	8
3. Оценка существующего спроса.....	11
4.Ожидаемая конкуренция	12

1. Общая характеристика рынка

1.2. Рынок многоэтажного жилищного строительства Санкт-Петербурга

Как показывают исследования спроса (см. п. *.*.*), наиболее значительной группой покупателей многоэтажного жилья Ленинградской области являются жители Санкт-Петербурга, решившие по тем или иным причинам переселиться в ближние к мегаполису районы области. Рынок Санкт-Петербурга оказывает решающее воздействие на рынок ЛО, поэтому для понимания маркетинговых перспектив проекта важно проанализировать не только рынок области, но и рынок мегаполиса.

За минувший **** год изменение средней цены предложения на рынке новостроек в рублевом эквиваленте составило минус *,*%, это **** руб. с кв. м.¹ Показатель средней цены предложения в декабре **** года составил **, * тыс. руб. за кв. м.

.....

Рисунок 1. Динамика цен на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга в **** году

Доля квартир, цена квадратного метра которых меньше ** тыс. руб., составляет на конец **** года *,*% от общего объема предложения. Большую долю рынка занимают цены в диапазоне от ** до ** тыс. руб., от ** до *** тыс. руб. и от *** до *** тыс. руб. за кв. м, это **, *% от объема квартир, выставленных на продажу в декабре **** года. Диапазон стоимости квадратного метра от *** тыс. до *** тыс. руб. – **, *%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает *** тыс. руб. за кв. м, в декабре **** года составляет **, *% от всего предложения.

.....

Рисунок 2. Диапазоны цен, % от общего объёма

Объем новых выведенных в продажу объектов (включая очереди в проектах, выведенных ранее) за четыре квартала **** года составил *,*** млн. кв. м. (** *** квартиры), средняя площадь квартир – **, * кв. м. За * квартала **** года было выведено *,* млн. кв.м. (**, * тыс. квартир), средняя площадь квартир – **, * кв. м.

.....

Рисунок 3. Объём строительства в **** году, тыс. кв. м.

.....

Рисунок 4. Объём строительства в **** году, квартир

¹ *****.//***.***.*/*****/2018_01/***** _ *****2017.***

В среднем по рынку строящегося жилья за прошедший **** год процент изменения цены предложения на студии и однокомнатные квартиры составил

Рисунок 5. Цена в ** году по типу квартиры, руб./кв. м.**

По типу дома на рынке строящегося жилья изменение цены предложения в кирпично-монолитных домах по отношению к декабрю **** года составило

Рисунок 6. Цена по типу дома, руб. кв. м.

Средняя цена предложения с разделением по классам жилья на конец **** года составляет: эконом – **, * тыс. руб. за кв. м., комфорт – ***, * тыс. руб. за кв. м., бизнес – ***, * тыс. руб. за кв. м., элит-класс – ***, * тыс. руб. за кв. м. жилья на рынке квартир в строящихся домах. Наибольший процент изменения цены предложения за год продемонстрировали квартиры в строящихся домах элит-класса.

Рисунок 7. Цена по типу дома, руб. кв. м.

Структура предложения по классам жилья на первичном рынке за прошедший **** год практически не изменилась. Комфорт – класс по-прежнему занимает

Рисунок 8. Структура по классу жилья, в %% от количества строящихся объектов

Объем предложения строительных объектов, в которых идут продажи квартир, на конец **** года составил *** (с учетом очередей), что на **, %

Рисунок 9. Структура по стадии строительства, в %% от количества строящихся объектов

С учетом стадий строительства новостроек и наличия корпусов структура предложения на конец декабря **** года такова. * **, % занимают сданные и частично сданные дома. В **** году обещают сдать **, % строящихся домов. На ****-й приходится **, %, на ****-й – *, %, на ****-****годы – *, % от количества объектов, находящихся в продаже.

Рисунок 10. Сроки окончания строительства, в %% от количества строящихся объектов

В Ленинградской области строители по итогам года сдали⁷.

