

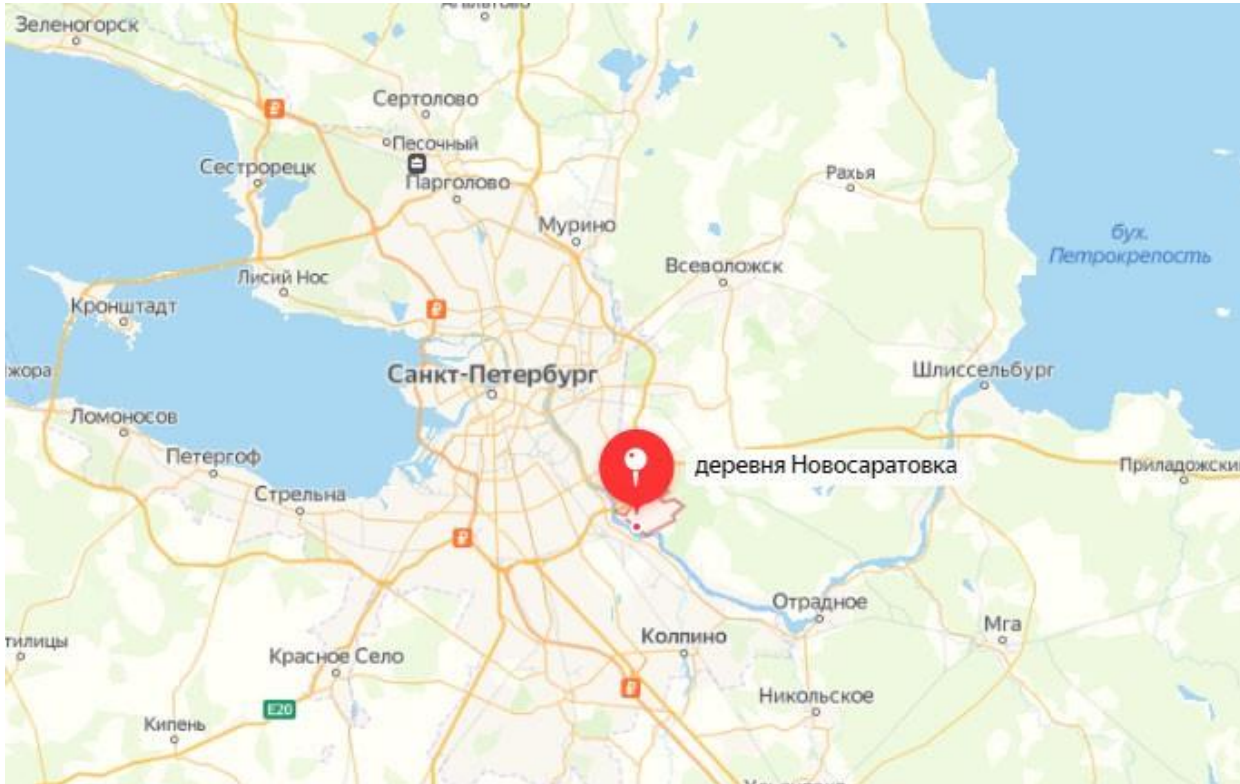
Анализ рынка ЖИЛЬЯ

в д. Новосаратовка Всеволожского
района Ленинградской области

Москва, 2023 г.

Прогноз реализации

Характеристика проекта



Номера корпусов	Тип	Этажность	Площадь квартир, кв. м.	Количество квартир, ед.	Общая площадь, кв. м.
1-9	Жилые корпуса	25-27 этажей, включая подвал	262 777	4 078	310 097
10-15	Жилые корпуса	9 этажей, включая подвал	13 182	756	31 584
16	Торговый комплекс со встроенной многоэтажной автостоянкой	9 этажей без подвала	-	-	103 500
Встроенные автостоянки в подвальном этаже на участках 1,3					65 000
Всего			275 959	4 834	579 333

Преимущества:

- Близость к Санкт-Петербургу
- Строительство метро «Кудрово» недалеко от объекта
- Зеленый район, расположенный вблизи реки Нева и Невского лесопарка.
- Развитая транспортная инфраструктура: объект будет расположен вблизи от КАД, удобный въезд в Петербург, на Октябрьскую набережную. До метро «Улица Дыбенко» и «Ломоносовская» можно добраться на общественном транспорте. В 10-15 минут езды от объекта расположен ТРЦ «МЕГА Дыбенко», в 40 километрах – берег Ладожского озера.
- Развитая социальная инфраструктура: единым мастер-планом застройки территории учтены земельные участки под поликлинику, деловой комплекс, ТРК, ледовую арену, парки и другие объекты.

Сдерживающие факторы:

- Относительно высокая активность конкурентов в локации проекта (на рынке представлено чуть более 1,5 тыс. квартир)

Прогноз реализации. Ценообразование

с учетом ретроспективного анализа цен конкурентов

Комнатность	Старт (2024 г.)			Финиш (2027 г.)			Средневзвешенная		
	без отделки	whitebox	с отделкой	без отделки	whitebox	с отделкой	без отделки	whitebox	с отделкой
в среднем	154 170	155 910	158 520	185 284	187 375	190 512	169 727	171 643	174 516
студия	161 878	163 705	166 446	194 548	196 744	200 037	178 213	180 225	183 242
1 ком. кв	161 069	162 887	165 613	193 576	195 760	199 037	177 322	179 324	182 325
2 ком. кв	147 674	149 341	151 841	177 478	179 481	182 485	162 576	164 411	167 163
3 ком. кв	139 732	141 309	143 674	168 303	170 202	173 052	154 172	155 755	158 363

Прогноз графика продаж (1/2)

Объект (д. Новосаратовка) (без отделки)									
№	Количество продаж квартир в месяц	В продаже, кв.	В продаже, кв.м.	Объем продаж в месяц, ед.	Объем продаж в месяц, кв.м.	Объем продаж суммарно, ед.	Объем продаж суммарно, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м.	Стоимость заключенных контрактов суммарно, руб.
1	янв.24	4 834	275 959	207	11 820	207	11 820	154 170	1 822 364 514
2	фев.24	4 627	264 139	271	15 463	478	27 284	155 031	4 219 672 092
3	мар.24	4 356	248 675	154	8 784	632	36 068	155 897	5 589 084 014
4	апр.24	4 202	239 891	197	11 221	828	47 289	156 768	7 348 158 699
5	май.24	4 006	228 670	119	6 794	947	54 083	157 643	8 419 174 675
6	июн.24	3 887	221 876	15	864	963	54 947	158 524	8 556 102 142
7	июл.24	3 871	221 012	80	4 550	1 042	59 497	159 409	9 281 453 480
8	авг.24	3 792	216 462	86	4 901	1 128	64 398	160 300	10 067 145 801
9	сен.24	3 706	211 561	112	6 411	1 240	70 810	161 195	11 100 630 882
10	окт.24	3 594	205 149	159	9 085	1 400	79 894	162 095	12 573 204 739
11	ноя.24	3 434	196 065	113	6 465	1 513	86 359	163 001	13 626 931 672
12	дек.24	3 321	189 600	99	5 628	1 611	91 986	163 911	14 549 351 194
13	янв.25	3 223	183 973	207	11 820	1 818	103 807	164 827	16 497 685 482
14	фев.25	3 016	172 152	271	15 463	2 089	119 270	165 747	19 060 705 403
15	мар.25	2 745	156 689	154	8 784	2 243	128 054	166 673	20 524 777 042
16	апр.25	2 591	147 905	197	11 221	2 440	139 275	167 604	22 405 446 631
17	май.25	2 394	136 684	119	6 794	2 559	146 069	168 540	23 550 495 898
18	июн.25	2 275	129 890	15	864	2 574	146 933	169 482	23 696 888 387
19	июл.25	2 260	129 026	80	4 550	2 654	151 483	170 428	24 472 379 169
20	авг.25	2 180	124 476	86	4 901	2 739	156 385	171 380	25 312 381 966

