**Общие тенденции на рынке загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. II квартал 2018 года**

(по данным Центра оценки и аналитики ГК "Бюллетень Недвижимости", www.bn.ru)

За прошедший период изменение средней цены предложения на рынке загородных участков без строений по Ленинградской области составило 2,7%, по районам Петербурга и его пригородам 1,3%. Стоимость сотки земли на конец II квартала 2018 года по области составила 115,4 тыс. руб. (в среднем это 1,7 млн руб. за участок), по Петербургу и пригородным районам – 372,5 тыс. руб. (в целом за участок 5,4 млн руб.).

1. Динамика изменения стоимости участков без построек, руб./сот
2. *Изменение стоимости участков без построек, руб./сот.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Цена | I кв.  2018 г. | II кв.  2018 г. | Изменение  за квартал |
| Ленобласть | **руб./сот.** | 112 377 | 115 397 | 2,69% |
| **тыс. руб.** | 1 633 | 1 676 |  |
| СПб и пригороды | **руб./сот.** | 367 604 | 372 475 | 1,33% |
| **тыс. руб.** | 5 438 | 5 527 |  |

Максимальное количество предложений участков без домостроений Ленинградской области находится в ценовом диапазоне от 20 тыс. до 70 тыс. руб., от 70 тыс. до 120 тыс. руб. и от 120 тыс. до 170 тыс. руб. за сотку, что занимает 26,1%, 31,4%, 16,5% от всего предложения.

На рынке земельных участков Петербурга и пригородных районов максимальный объем предложения приходится на диапазон от 150 тыс. до 300 тыс. руб. и от 300 тыс. до 450 тыс. руб. за сотку, что составляет соответственно 26,3% и 28,5% от всего предложения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Ленобласть** |  |
| 1. Диапазоны цен участков без построек в Ленинградской области, (тыс. руб./сот.), % от общего объема | 1. Диапазоны цен участков без построек в Санкт-Петербурге и пригородах, (тыс. руб./сот.), % от общего объема |

Изменение стоимости домостроений (без учета стоимости земли) за квартал составило минус 10,0% по Ленинградской области и минус 7,4% по Петербургу и пригородным районам. На конец II квартала 2018 года средняя цена предложения домостроений по области составила 27,3 тыс. руб. за кв. м (в среднем 3,3 млн руб. за объект), по районам Петербурга и пригородам – 42,9 тыс. руб. за кв. м (в среднем 7,2 млн руб. за строение, без учета стоимости участка).

1. Динамика изменения стоимости домостроений (без учета стоимости земли), руб./кв. м
2. Изменение стоимости домостроений (без учета стоимости земли), руб./кв. м

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Цена | I кв.  2018 г. | II кв.  2018 г. | Изменение  за квартал |
| Ленобласть | **руб./кв. м** | 30 286 | 27 256 | -10,00% |
| **тыс. руб.** | 3 347 | 3 251 |  |
| СПб и пригороды | **руб./кв. м** | 46 333 | 42 906 | -7,40% |
| **тыс. руб.** | 7 508 | 7 163 |  |

Максимальное количество предложений домов по Ленинградской области находится в ценовом диапазоне от 5 тыс. до 20 тыс. руб., от 20 тыс. до 35 тыс. руб. и от 35 тыс. до 50 тыс. руб. за кв. м, что занимает 35,7%, 29,7% и 14,1% соответственно от общего количества продаваемых объектов.

В Петербурге и его пригородах максимальный объем домостроений находится в диапазонах от 10 тыс. до 30 тыс., от 30 тыс. до 50 тыс. и от 50 тыс. до 70 тыс. руб. за «квадрат», составляющих 27,9%, 27,3% и 17,6% соответственно, в зависимости от материала стен, месторасположения и коммуникаций.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| 1. Диапазоны цен домостроений (без учета стоимости земли) в Ленинградской области, тыс. руб./кв. м, % от общего объема | 1. Диапазоны цен домостроений (без учета стоимости земли), в Санкт-Петербурге и пригородах, тыс. руб./кв. м, % от общего объема |

Средняя цена предложения участков (со статусом ИЖС) с домостроениями по Ленобласти на конец II квартала 2018 года составила 5,6 млн руб. (из них стоимость участка в отдельности – 2,4 млн руб. и стоимость самой постройки – 3,3 млн руб.). Стоимость участков с постройками в садоводствах в среднем составляет 4,2 млн руб. (из них цена участка – 958 тыс. руб.).

