



Анализ локального рынка жилья к северу от ст. м. «Парнас»

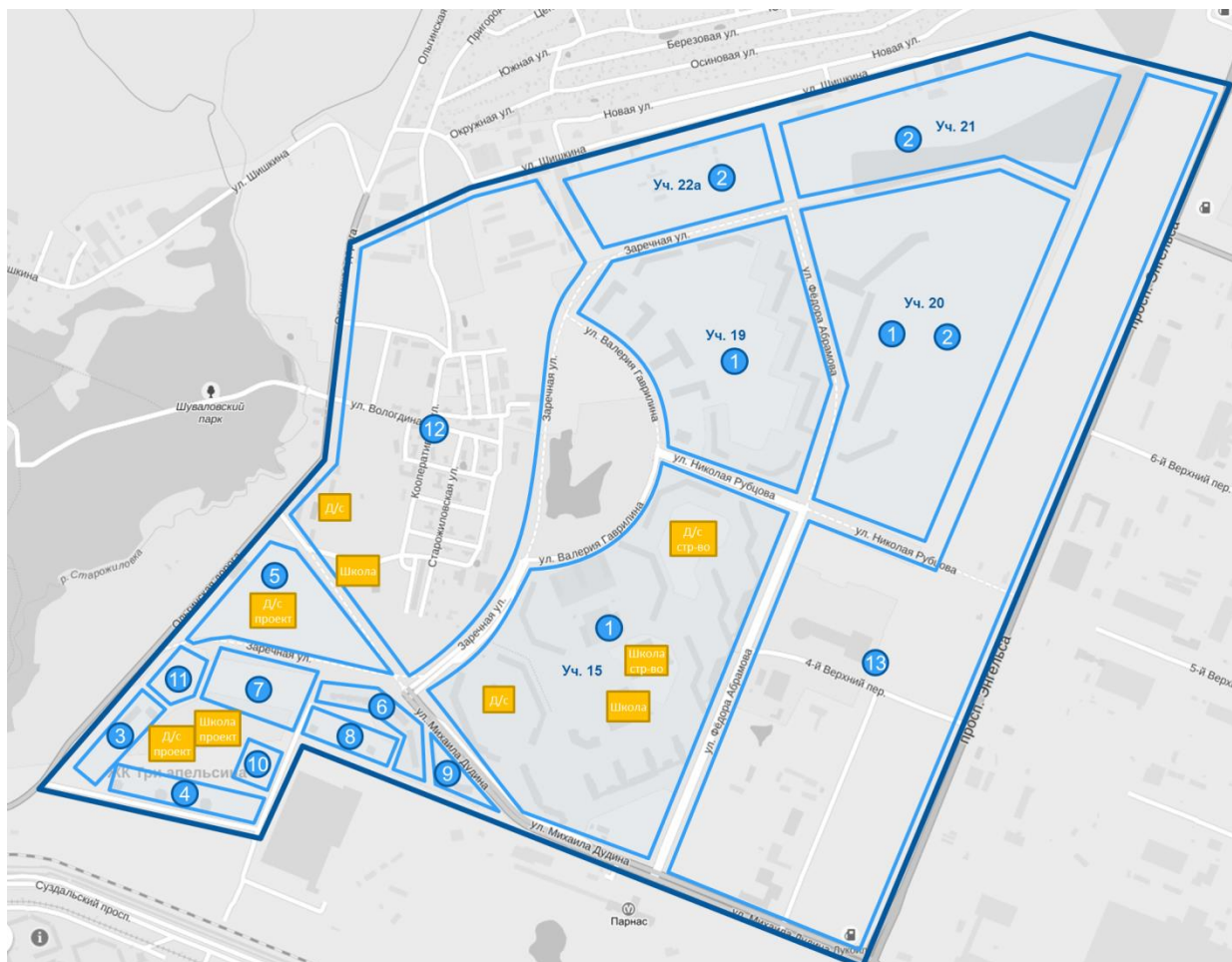
Аналитический отчет

Декабрь 2015

Краткое описание района

На рассматриваемой территории площадью около 378 га к северу от станции метро «Парнас» на текущий момент доступны данные о существующей и будущей застройке суммарным объёмом около 2,97 млн. кв. м общей площади квартир. Примерное расположение границ рассматриваемой территории показано на карте ниже тёмно-синим цветом (см. Рисунок 1).