Прогноз графика продаж (2/2)

Объект (д. Новосаратовка) (без отделки)									
№	Количество продаж квартир в месяц	В продаже, кв.	В продаже, кв.м.	Объем продаж в месяц, ед.	Объем продаж в месяц, кв.м.	Объем продаж суммарно, ед.	Объем продаж суммарно, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м.	Стоимость заключенных контрактов суммарно, руб.
21	сен.25	2 095	119 574	112	6 411	2 852	162 796	172 338	26 417 306 039
22	окт.25	1 982	113 163	159	9 085	3 011	171 881	173 300	27 991 670 615
23	ноя.25	1 823	104 078	113	6 465	3 124	178 345	174 268	29 118 235 743
24	дек.25	1 710	97 614	99	5 628	3 223	183 973	175 241	30 104 416 922
25	янв.26	1 611	91 986	207	11 820	3 430	195 793	176 057	32 185 500 210
26	фев.26	1 404	80 166	271	15 463	3 701	211 257	176 877	34 920 616 113
27	мар.26	1 133	64 702	154	8 784	3 854	220 041	177 700	36 481 547 616
28	апр.26	980	55 918	197	11 221	4 051	231 262	178 527	38 484 782 085
29	май.26	783	44 697	119	6 794	4 170	238 055	179 358	39 703 326 098
30	июн.26	664	37 904	15	864	4 185	238 919	180 193	39 858 970 537
31	июл.26	649	37 040	80	4 550	4 265	243 469	181 032	40 682 708 756
32	авг.26	569	32 490	86	4 901	4 351	248 371	181 874	41 574 146 614
33	сен.26	483	27 588	112	6 411	4 463	254 782	182 721	42 745 641 890
34	окт.26	371	21 177	159	9 085	4 622	263 867	183 571	44 413 315 977
35	ноя.26	212	12 092	113	6 465	4 735	270 331	184 426	45 605 545 686
36	дек.26	99	5 628	99	5 628	4 834	275 959	185 284	46 648 242 653

Прогнозный портрет покупателя

Тип спроса	Категории покупателей	Мотивация приобретения
Локальный спрос	<ul style="list-style-type: none">Жители Всеволожского района Ленинградской области, рассматривающие новую/дополнительную квартиру или комфортные апартаменты в этом же районе с целью улучшения своих жилищных условий и/или для своих детей/родителей в современном доме;<ul style="list-style-type: none">Семейные парыВозраст: 25 – 50 <p>Экспертная доля от общего числа: 25%</p>	Для этой категории покупателей важно остаться в привычном для себя районе. Но они хотели бы улучшить качество своей жизни и заинтересованы в современном, узнаваемом, качественном Проекте.
Глобальный спрос	<ul style="list-style-type: none">Жители Ленинградской области. Одиночки и пары без детей, приобретающие квартиру или апартаменты небольшой площади для себя ближе к Санкт-Петербургу<ul style="list-style-type: none">ПрофессионалыВозраст: 30 – 45 <p>Экспертная доля от общего числа: 20%</p>	Успешные молодые профессионалы, строящие карьеру в крупных российских государственных и частных компаниях. Сферы деятельности: банковское дело, добывающие отрасли, инвестиции, IT, консалтинг, медиа. Высококвалифицированные специалисты. Имеют возможность работать дистанционно. Для них важны транспортная доступность места проживания в случае необходимости работы в офисе, а также инфраструктура и экологическая обстановка в месте проживания,
Глобальный спрос	<ul style="list-style-type: none">Жители Ленинградской области. Семьи с детьми, приобретающие квартиру ближе к Санкт-Петербургу и/или в более престижной локации с увеличением ее площади<ul style="list-style-type: none">Семейные парыВозраст - 25 – 50 <p>Экспертная доля от общего числа: 50%</p>	Имеют детей дошкольного, младшего и среднего школьного возраста. Для них важна экология, социальная и образовательная инфраструктура в районе, наличие игровых и спортивных площадок в комплексе, а также закрытая внутренняя территория. Данная категория покупателей обычно выбирает квартиры минимум с двумя спальнями
Глобальный спрос	<ul style="list-style-type: none">Инвесторы, вкладывающиеся в квартиры и апартаменты на начальной стадии строительства по «привлекательной цене» с целью сохранения денежных средств и/или последующей сдачи в аренду<ul style="list-style-type: none">Профессионалы и старшие менеджеры Собственники мелкого и среднего бизнесаВозраст - 30 – 55 <p>Экспертная доля от общего числа: 5%</p>	Ищут Проекты, которые соответствуют объему предполагаемых инвестиций. Рассматривают покупку на ранних этапах строительства. Также рассматривают покупку недвижимости для последующей сдачи в аренду. В этом случае большим преимуществом будет наличие отделки от застройщика.

Конкурентный анализ

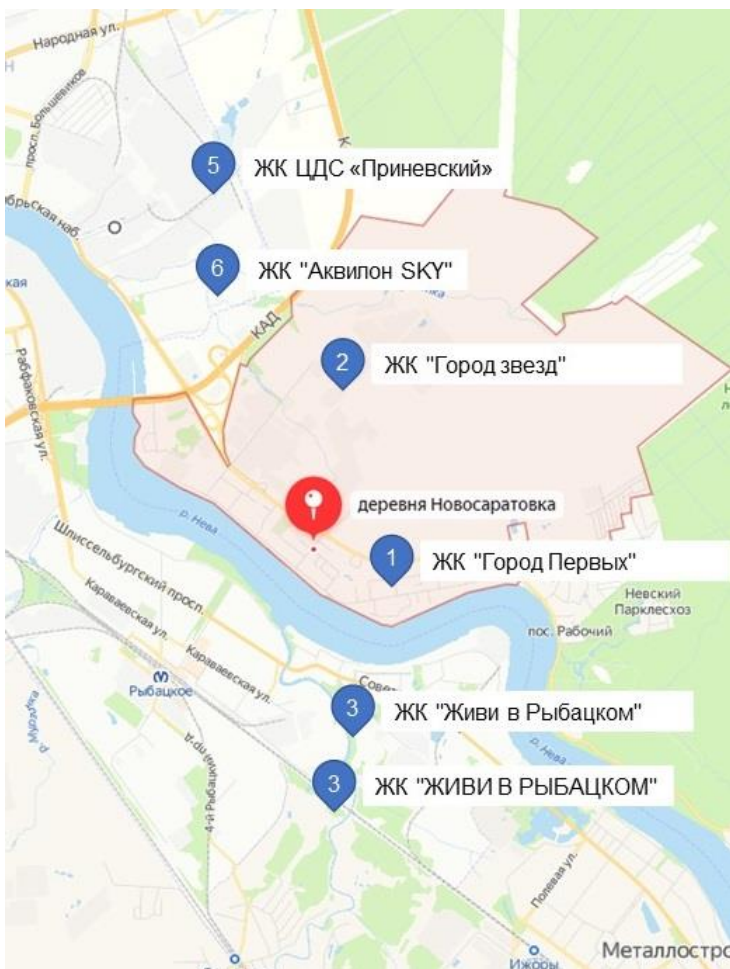
Ключевые конкуренты (топ-6). Январь. 2023