По Петербургу и пригородным районам (с учетом Всеволожского района) средняя стоимость участков ИЖС с домостроениями в конце квартала составила 14,7 млн руб. (из них стоимость земли – 7,5 млн руб. и стоимость построенного домовладения – 7,2 млн руб.). В садоводствах цена домостроений с участком составила 9,4 млн руб. (стоимость участка в отдельности – 2,2 млн руб.).

1. Средняя стоимость участков и домостроений

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Участок | | Дом | | Дом с участком |
| Район | **Статус участка** | **руб./сот.** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **тыс. руб.** | **тыс. руб.** |
| Ленинградская область | ИЖС | 140 083 | 2 365 | 27 256 | 3 251 | 5 616 |
| Садоводство | 90 059 | 958 | 4 209 |
| СПб и пригороды | ИЖС | 467 100 | 7 499 | 42 906 | 7 163 | 14 662 |
| Садоводство | 241 754 | 2 203 | 9 366 |

В структуре предложения с разбивкой по материалу стен домостроений преобладают деревянные дома, минимальный объем приходится на щитовые дома.

По Ленобласти деревянные дома занимают 63,57% от всех предложенных объектов, дома из газобетона/пенобетона – 17,80%, кирпичные – 10,86%, щитовые дома составляют 7,78%.

В Петербурге и пригородных районах доля деревянных домов составляет 48,77%, кирпичных – 21,92%, домов из газобетона/пенобетона – 24,38%. Щитовые дома занимают 4,93% от общего объема по данному сегменту рынка загородной недвижимости.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| 1. Материал стен домостроений в Ленинградской области, % от общего объема | 1. Материал стен домостроений в Санкт-Петербурге и пригородах, % от общего объема |

Самым дорогим предложением являются дома кирпичной постройки и дома из газобетона/пенобетона, средняя цена по Петербургу и пригородным районам на конец квартала составила в среднем 8,9-9,3 млн руб. (без учета стоимости земли). В Ленобласти предложение кирпичных домов и домов из газобетона/пенобетона, за вычетом стоимости участка, в среднем составляет 4,7-5,2 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 1,9 млн руб. соответственно.

1. Средняя цена предложения по типам домов

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Средняя цена предложения | | | | Изменение за квартал | | | |
|  | **Ленобласть** | | **СПб и пригороды** | | **Ленобласть** | | **СПб и пригороды** | |
| Тип дома | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **тыс. руб.** | **руб./кв. м** | **руб./кв. м** | **%** | **руб./кв. м** | **%** |
| Газобетон/  пенобетон/панель | 4 686 | 35 036 | 8 926 | 43 128 | -5 325 | -13.19% | -10 579 | -19.70% |
| Деревянный | 2 627 | 24 129 | 4 295 | 35 252 | -1 946 | -7.46% | -490 | -1.37% |
| Кирпичный | 5 156 | 37 109 | 9 035 | 45 302 | -5 680 | -13.27% | -11 362 | -20.05% |
| Щитовой | 1 063 | 16 007 | 1 890 | 21 483 | 389 | 2.49% | 718 | 3.46% |

Наибольший размер общей площади у домов из газобетона/пенобетона и кирпича. Площадь таких объектов в Ленобласти, расположенных на участках под индивидуальное строительство, составила в среднем 194 кв. м (газобетон/пенобетон) и 204 кв. м (кирпич), в садоводствах – в среднем 154 кв. м (газобетон/пенобетон) и 115 кв. м (кирпич).

В районах Петербурга средняя площадь кирпичных домов – 237 и 184 кв. м (в зависимости от статуса участка), размер домов из газобетона/пенобетона в среднем 210 и 202 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 57 и 78 кв. м соответственно.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| 1. Средняя площадь домостроений по материалу стен в Ленинградской области, кв. м | 1. Средняя площадь домостроений по материалу стен в Санкт-Петербурге и пригородах, кв. м |

Самыми дорогими по стоимости участков в Петербурге и пригородных районах являются Курортный и Приморский районы Петербурга. Стоимость земельных участков без построек со статусом ИЖС на конец квартала в среднем составляет 9,4-10,4 млн руб., цена сотки земли – 821,1-877,8 тыс. руб. Участки ИЖС с домовладениями в самых дорогих районах предлагаются в среднем за 17,4-18,9 млн руб., где стоимость самого дома (за вычетом стоимости земли) составляет от 8,0 млн до 8,5 млн руб. (в среднем это от 47,2 тыс. до 49,8 тыс. руб. за кв. м).