Рисунок 1 Карта-схема рассматриваемой территории с выделением участков существующей и заявленной жилой застройки к северу от ст. м. «Парнас»



Источник: Surveyor International Group

На участках №№1-2 осуществляется проект комплексного освоения территории «Северная долина» компанией «Главстрой-СПб», на участках №№3-11 расположено несколько проектов нового жилищного строительства, осуществляемых различными застройщиками. Участок №12 в основном включает индивидуальные жилые дома, а также несколько объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки, действующие школу и детский сад. На участке №13 расположены объекты транспортной, инженерной и производственно-складской инфраструктуры; в перспективе здесь также будут располагаться объекты общественно-делового назначения. Более детальная информация по жилым объектам представлена в таблице ниже.

Таблица 1 Построенные/строящиеся/заявленные жилые объекты к северу от ст. м. «Парнас»

№ на карте	Название / Адрес	Ввод в эксплуатацию	Этажность	Общ. Площ. Здания ¹⁾	Общ. Площ. Квартир ¹⁾	Кол-во квартир	Кол-во чел ²⁾	Застройщик
1	ЖК "Северная долина", уч. 15, 19, 20	2011-2017	25-28	2 014 505	1 383 128	29 080	46 104	Главстрой-СПб
2	ЖК "Северная долина", уч. 20, 21, 22а	проект		1 499 999	1 050 000		35 000	Главстрой-СПб
3	ЖК "На Заречной", 1-2 оч.	2016-2017	19-25	85 612	50 770	1 602	1 692	Норманн
4	ЖК "Три Апельсина", 1 оч. (к.1, к.2)	2015-2016	26	61 650	38 340	900	1 278	Норманн
5	ЖК "Прага City", уч. 1-4	2018, проект	23	216 561	155 729		5 191	Прага
6	ЖК "Паркола", 1-3 оч.	2015-2017	19-25	131 157	82 319	2 232	2 744	Патриот-Нева
7	ЖК "Шуваловский дуэт"	IV кв. 2018	24	114 257	59 879	1 380	1 996	Прок
8	ЖК "Моя стихия"	II кв. 2016	24	62 930	49 922	1 194	1 664	О2
9	ЖК "Бумеранг"	IV кв. 2015	25	34 400	20 971	552	699	36 Трест
10	ЖК "Миллениум"	IV кв. 2018	24	41 056	21 651	496	722	36 Трест
11	н/д	проект		55 450	38 815		1 294	Ленжилстрой
12	Существующая застройка	-	2-5	25 499	21 674	н/д	722	-
13	Объекты нежилого назначения							
ИТОГО				4 343 076	2 973 197		99 107	

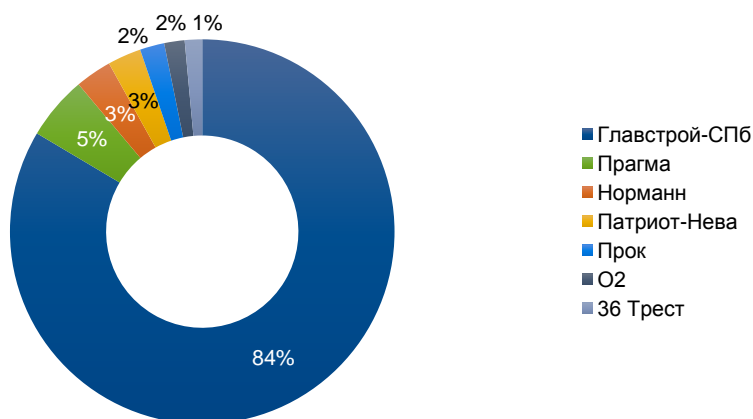
¹⁾если данные проектной декларации/разрешения на ввод в эксплуатацию недоступны, показано ориентировочное расчётное значение по открытым источникам;

²⁾ исходя из показателя жилищной обеспеченности 30 кв. м/чел.