Экспозиция
1 536

Площадь, кв.м
51 613

Ср. цена, руб./кв.м
169 392

Ср. площадь, кв.м
33,6

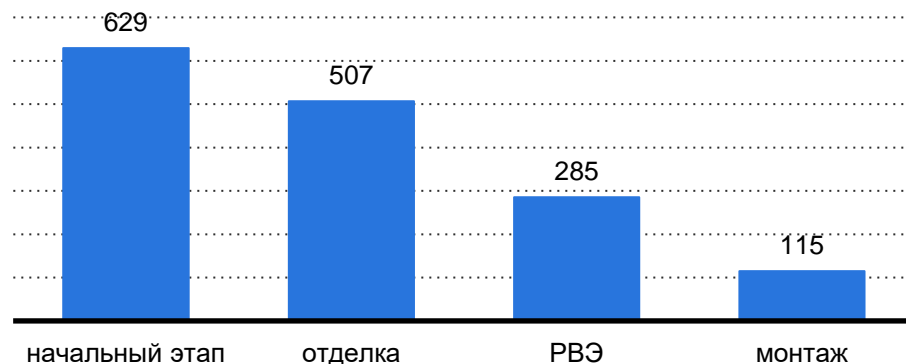


№	Наименование ЖК	Населенный пункт	Тип	Класс	Девелопер	Макс РВЭ	Средняя цена руб./ 2023 г.	Ср. бюджет, млн руб.	Экспозиция
1	ЖК Город Первых	д Новосаратовка	квартира	Комфорт	ООО ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ Группа ЦДС	I кв. 2023	139 208	5,1	507
2	ЖК Город звезд	д Новосаратовка	квартира	Комфорт	ООО СЗ СЭТЛ ЭСТЕЙТ Холдинг Setl Group	III кв. 2025	168 512	4,7	629
3	ЖК Живи в Рыбацком	Санкт-Петербург, пр. Советский	квартира	Комфорт	ООО СПБ РЕНОВАЦИЯСамолет	I кв. 2022	96 401 (цена за 2021 г.)	3,2	0
4	ЖК ЖИВИ В РЫБАЦКОМ	Санкт-Петербург, пр. Советский	квартира	Типовой	ООО СЗ СПБ РЕНОВАЦИЯ – СЛАВЯНКА Самолет	IV кв. 2023	214 487	8,0	115
5	ЦДС Приневский	Санкт-Петербург, наб. Октябрьская	квартира	Комфорт	ООО ПРИНЕВСКИЙ 1Группа ЦДС	I кв. 2022	187 760 (цена за 2022 г.)	6,1	49
6	ЖК Аквилон SKY	Санкт-Петербург, наб. Октябрьская	квартира	Комфорт	ООО ПРИНЕВСКИЙ 1Группа ЦДС	IV кв. 2022	211 985	7,1	236
Всего						2025	169 392	5,7	1536

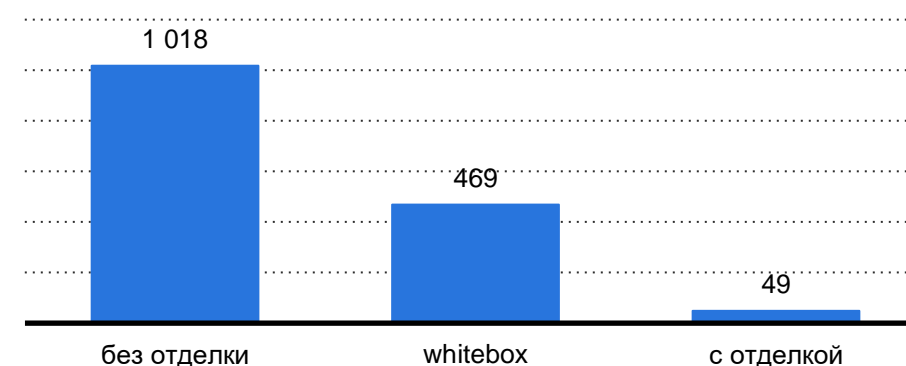
№	Наименование ЖК	2021		2022		2023		2024		2025	
		whitebox	без отделки	whitebox	без отделки	whitebox	без отделки	whitebox	без отделки	whitebox	без отделки
1	ЖК Город Первых	123 477	122 099	139 208	137 925	147 668	139 208	174 412	172 466	194 925	192 750
2	ЖК Город звезд			168 633	166 751	173 469	168 512	193 871	191 707	216 672	214 254
3	ЖК Живи в Рыбацком	98 488	96 401								
4	ЖК ЖИВИ В РЫБАЦКОМ	150 952	149 267	193 030	190 876	227 158	214 487	262 093	265 051	296 224	292 919
5	ЦДС Приневский	165 587	163 739	189 879	187 760						
6	ЖК Аквилон SKY			181 175	179 153	214 377	211 985	236 917	239 591	267 769	264 781
Всего		134 626	132 877	174 385	172 493	190 510	183 048	216 693	217 775	243 898	241 176

Структура экспозиции. Январь. 2023

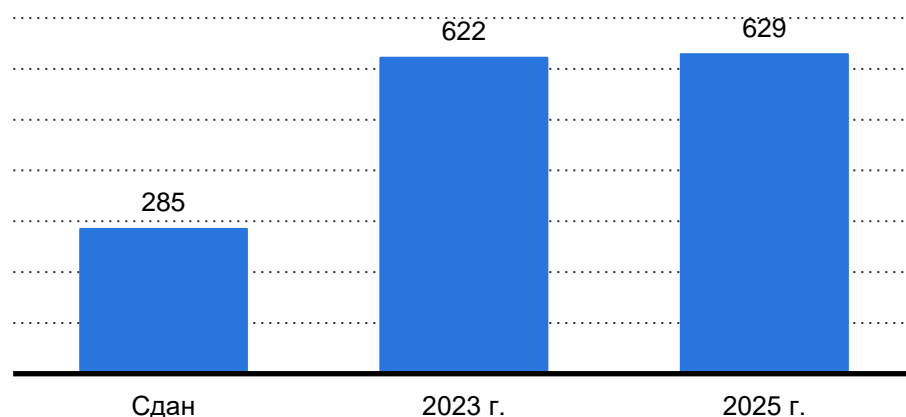
■ Структура предложения по стадии строительной готовности