.....

Михаил Москвин заявил, что в дальнейшем в Ленинградской области будет вводиться

Однако, по данным Михаила Москвина,⁸. По его словам, в **** году в регионе было выдано ** разрешений на строительство в общей сложности *,* млн кв. м недвижимости. В **** году комитет Госстройнадзора выдал застройщикам ** разрешения на возведение многоквартирных домов общей площадью около *,* млн кв. м.

Тем не менее, застройщики, присутствующие на рынке области,

«На первичном рынке жилья в Ленобласти объем предложения большой, и покупатели имеют возможность выбирать проекты с наиболее выгодным местоположением, привлекательными характеристиками, ценами, условиями оплаты, — рассуждает — Возможно, проблемы со спросом есть у проектов с недостаточно проработанной концепцией».

В уже запущенных жилых проектах с разрешениями на строительство в области спрос с середины **** года может вырасти, считает «В следующем году планируются изменения в ФЗ-*** о долевке. Поэтому ожидаемо увеличится спрос, поскольку новые проекты будут просчитываться по другой экономической модели», — поясняет он.

.....» считает, что определенное снижение спроса на проекты в Ленобласти есть. отметил, что на снижение общего спроса повлияло несколько факторов. Это и

..... высказался так: «Мы не замечаем ослабления интереса к проектам в области. Единственной возможной причиной понижения спроса на жилье в области может стать обсуждаемая сейчас

На рынок жилой недвижимости Ленинградской области большое влияние оказывает

Активное освоение пригородных районов Ленобласти началось в конце ****-х годов⁹. Прежде всего застройщики устремились

В итоге с **** по **** год объемы жилого строительства

Комитет по градостроительству Ленобласти С * января **** года¹⁰.

Также увеличивается показатель

Нормативы по обеспеченности аптеками, молочными кухнями, мотелями, площадками для отдыха, туалетами и т. п.

.....

⁷****://**.**/***/15494-*****_**_*****

⁸****://**.**/***/11768-*****_*****_*_*****_*-2017-****_*****_*4-****.****

⁹****://*****.**/****_*****_**_*****_*_*****_*****_*****/

¹⁰****://**.**/2018/01/24/*****_*****_*_*

По мнению аналитиков, наиболее привлекательным фактором для приобретения жилья за городом для покупателей является

При комфорте, сравнимом с городским, стоимость объектов загородной недвижимости может отличаться довольно заметно. Так, например, в Ленинградской области стоимость новостроек может оказаться на **% ниже аналогичного по параметрам объекта, строящегося в пределах Санкт-Петербурга.

Разумеется, теми, кто сегодня рассматривает возможности переезда в Ленобласть, движут не только экономические мотивы.

Многие из числа тех, кто переезжает в Ленобласть, отмечают

Петербуржцы в Ленинградскую область в последние годы тоже переезжают.

По мнению экспертов, зона застройки в **-** километрах от Санкт-Петербурга пострадает от¹⁷. Причина кроется в специфике портрета покупателя, интересующегося загородной недвижимостью вблизи северной столицы России.

Зона до ** километров от СПб - это единственная зона ЛО, где квартиры и небольшие таунхаусы приобретались

Кроме молодёжи, жилье в ближайших к Питеру областных районах ранее активно приобретали

Каков же он — портрет среднестатистического покупателя недвижимости в Ленинградской области - выяснял Интернет-портал **News¹⁸.

По общему мнению специалистов рынка недвижимости Ленинградской области, основным покупателем домов и квартир в ** регионе являются

Отметим, Ленобласть заманивает покупателей не вся целиком, а "частично". «Продается недвижимость в основном в

По словам, квартиры в Ленобласти покупают те, кому «не выйти» на покупку жилья по различным жилищным программам - для того, чтобы купить квартиру в Ленобласти, они, как правило, продают свою жилплощадь в другом регионе, поскольку личных сбережений у них нет, а доход не позволяет брать ипотеку или рассрочку.