Источник: Surveyor International Group

Основным застройщиком территории к северу от ст. м. «Парнас» является компания «Главстрой-СПб», которая занимается реализацией проекта «Северная Долина». В настоящий момент на долю этой компании приходится более 80% общей площади квартир строящихся жилых домов на рассматриваемой территории (Рисунок 2).

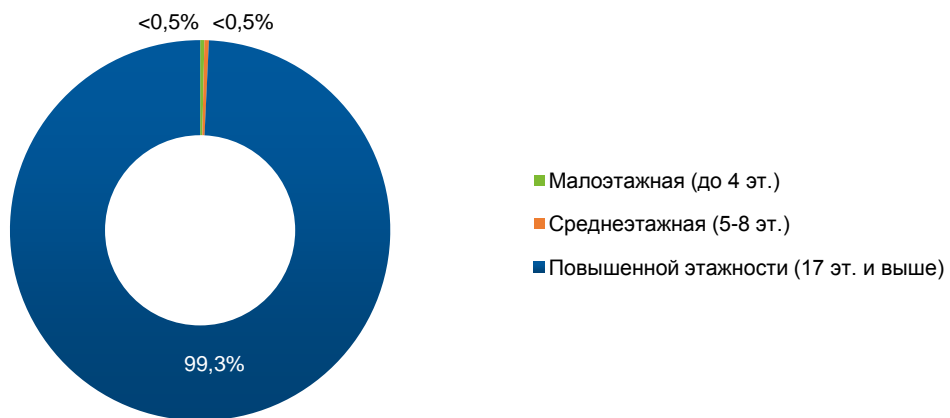
Рисунок 2 Распределение общей площади квартир между застройщиками в реализуемых проектах к северу от ст. м. «Парнас»



Источник: Surveyor International Group

Малоэтажная многоквартирная и индивидуальная жилая застройка находится к востоку от Ольгинской дороги, в районе Кооперативной, Старожиловской и Карьерной улиц. Все реализуемые проекты нового строительства предусматривают создание жилых домов повышенной этажности, в основном: 24-27 этажей (Рисунок 3).

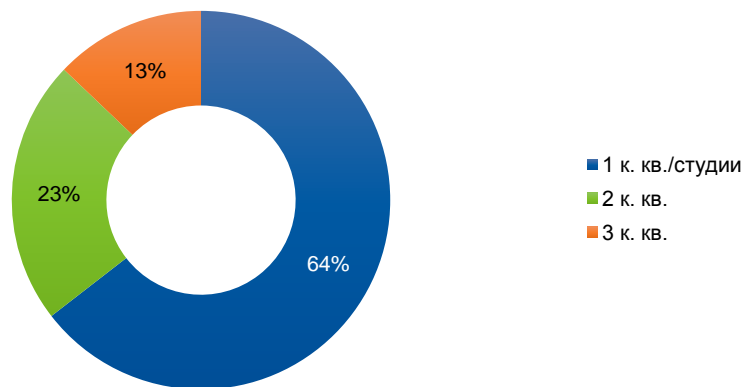
Рисунок 3 Распределение общей площади квартир по высотности существующих и строящихся жилых домов*, %



* дома с несколькими секциями разной этажности учитывались по наибольшему количеству этажей
 Источник: Surveyor International Group

В квартирографии вновь возводимых жилых домов преобладают квартиры-студии и однокомнатные квартиры, доля которых суммарно составляет более 60% от общего количества квартир. Застройщики также не обходят вниманием двухкомнатные и трёхкомнатные квартиры, доля которых в общем количестве квартир составляет 23% и 13% соответственно (Рисунок 4).