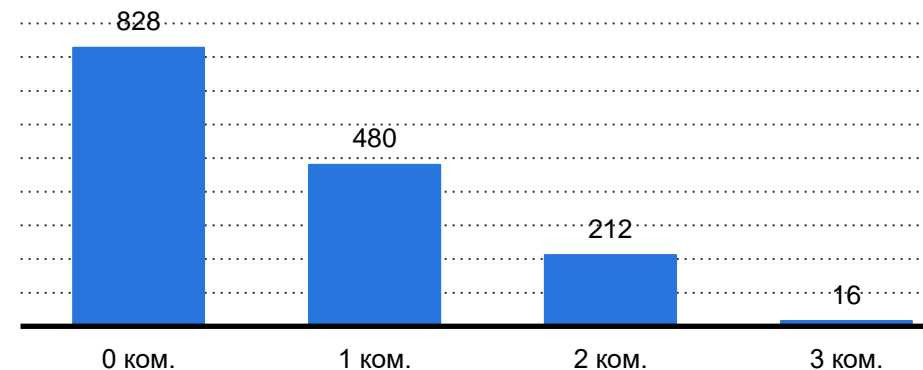
■ Структура предложения по отделке



■ Структура предложения по году РВЭ



■ Структура предложения по типу комнатности

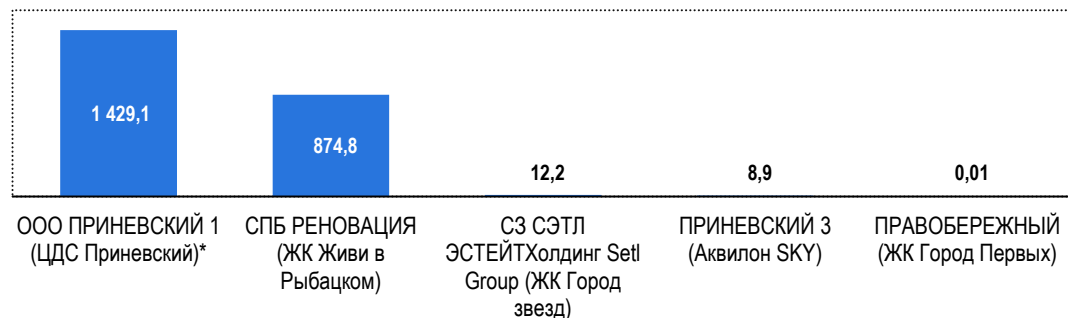


Ценообразование у конкурентов

№	Проект	Тип	Класс	Отделка	Девелопер	Макс РВЭ	Средняя цена кв.м, руб./ кв.м	Ср. бюджет, млн руб.	Экспозиция (на 01.2023), шт.
1	ЖК Город Первых	квартира	комфорт	без отделки	ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ Группа ЦДС	2023	139 208	5,1	338
1	ЖК Город Первых	квартира	комфорт	whitebox	ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ Группа ЦДС	2023	147 668	5,5	169
2	ЖК Город звезд	квартира	комфорт	без отделки	СЗ СЭТЛ ЭСТЕЙТ Холдинг Setl Group	2025	168 512	4,7	420
2	ЖК Город звезд	квартира	комфорт	whitebox	СЗ СЭТЛ ЭСТЕЙТ Холдинг Setl Group	2025	173 469	4,9	209
3	ЖК Живи в Рыбацком	квартира	комфорт	без отделки	СПБ РЕНОВАЦИЯ Самолет	2021	96 401	3,2	0
3	ЖК Живи в Рыбацком	квартира	комфорт	whitebox	СПБ РЕНОВАЦИЯ Самолет	2021	98 488	3,3	0
4	ЖК ЖИВИ В РЫБАЦКОМ	квартира	типовой	без отделки	СЗ СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКАСамолет	2023	214 487	8,0	70
4	ЖК ЖИВИ В РЫБАЦКОМ	квартира	типовой	whitebox	СЗ СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКАСамолет	2023	227 158	8,5	45
5	ЦДС Приневский	квартира	комфорт	без отделки	ПРИНЕВСКИЙ 1Группа ЦДС	2022	187 760	6,1	34
5	ЦДС Приневский	квартира	комфорт	whitebox	ПРИНЕВСКИЙ 1Группа ЦДС	2022	189 879	6,1	15
6	ЖК Аквилон SKY	квартира	комфорт	без отделки	ПРИНЕВСКИЙ 1Группа ЦДС	2023	211 985	7,1	156
6	ЖК Аквилон SKY	квартира	комфорт	whitebox	ПРИНЕВСКИЙ 1Группа ЦДС	2023	214 377	7,2	80

Финансовое положение. Девелоперы

■ Чистая прибыль, 2021 г., млн руб.



* По ООО ПРИНЕВСКИЙ 1 приведены поступления от текущих операций

ООО "ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ" (ЖК ГОРОД ПЕРВЫХ), РУБ,

Наименование	Код строки	2018	2019	2020	2021
Операционные доходы и расходы					
Прочие доходы	2340				14 000
Прочие расходы	2350				4 000
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300				10 000
Текущий налог на прибыль	2410				-2 000
Чистая прибыль (убыток)	2400				8 000

ООО "СПБ РЕНОВАЦИЯ" (ЖК ЖИВИ В РЫБАЦКОМ), РУБ.

Наименование	Код строки	2017	2018	2019	2020	2021
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка	2110	3 957 118 000	3 352 319 000	3 511 922 000	3 432 442 000	6 633 465 000
Себестоимость продаж	2120	2 915 016 000	2 277 534 000	2 737 596 000	2 235 988 000	4 169 307 000
Валовая прибыль (убыток)	2100	1 042 102 000	1 074 785 000	774 326 000	1 196 454 000	2 464 158 000
Коммерческие расходы	2210	20 253 000	32 333 000	54 876 000	20 001 000	92 801 000
Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 021 849 000	1 042 452 000	719 450 000	1 176 453 000	2 371 357 000
Операционные доходы и расходы						
Проценты к получению	2320	26 449 000	8 175 000	16 655 000	28 573 000	21 880 000
Проценты к уплате	2330	519 459 000	351 769 000	388 010 000	544 870 000	454 582 000
Прочие доходы	2340	514 400 000	219 754 000	387 137 000	256 382 000	725 705 000
Прочие расходы	2350	555 002 000	519 362 000	1 218 064 000	1 039 023 000	1 661 425 000
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	488 237 000	399 250 000	-482 832 000	-122 485 000	1 002 935 000
Текущий налог на прибыль	2410	45 837 000	35 491 000		-34 890 000	-146 031 000
Чистая прибыль (убыток)	2400	184 999 000	245 964 000	-492 506 000	-157 375 000	874 836 000

Финансовое положение. Девелоперы

СЗ СЭТЛ ЭСТЕЙТХОЛДИНГ SETL GROUP (ЖК ГОРОД ЗВЕЗД), РУБ.

Наименование	Код строки	2018	2019	2020	2021
Операционные доходы и расходы					
Проценты к получению	2320		3 136 000	5 301 000	18 579 000
Проценты к уплате	2330		1 735 000	1 786 000	1 786 000
Прочие доходы	2340		5 634 000		144 000
Прочие расходы	2350		1 387 000		1 706 000
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300		5 648 000	3 515 000	15 231 000
Текущий налог на прибыль	2410			-703 000	-3 046 000
Чистая прибыль (убыток)	2400		4 516 000	2 812 000	12 185 000

ООО ПРИНЕВСКИЙ 1 (ЦДС ПРИНЕВСКИЙ), РУБ.

Наименование	Код строки	2018	2019	2020	2021
Денежные потоки от текущих операций					
Поступления от текущих операций	4110	292 079 000	1 738 639 000	1 429 085 000	
Платежи по текущим операциям	4120	291 907 000	1 722 709 000	1 425 051 000	
Платежи поставщикам и подрядчикам	4121		54 000	68 000	262 044 000
Оплата труда	4122		22 000	24 000	23 000
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100		172 000	15 930 000	4 034 000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400		172 000	15 930 000	4 034 000

ООО ПРИНЕВСКИЙ 3 (АКВИЛОН SKY), РУБ.

Наименование	Код строки	2018	2019	2020	2021
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	2110			144 275 000	12 495 000
Себестоимость продаж	2120			97 000	1 852 000
Валовая прибыль (убыток)	2100			144 178 000	10 643 000
Управленческие расходы	2220			101 638 000	28 471 000
Прибыль (убыток) от продаж	2200			42 540 000	-17 828 000
Операционные доходы и расходы					
Проценты к получению	2320		356 000	967 000	30 217 000
Проценты к уплате	2330			266 000	
Прочие доходы	2340		12 000		18 000
Прочие расходы	2350		50 000	2 037 000	1 857 000
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300		318 000	41 204 000	10 550 000
Текущий налог на прибыль	2410			-7 904 000	-1 642 000
Чистая прибыль (убыток)	2400		254 000	33 300 000	8 908 000

Структура экспозиции. Тип комнатности

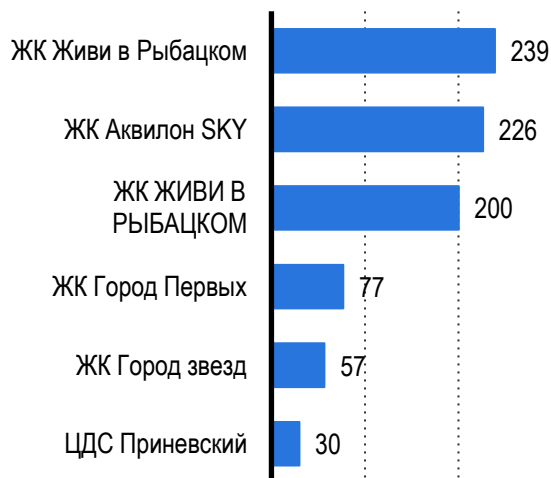
Структура предложения по типу комнатности и годам РВЭ

Комнатность	2022-2025 гг.	2022 г.	2023 г.	2025 г.
0 ком.	828	105	411	312
1 ком.	480	135	65	280
2 ком.	212	45	130	37
3 ком.	16		16	
Всего	1536	285	622	629

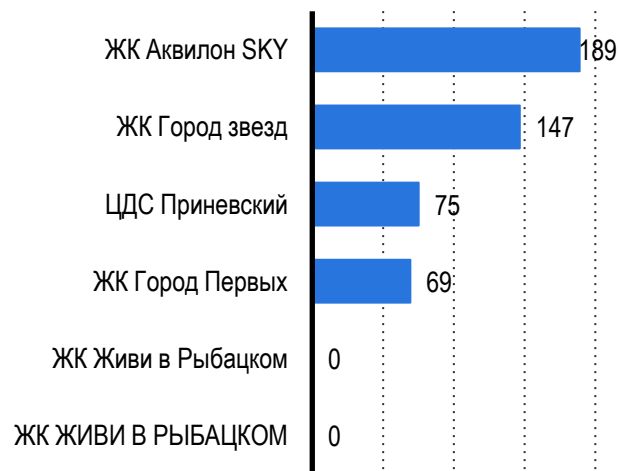
Структура предложения по площади квартир, в кв.м.