«Это люди, которые долго стоят в городской очереди, им выделяют сертификат на покупку жилья, но в Петербурге они его реализовать практически не могут из-за высоких цен. Также покупатели

По общему мнению экспертов, самым ходовым товаром у покупателей Ленобласти является

По общему признанию аналитиков, покупатель недвижимости в Ленинградской области стал более

¹⁷*****./*****.**/***** _***** _***** _***** _**/

¹⁸ ****.//***.*****_*****.**/****7.****

Ленинградская область традиционно пользовалась большим спросом, но сейчас популярность здешней недвижимости возросла в несколько раз¹⁹. Можно выделить несколько весомых причин такого выбора.

-

В основном активно продающиеся объекты имеют невысокую цену. Примерно **% реализованной загородной недвижимости приходится на однокомнатное жилье, порядка **% - на двухкомнатное и **% - на трехкомнатные апартаменты. Современный покупатель обычно гонится за

Прежде чем купить квартиру в Ленинградской области, все обязательно обращают внимание на

Агентство аналитики Urban Awards провело исследование, чтобы узнать, насколько популярны отделанные новостройки на рынке недвижимости Ленинградской области²⁰. Для сравнения показателей ситуация была проанализирована также и в Санкт-Петербурге. Как рассказали аналитики, в области и в городе спрос на квартиры с отделкой

На рынке первичного предложения недвижимости в Ленобласти больше половины (**%) квартир продается только.....

Для сравнения, в Санкт-Петербурге без отделки предлагают

Но совокупная средневзвешенная доля квартир с чистовой отделкой

По данным компании Knight FrankSt. Petersburg, существует устойчивая разница между характером спроса на жильё в Санкт-Петербурге и ЛО²¹.

Если покупатели городского жилья выбирают квартиры

Опыт продаж квартир в построенном в п. комплексе показал, что

Практика продаж показала, что требования покупателей жилья имеют следующие приоритеты:

-

Для поиска информации о возможных вариантах покупки целевая группа потребителей использует следующие источники:

-

С точки зрения уровня дохода целевой группой следует считать тех представителей среднего класса, кто

Менее обеспеченные слои населения не могут позволить себе столь комфортабельное жильё, а более обеспеченные предпочитают более престижные районы Санкт-Петербурга и ближних пригородов.

¹⁹****://***.*****.**/*****/*****/?*=4562

²⁰****://***.*****.**/*****/**/205

²¹****://***.*****.**/*****/*****/14068/

Выводы:

1.

3. Оценка существующего спроса

Оценим спрос самого крупного сегмента покупателей жилья в ЛО – жителей Санкт-Петербурга.

По данным ФСГС РФ, на конец **** г. общая площадь жилищного фонда г. Санкт-Петербурга составила *** млн. кв. м. Обеспеченность жильем на одного человека постоянного населения равняется около **, * кв. м жилой площади. Показатель Санкт-Петербурга уступает результатам развитых стран. Например, средняя обеспеченность жильем в Канаде составляет ** кв. м на человека, в США – ** кв. м, в Германии и Франции – ** кв. м.

.....

Рисунок 12. Обеспеченность жильем в разных странах, кв. м. на человека

Таким образом, если ориентироваться на уровень

Если считать, что потенциальными покупателями жилья в ЛО являются только покупатели в самом низком ценовом сегменте (менее ** тыс. руб. за кв. м.), то согласно исследованию, приведённому в п. *.*.*, таких потребителей около *%. То есть объём потенциального спроса жителей Санкт-Петербурга на квартиры в ЛО составляет около *, * млн. кв. м. или *** млрд. руб. по текущей средней цене ** тыс. руб. за кв. м.

Понятно, что далеко не все жители Санкт-Петербурга, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, могут накопить деньги, необходимые для покупки квартиры или справиться с ипотечными платежами. Оценим объём платёжеспособного спроса на квартиры в ЛО среди жителей СПб.