Рисунок 4 Распределение общего количества квартир в проектах по количеству комнат (на основе доступной проектной документации), %



Источник: Surveyor International Group

Ценовая ситуация

Предлагаемые в продажу **квартиры-студии** варьируются по площади от 21 до 40 кв. м с ценой предложения от 55 000 до 99 900 руб. / кв. м. В среднем, площадь студии в продаже составляет около 29 кв. м, средняя цена предложения – 72 000 руб. кв. м. Цена предложения может различаться в зависимости от проекта, однако большее влияние оказывает предполагаемая дата завершения строительства жилого дома. Так, студии, планируемые ко вводу в конце 2015 - начале 2016, предлагаются по цене около 95 500 руб. / кв. м. Студии 2016 года предлагаются по цене на 10% ниже, студии с завершением строительства в 2017-2018 гг. могут стоить на 25-30% дешевле.

Таблица 2 Средние значения по характеристикам предлагаемых в продажу квартир в районе ст. м. «Парнас»

Тип квартиры	Средняя цена предложения при 100% оплате, руб.	Средняя общая площадь квартиры, кв. м	Средняя цена предложения 1 кв. м, руб./ кв. м
Студия	2 075 051	29	71 981
1 к. кв.	2 632 933	36	71 916
2 к. кв.	3 786 253	57	66 455
3 к. кв.	5 163 729	81	64 477

Источник: Surveyor International Group

Цены предложения на **однокомнатные квартиры** находятся в диапазоне от 54 200 до 102 800 руб. / кв. м, площади квартир составляют от 27 до 60 кв. м. Средняя цена предложения – 71 900 руб./ кв. м, средняя площадь квартиры в продаже – 36 кв. м. Наиболее дорогими являются объекты с планируемым сроком ввода в 2015 - начале 2016 года: около 88 600 руб. / кв. м. Однокомнатные квартиры 2016 года предлагаются по цене на 9% ниже. Объекты со сроком готовности в 2017-2018 гг. – на 20-25% ниже.

Таблица 3 Диапазон площадей и цен предложения квартир-студий и 1-комнатных квартир в продаже в районе ст. м. «Парнас»

Название ЖК	Предполагаемый срок завершения строительства	Студия				1 к. кв.			
		Общая площадь, кв. м		Цена, руб.		Общая площадь, кв. м		Цена, руб.	
		от	до	от	до	от	до	от	до
Северная долина	IV кв. 2016	21	40	72 300	99 900	33	46	75 400	96 900
Северная долина	II кв. 2017	33	-	75 050	-	33	43	68 400	79 800
На Заречной	I кв. 2016	-	-	-	-	-	-	-	-
На Заречной	IV кв. 2017	27	30	56 900	57 100	35	37	59 700	59 700
Три Апельсина	IV кв. 2015	32	33	93 200	93 200	41	52	75 500	75 500
Три Апельсина	I кв. 2016	32	33	89 900	89 900	41	52	73 000	75 500
Прага City	IV кв. 2018	28	29	78 500	79 500	36	45	73 400	77 500
Паркола	IV кв. 2015	29	-	94 600	-	35	35	98 600	102 800
Шуваловский дуэт	IV кв. 2018	29	29	55 000	55 000	33	34	59 000	59 000
Моя стихия	II кв. 2017	26	33	66 300	76 800	27	60	54 200	68 900
Бумеранг	IV кв. 2015	29	29	97 900	99 800	37	38	93 400	99 800
Миллениум	IV кв. 2018	28	-	75 100	-	28	32	75 100	78 700
ИТОГО		21	40	55 000	99 900	27	60	54 200	102 800

Источник: Surveyor International Group

Двухкомнатные квартиры в продаже имеют общую площадь от 40 до 64 кв. м. с ценой предложения от 44 800 до 99 600 руб. / кв. м. Средняя цена предложения – 66 500 руб. / кв. м, средняя площадь квартиры в экспозиции – 57 кв. м. Квартиры на завершающей стадии строительства предлагаются по цене около 85 000 руб. / кв. м. Квартиры с планируемым сроком ввода в 2016 году предлагаются по цене на 10% ниже, в 2017-2018 гг. – на 20-30% ниже в зависимости от объекта.