ЖК	Ср. площадь кв.	0	1	2	3
ЖК Город Первых	41,2	36,2	30,0	57,8	79,2
ЖК Город звезд	30,4	33,1	25,0	50,4	
ЖК Живи в Рыбацком	33,4	30,6		49,3	
ЖК ЖИВИ В РЫБАЦКОМ	37,0	31,3		54,2	68,8
ЦДС Приневский	32,4	32,4	27,4	50,6	
ЖК Аквилон SKY	31,5	30,5	27,0	51,0	

Структура предложения студий



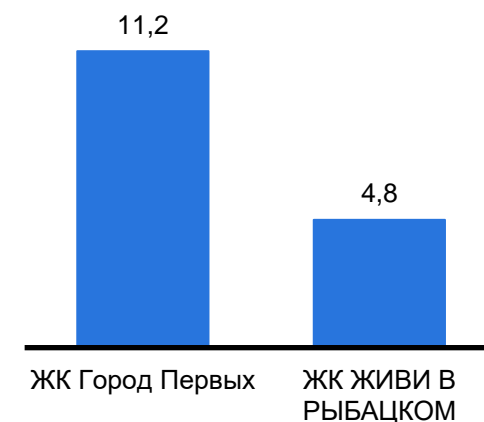
Структура предложения 1-ком. кв.



Структура предложения 2-ком. кв.



■ Структура предложения 3-ком. кв.



Ценообразование по годам РВЭ. Квартиры

средняя стоимость кв.м. в 2022- 01.2023 в зависимости от года РВЭ

№	Наименование ЖК	Ср. стоимость 1 кв.м., 2022 г. (руб./кв.м.)			Ср. стоимость 1 кв.м., РВЭ: 2023 г. (руб./кв.м.)			Ср. стоимость 1 кв.м., РВЭ: 2024 г. (руб./кв.м.)			Ср. стоимость 1 кв.м., РВЭ: 2025 г. (руб./кв.м.)		
		без отделки	whitebox	с отделкой	без отделки	whitebox	с отделкой	без отделки	whitebox	с отделкой	без отделки	whitebox	с отделкой
1	ЖК Город Первых												
	в среднем	137 925	139 208	140 350	139 208	147 668	156 642	126 126	127 299	128 954	116 779	117 865	119 398
	студия	139 304	140 600	142 428	146 168	155 051	164 474	132 432	133 664	135 402	122 618	123 759	125 367
	1 ком. кв	138 608	139 897	141 716	145 438	154 276	163 652	131 770	132 996	134 725	122 005	123 140	124 741
	2 ком. кв	127 081	128 263	129 930	133 343	141 446	150 042	120 812	121 936	123 521	111 859	112 899	114 367
	3 ком. кв	126 954	128 135	129 801	133 209	141 305	149 892	120 691	121 814	123 397	111 747	112 786	114 253
2	ЖК Город звезд												
	в среднем	166 751	168 633	171 456	168 512	173 469	176 372	147 046	148 413	150 343	128 314	129 507	131 191
	студия	168 419	171 885	174 762	176 938	182 142	185 191	154 398	155 834	157 860	134 729	135 983	137 750
	1	167 576	169 135	171 334	176 053	181 232	184 265	153 626	155 055	157 071	134 056	135 303	137 062
	2	162 019	163 526	165 652	161 412	166 160	168 941	140 850	142 160	144 008	122 907	124 051	125 663
4	ЖК ЖИВИ В РЫБАЦКОМ												
	в среднем	190 876	193 030	196 262	214 487	227 158	241 128	192 403	195 866	207 226	-	-	-
	студия	192 785	194 925	198 188	225 211	238 516	253 184	202 023	205 660	217 588	-	-	-
	2 ком. кв	188 320	190 071	192 542	206 482	237 323	251 918	201 013	204 631	216 500	-	-	-
	3 ком. кв	188 131	189 881	192 350	206 276	217 587	230 969	184 297	187 614	198 495	-	-	-
5	ЦДС Приневский												
	в среднем	187 760	189 879	193 057	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	студия	189 638	191 778	194 988	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 ком. кв	188 689	190 819	194 013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 ком. кв	172 998	174 950	177 878	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	ЖК Аквилон SKY												
	в среднем	179 153	181 175	184 208	211 985	214 377	217 966	209 652	211 602	214 353	-	-	-
	студия	180 945	183 632	186 706	222 584	225 096	228 864	220 135	222 182	225 071	-	-	-
	1 ком. кв	180 040	181 715	184 077	221 471	223 970	227 720	219 034	221 071	223 945	-	-	-
	2 ком. кв	177 670	179 323	181 654	218 556	205 345	208 782	200 819	202 687	205 322	-	-	-

Ретроспективный анализ цен. Квартиры

с прогнозом динамики средней стоимости кв.м. на 2024-2025 гг.

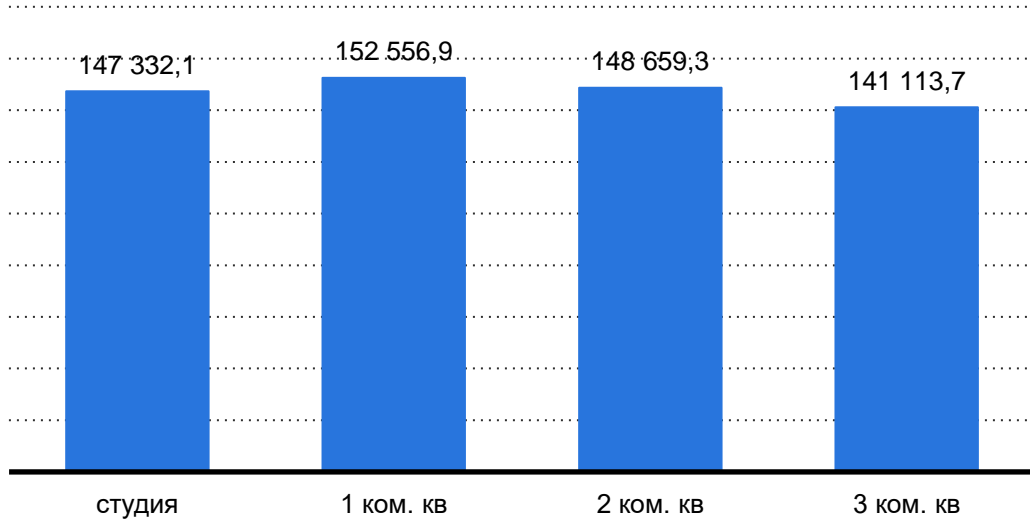
№	Наименование ЖК	Ср. стоимость 1 кв.м., 2022 г. (руб./кв.м.)			Ср. стоимость 1 кв.м., 2023 г. (руб./кв.м.)			Ср. стоимость 1 кв.м., 2024 г. (руб./кв.м.)			Ср. стоимость 1 кв.м., 2025 г. (руб./кв.м.)		
		без отделки	whitebox	с отделкой	без отделки	whitebox	с отделкой	без отделки	whitebox	с отделкой	без отделки	whitebox	с отделкой
1	ЖК Город Первых												
	в среднем	137 925	139 208	140 350	139 208	147 668	156 642	172 466	174 412	177 332	185 040	187 128	190 260
	студия	139 304	140 600	142 428	146 168	155 051	164 474	181 089	183 133	186 199	194 292	196 484	199 773
	1 ком. кв	138 608	139 897	141 716	145 438	154 276	163 652	180 184	182 217	185 268	193 321	195 502	198 775
	2 ком. кв	127 081	128 263	129 930	133 343	141 446	150 042	165 200	167 064	169 861	177 244	179 244	182 244
	3 ком. кв	126 954	128 135	129 801	133 209	141 305	149 892	165 034	166 896	169 691	177 066	179 065	182 062
2	ЖК Город звезд												
	в среднем	166 751	168 633	171 456	168 512	173 469	176 372	191 707	193 871	197 116	205 684	208 005	211 487
	студия	168 419	171 885	174 762	176 938	182 142	185 191	201 292	203 565	206 972	215 968	218 406	222 061
	1	167 576	169 135	171 334	176 053	181 232	184 265	200 286	202 547	205 937	214 888	217 313	220 951
	2	162 019	163 526	165 652	161 412	166 160	168 941	183 630	185 703	188 811	197 018	199 241	202 576
4	ЖК ЖИВИ В РЫБАЦКОМ												
	в среднем	190 876	193 030	196 262	214 487	227 158	241 128	262 093	265 051	269 488	281 202	284 375	289 136
	студия	192 785	194 925	198 188	225 211	238 516	198 188	275 198	278 304	282 962	295 262	298 594	303 592
	2 ком. кв	188 320	190 071	192 542	206 482	237 323	240 409	273 822	276 912	281 548	293 786	297 101	302 075
	3 ком. кв	188 131	189 881	192 350	206 276	217 587	220 416	251 050	253 884	258 134	269 354	272 393	276 953
5	ЦДС Приневский												
	в среднем	187 760	189 879	193 057	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	студия	189 638	191 778	194 988	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 ком. кв	188 689	190 819	194 013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 ком. кв	172 998	174 950	177 878	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	ЖК Аквилон SKY												
	в среднем	179 153	181 175	184 208	211 985	214 377	217 966	236 917	239 591	243 601	-	-	-
	студия	180 945	183 632	186 706	222 584	225 096	228 864	248 763	251 571	255 781	-	-	-
	1 ком. кв	180 040	181 715	184 077	221 471	223 970	227 720	247 519	250 313	254 502	-	-	-
	2 ком. кв	177 670	179 323	181 654	218 556	205 345	208 782	226 935	229 496	233 337	-	-	-