Показатель доступности жилья рассчитывается как отношение средней стоимости квартиры площадью ** кв. м (минимум ** кв. м на * чел. в семье из * чел.) к среднему годовому семейному доходу (при условии, что работают * чел. в семье и откладывают на квартиру не менее **% от своего ежемесячного дохода).

Официальный уровень средней заработной платы в Санкт-Петербурге составляет порядка ** тыс. руб. С учетом текущего уровня заработных плат и цен на первичном рынке МЖС доступность жилья составляет около ** лет, что оценивается как весьма высокое значение. При этом накопление на покупку квартиры массовых сегментов потребует ** лет (эконом-класс) и ** лет (комфорт-класс)²².

Для большей информативности рассмотрим доступность жилья с учетом распределения средних доходов населения. Только около **% населения г. Санкт-Петербург имеет уровень доходов, достаточный для накопления суммы для

²² ****.://****_*****.**/****/***_*****_3*2016.***

приобретения жилья (или для погашения ипотечного кредита) менее, чем за ** лет. Подавляющему большинству населения (свыше **% от общего числа) накопить достаточную для приобретения жилья сумму в разумный период времени (до ** лет) не представляется возможным. Следовательно, платежеспособность большей части жителей города оценивается как низкая, что является сдерживающим фактором емкости спроса.

.....

Рисунок 13. Оценка доступности приобретения постоянным населением квартир на первичном рынке МЖС Санкт-Петербурга

На сегодняшний день соотношение уровня доходов и цен на первичном рынке МЖС дает возможность накопить на приобретение квартиры в приемлемые сроки не более **% населения г. Санкт-Петербург – см. **Рисунок 13.**

Таким образом, оценка платёжеспособного спроса – *,* млн. кв. м. или ** млрд. руб. Этот спрос в зависимости от ситуации удовлетворяется в пределах Санкт-Петербурга или в ближних районах Ленинградской области.

По оценке экспертов рынка, второй по величине сегмент потенциальных покупателей квартир в ЛО –

Вывод:

.....

4. Ожидаемая конкуренция

По итогам **** года, на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области ведут активную деятельность более ** девелоперов, реализующих *** жилых и апартаментных комплексов²³. При этом основной объем находящихся в продаже новостроек приходится на ** крупнейших игроков. Аналитики московской компании

При составлении рейтингов девелоперов по объему портфеля аналитиками учитываются объекты, соответствующие следующим критериям:

-

Для расчета используется площадь квартир/апартаментов без учета летних помещений в корпусах, в которых ведутся открытые продажи. Данные получаются путем обработки разрешений на строительство/ввод в эксплуатацию и проектных деклараций. В том случае, если официальные документы не содержат необходимой информации, аналитики связываются с застройщиками для уточнения параметров.

Выявить лидера на первичном рынке Санкт-Петербурга оказалось не так просто. Сразу две компании

«Серебро» досталось

²³*****.//**.*****_***.**/*****/***** _***** _*****

Третье место с двукратным отставанием занимает

Отметку в полмиллиона квадратных метров преодолели еще две компании

—

В топ-** рейтинга крупнейших девелоперов также вошли компании

«На первичном рынке Санкт-Петербурга сегодня отмечается

Топ-** девелоперов Санкт-Петербурга по объему портфеля реализуемых на первичном рынке проектов см. **Ошибка! Источник ссылки не найден..**

Для оценки конкуренции важен анализ конкурентной обстановки в районе расположения планируемого комплекса. Эксперты сравнили жилые комплексы во²⁴.

.....

Рисунок 14. Рейтинг жилых комплексов во Всеволожском районе

Как видно из таблицы,

Проанализируем более подробно строящиеся в настоящий момент комплексы, являющиеся прямыми конкурентами планируемому проекту.

.....

Несмотря на декларируемые на сайтах конкурентов преимущества,

Выводы:

1.