Трёхкомнатные квартиры в экспозиции варьируются по площади от 59 до 103 кв. м., цены предложения изменяются от 57 800 до 71 600 руб. / кв. м. Средняя площадь квартиры в продаже – 81 кв. м., средняя цена предложения – 64 500 руб. / кв. м. Квартиры, планируемые ко вводу в эксплуатацию в конце 2015 - начале 2016 года, предлагаются по цене около 75 000 руб./кв. м. Квартиры 2016 года дешевле в среднем на 5%, 2017-2018 года - на 15-20%.

Таблица 4 Диапазон площадей и цен предложения 2- и 3-комнатных квартир, машиномест в продаже в районе ст. м. «Парнас»

Название ЖК	Срок	2 к. кв.				3 к. кв.				Цена м/м, руб.
		Общая площадь, кв. м		Цена, руб.		Общая площадь, кв. м		Цена, руб.		
		от	до	от	до	от	до	от	до	
Северная долина	IV кв. 2016	47	64	73 400	80 400	68	69	71 600	71 600	470 000 - 700 000
Северная долина	II кв. 2017	49	62	59 400	69 400	76	103	59 400	63 700	н/д
На Заречной	I кв. 2016	53	54	72 500	72 500	-	-	-	-	505 600
На Заречной	IV кв. 2017	55	63	59 200	59 200	-	-	-	-	475 300
Три Апельсина	IV кв. 2015	60	-	76 700	-	97	-	63 400	-	550 300 - 681 300
Три Апельсина	I кв. 2016	60	-	76 700	-	97	-	63 400	-	533 800 - 660 900
Прагма City	IV кв. 2018	55	61	72 600	76 300	70	87	67 200	69 700	н/д
Паркола	IV кв. 2015	40	56	94 800	99 600	59	-	89 200	-	н/д
Шуваловский дуэт	IV кв. 2018	57	58	59 000	59 000	72	74	59 000	59 000	н/д
Моя стихия	II кв. 2017	50	63	44 800	61 800	77	93	57 800	60 000	600 000
Бумеранг	IV кв. 2015	53	54	95 000	95 100	74	-	85 400	-	н/д
Миллениум	IV кв. 2018	54	-	65 000	-	88	-	59 300	-	н/д
ИТОГО		40	64	44 800	99 600	59	103	57 800	71 600	470 000 - 700 000

Источник: Surveyor International Group

Приведённые выше цены действительны при 100% оплате. Однако если во время покупки применяется другая схема оплаты, например, рассрочка, цена может возрастать в среднем на 5-15%. Применение максимальных надбавок отмечено по отношению к квартирам с наименьшими ценами и наиболее отдалёнными сроками реализации (например, Шуваловский дуэт, где цена без 100%-оплаты может быть на 15-30% выше).

Машиноместа в жилых комплексах предлагаются по цене от 470 000 до 700 000 руб. По наиболее высокой цене (700 тыс. руб.) предлагаются семейные машиноместа на 2 машины. Машиноместа нестандартных размеров для размещения малогабаритных автомобилей предлагаются по цене 350 000 руб. В некоторых жилых комплексах также имеются места для размещения мотоциклов, скутеров либо велосипедов по цене 190 000 руб.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (детскими садами и школами)

К концу 2015 года, при условии осуществления планов застройщиков по вводу в эксплуатацию жилых домов, в рассматриваемой зоне будет находиться около **1,27 млн. кв. м** общей площади квартир. Таким образом, при норме жилищной обеспеченности 30 кв. м/ чел., количество жителей увеличится до **42 000 человек**. Однако, учитывая большое количество однокомнатных квартир и квартир-студий в составе новых жилых домов, можно предположить, что фактическая численность населения превысит расчётную величину.