Ценообразование. Квартиры

Средняя цена кв.м по отделке и типу комнатности
(РВЭ 2022-2025 гг.)

Комнатность	без отделки	whitebox	с отделкой
студия	143 597	147 068	151 332
1 ком. кв	149 124	152 025	156 521
2 ком. кв	145 304	148 270	152 403
3 ком. кв	137 890	140 734	144 716

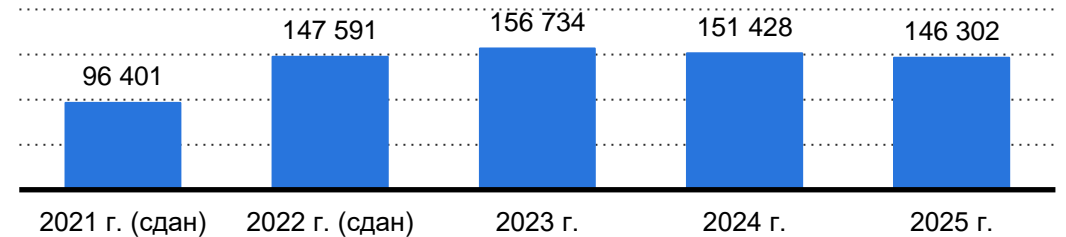
■ Средняя цена кв.м по типу комнатности с отделкой и без (РВЭ 22-25)



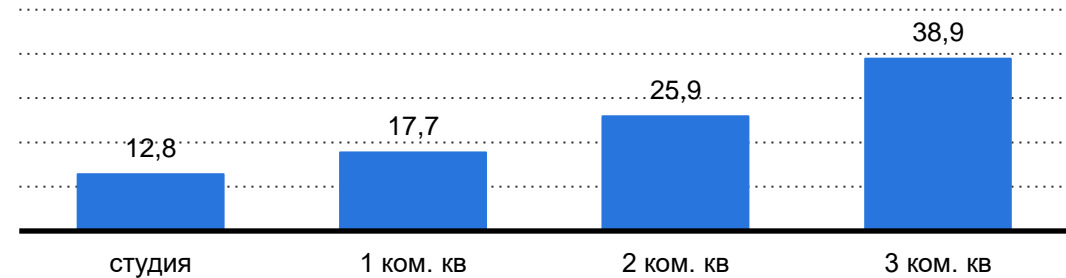
Средний бюджет по отделке и типу комнатности, млн руб.
(РВЭ 2022-2025 гг.)

Комнатность	без отделки	whitebox	с отделкой
студия	1,84	1,89	1,94
1 ком. кв	2,64	2,69	2,77
2 ком. кв	3,77	3,85	3,95
3 ком. кв	5,37	5,48	5,64

■ Средняя цена кв.м по сроку ввода на 01.2023 (руб./кв.м.)

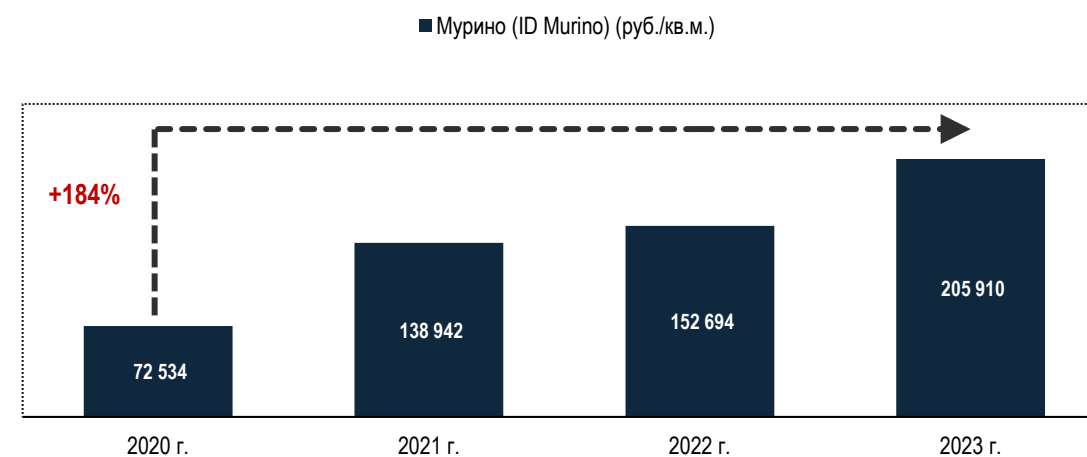
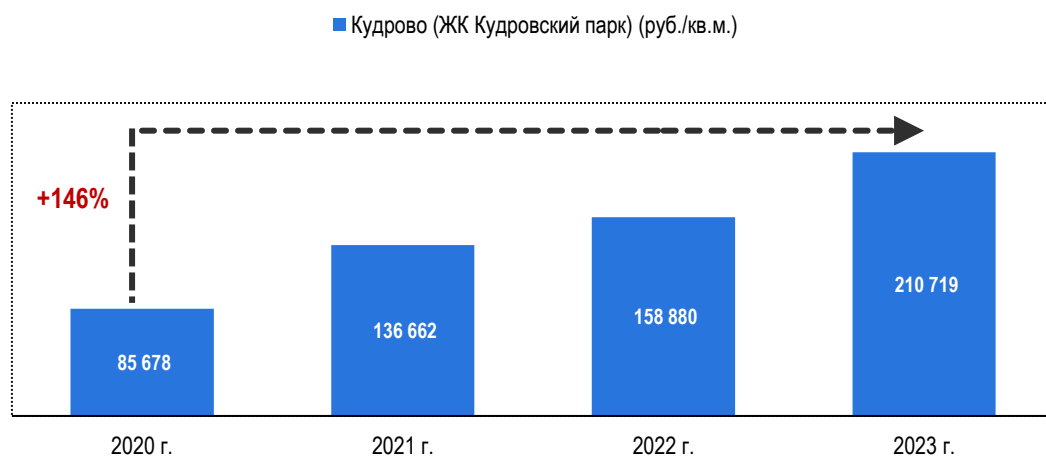
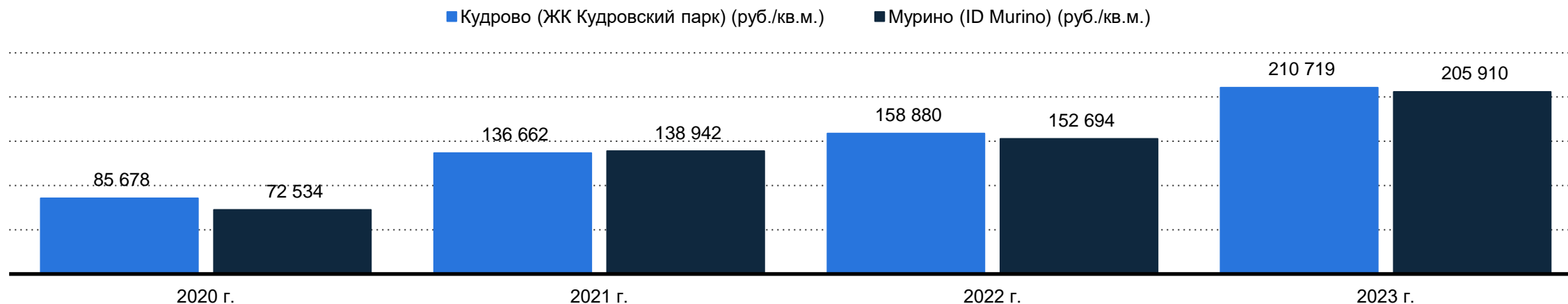