Самым дешевым предложением по продаже загородной недвижимости в Ленинградской области (без учета удаленных районов) являются участки Волосовского, Волховского, Кингисеппского, Киришского, Лодейнопольского и Лужского районов. Участок в садоводстве здесь в среднем обойдется от 284 тыс. до 667 тыс. руб. (32,5-46,0 тыс. руб. за сотку).

1. Средние цены по районам

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **Цена участка** | | | | | **Цена домостроений без учета стоимости земли** | | **Цена участка с домостроением** | |
| **ИЖС** | | **САД** | |  | | | **ИЖС** | **САД** |
| **руб./сот.** | **тыс. руб.** | **руб./сот.** | **тыс. руб.** | | **руб./кв. м** | **тыс. руб.** | **тыс. руб.** | **тыс. руб.** |
| Волосовский | 49 342 | 733 | 46 000 | 667 | | 21 914 | 2 025 | 2 757 | 2 691 |
| Волховский | 60 697 | 1 017 | 32 415 | 291 | | 18 684 | 1 365 | 2 382 | 1 656 |
| Выборгский | 172 699 | 3 380 | 94 355 | 1 072 | | 29 001 | 3 635 | 7 015 | 4 707 |
| Гатчинский | 139 424 | 2 151 | 83 918 | 724 | | 23 235 | 2 418 | 4 569 | 3 142 |
| Кингисеппский | 58 070 | 872 | 45 642 | 399 | | 20 155 | 2 158 | 3 030 | 2 557 |
| Киришский | 47 790 | 721 | 32 517 | 284 | | 17 661 | 1 397 | 2 119 | 1 681 |
| Кировский | 149 329 | 1 952 | 68 282 | 571 | | 18 656 | 1 712 | 3 665 | 2 283 |
| Лодейнопольский | 55 573 | 608 | 36 875 | 375 | | 18 966 | 1 405 | 2 013 | 1 780 |
| Ломоносовский | 145 190 | 1 960 | 109 910 | 1 060 | | 28 482 | 3 685 | 5 645 | 4 745 |
| Лужский | 44 435 | 602 | 38 807 | 403 | | 14 731 | 1 206 | 1 808 | 1 609 |
| Приозерский | 107 986 | 1 847 | 95 020 | 943 | | 25 637 | 2 787 | 4 635 | 3 730 |
| Тосненский | 123 471 | 1 662 | 81 892 | 759 | | 23 913 | 2 400 | 4 062 | 3 159 |
|  |  |  |  |  | |  |  |  |  |
| Всеволожский | 272 759 | 4 036 | 148 601 | 1 540 | | 34 909 | 6 148 | 10 184 | 7 688 |
| СПб, Колпинский | 313 887 | 3 659 | 184 244 | 1 303 | | 36 741 | 4 556 | 8 214 | 5 858 |
| СПб, Курортный | 821 051 | 9 437 | 437 364 | 3 080 | | 47 156 | 8 001 | 17 439 | 11 082 |
| СПб, Петродворцовый | 420 228 | 5 378 | 160 787 | 1 352 | | 41 905 | 7 540 | 12 918 | 8 892 |
| СПб, Пушкинский | 438 914 | 5 306 | 287 395 | 2 109 | | 39 709 | 5 932 | 11 238 | 8 040 |
| СПб, Выборгский | 544 832 | 6 477 | 260 161 | 2 311 | | 42 990 | 7 119 | 13 596 | 9 431 |
| СПб, Красносельский | 300 334 | 3 914 | 185 789 | 1 584 | | 37 810 | 5 280 | 9 193 | 6 863 |
| СПб, Приморский | 877 748 | 10 443 | 343 750 | 2 550 | | 49 811 | 8 467 | 18 909 | 11 017 |