Согласно действующим нормативам, для обеспечения жителей объектами социальной инфраструктуры к концу 2015 года необходимо создание около **2 300 мест в детских садах и 5 000 мест в школах** (согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Санкт-Петербурга: 55 мест в детских садах и 120 мест в школах на 1 тыс. жителей).

По состоянию на сентябрь 2015 года на рассматриваемой территории функционируют 2 детских сада (дошкольное отделение при СОШ №469, а также д/с №8 в составе ЖК «Северная долина») общей вместимостью около 300 мест, а также школа №469, рассчитанная на 300 мест.

В настоящее время компанией «Главстрой-СПб» в составе ЖК «Северная Долина» завершается строительство детского сада на 190 мест и общеобразовательной школы на 975 мест, открытие которых запланировано компанией на 2015 год. Таким образом, по состоянию на конец 2015 года обеспеченность местами в детских садах составит около 490 мест, в школах – около 1 275 мест, расчётный дефицит составит **около 1 820 и 3 765 мест соответственно** (Таблица 5).

Таблица 5 Прогнозируемые потребность и уровень обеспеченности объектами социальной инфраструктуры по состоянию на конец 2015 года, мест

Объект социального обслуживания	Потребность (около 42 тыс. жителей округлённо)	Построено	Завершение строительства до конца 2015 г.	Дефицит
Детские сады	2 310	301	190	1 819
Школы	5 040	300	975	3 765

Источник: Surveyor International Group

При условии завершения строительства текущих проектов согласно анонсированным ранее параметрам, а также согласно проектам планировки, к концу реализации проекта «Северная Долина» общая площадь квартир на рассматриваемой территории может составить около **2,97 млн. кв. м**, в результате чего число жителей составит около **99 тыс. чел.**

Потребность в местах в детских садах и школах составит около 5 445 и 11 880 мест соответственно. С учётом анонсированных планов застройщиков и проектов планировки, будет создано более 3 500 мест в детских садах и около 11 460 мест в школах, при этом расчётный дефицит составит около **1 900 мест в детских садах и 420 мест в школах**. (Таблица 6).

Таблица 6 Прогнозируемые потребность и уровень обеспеченности объектами социальной инфраструктуры при освоении рассматриваемой территории согласно ППТ и планам застройщиков, мест

Объект социального обслуживания	Потребность (около 99 тыс. жителей округлённо)	Запроектировано	Итого будет построено	Дефицит
Детские сады	5 445	3 041	3 532	1 913
Школы	11 880	10 185	11 460	420

Источник: Surveyor International Group

**Адрес:**

191124, Россия,
Санкт-Петербург,
ул. Пролетарской Диктатуры,
д. 6, лит. А

Контакты:

+7 (812) 600-55-77
+7 (812) 600-55-85
www.sig-company.com,
info@sig-company.com

Информация, представленная в данной публикации, носит исключительно общий характер. Целью настоящей публикации не является предоставление всеобъемлющей информации по какому-либо вопросу, и она не является консультацией или услугой в области бухгалтерского учета, бизнеса, финансов, инвестиций, права, налогообложения или в любой другой области. Настоящая публикация не заменяет такие профессиональные консультации или услуги, не является руководством к действиям, и на нее не следует опираться или использовать в качестве основы для принятия решений или действий, которые могут негативно отразиться на вас или вашем бизнесе. Прежде чем принять решение или предпринять действие, которое может негативно отразиться на вас или вашем бизнесе, рекомендуется обратиться к профессиональному консультанту. Компания Surveyor International Group, а также ее аффилированные компании не несут ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, которое полагается на данную публикацию. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Surveyor International Group как источника данных.