■ Средняя площадь по типу комнатности, кв.м.



Пример изменения цен за 20-23 гг. Кудрово и Мурино

Средняя цена кв.м в г. Кудрово и г. Мурино Всеволожского района в 2020-2023 гг. (указаны средние цены по ПД застройщиков без отделки)

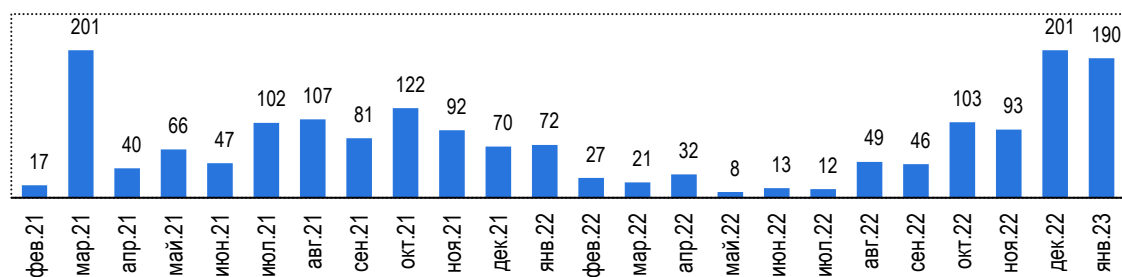


Характеристика спроса

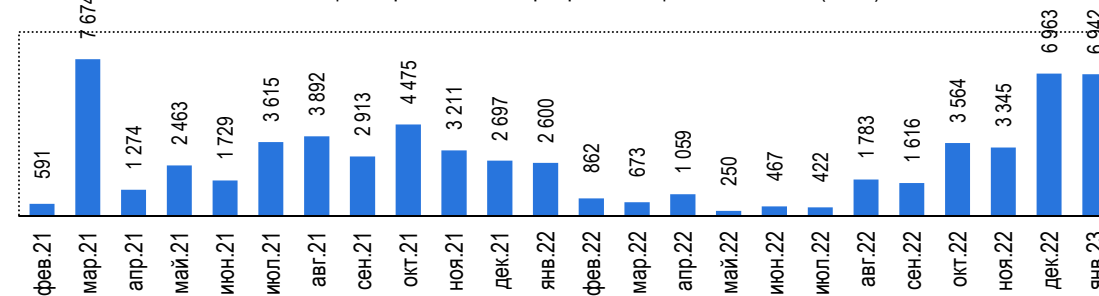
Динамика продаж квартир и жилых площадей. 21-22

ЖК / кол-во квартир	2021 г.	2022 г.	2023 г. (январь)	Всего
ЖК Город Первых	584	488	110	1182
ЖК Город звезд	0	57	69	126
ЖК Живи в Рыбацком	1	0	0	1
ЖК ЖИВИ В РЫБАЦКОМ	108	132	11	251
ЦДС Приневский	252	-	-	252
ЖК Аквилон SKY	706	322	15	1043
Всего	1651	999	205	2855

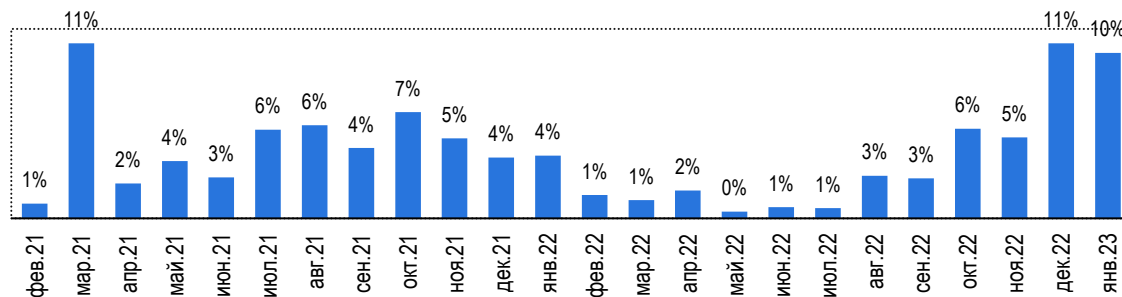
■ Количество продаж квартир в месяц - все объекты (ед.)



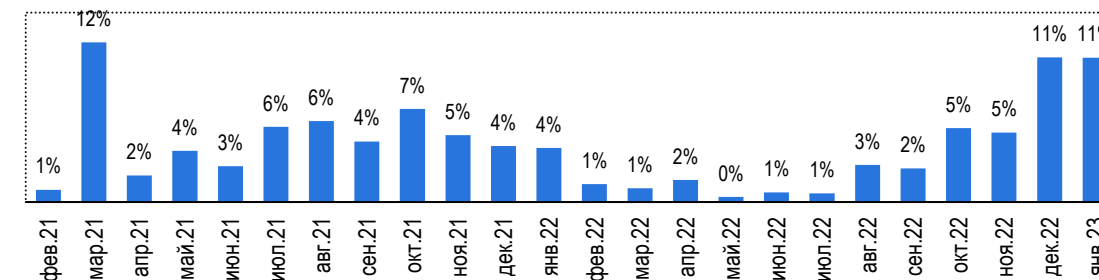
■ Площадь проданных квартир в месяц - все объекты (кв.м.)



■ Помесячная динамика реализации (в% от кол-ва квартир)

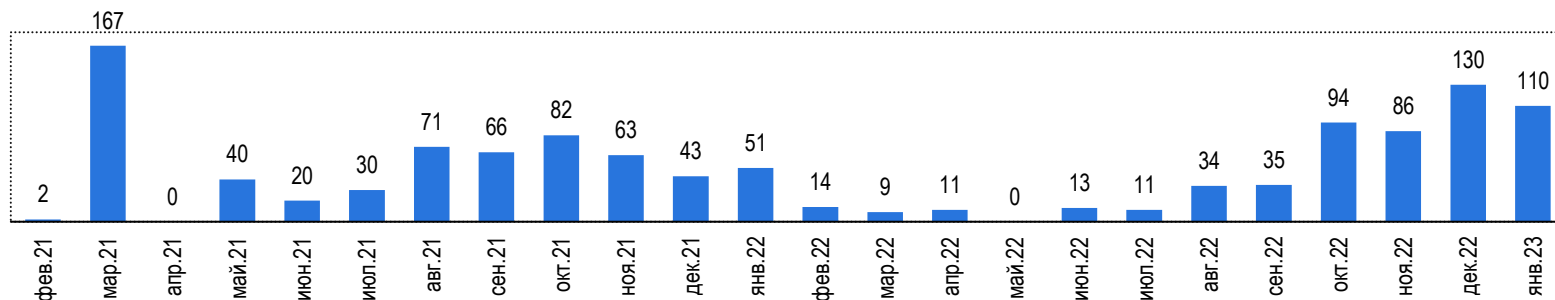


■ Помесячная динамика реализации (в% от площадей)

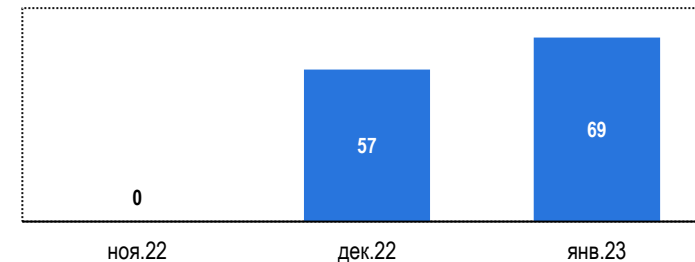


Динамика продаж квартир по объектам. 21-22

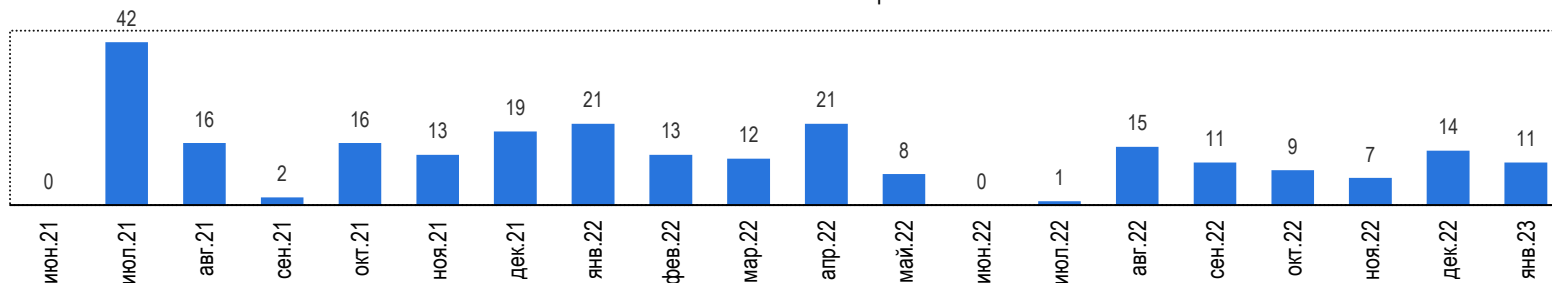
■ ЖК Город Первых



■ ЖК Город звезд



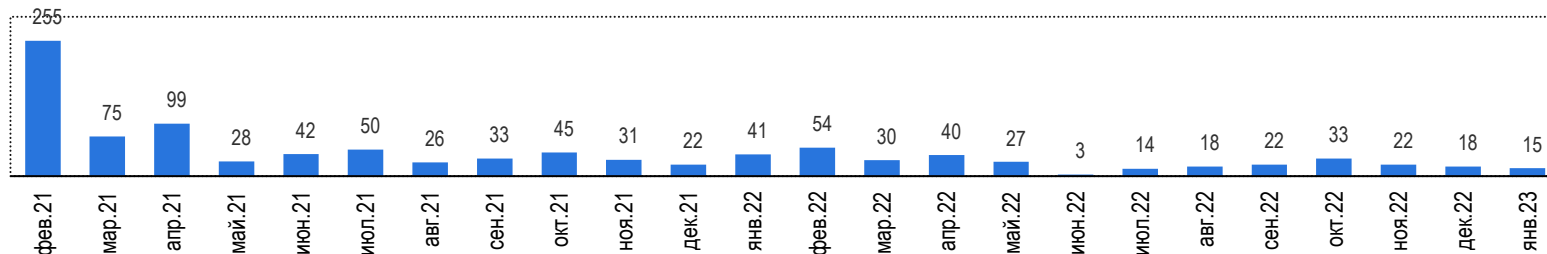
■ ЖК ЖИВИ В РЫБАЦКОМ



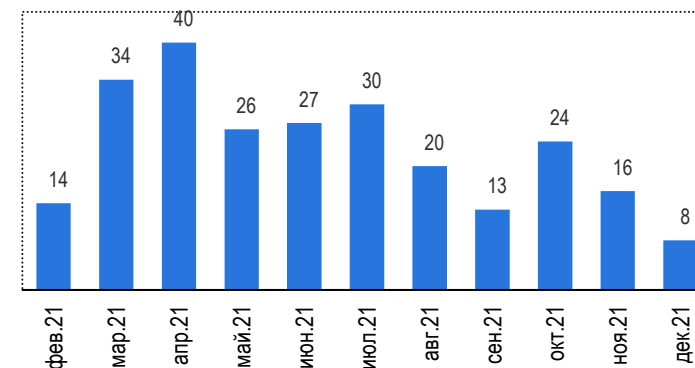
■ ЖК Живи в Рыбацком (все кв. проданы)



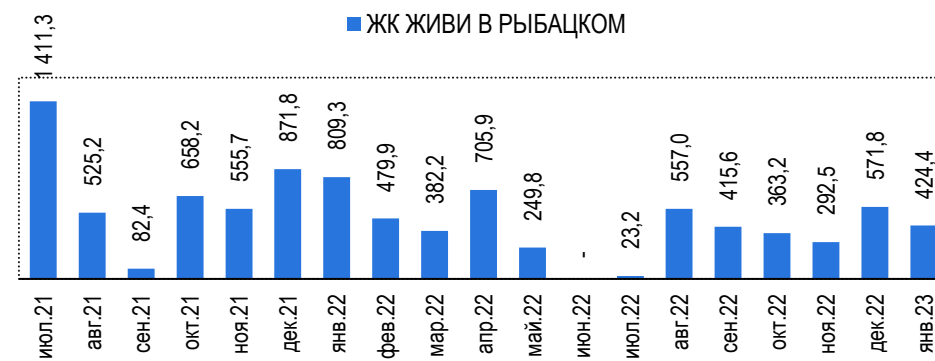
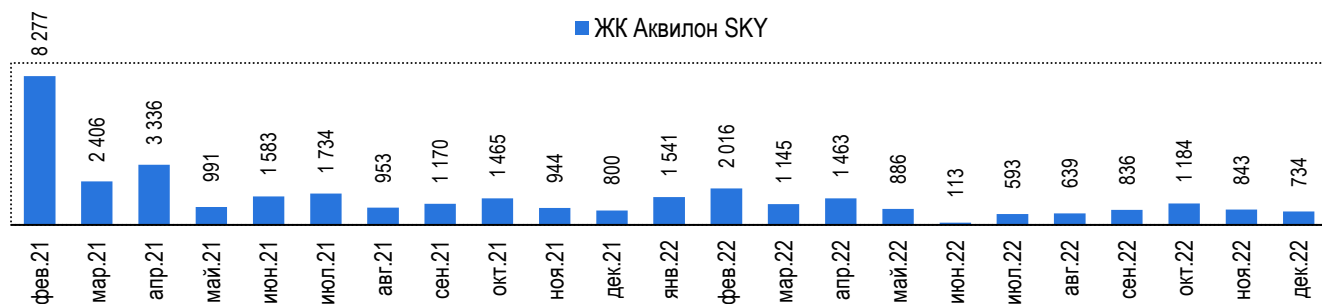
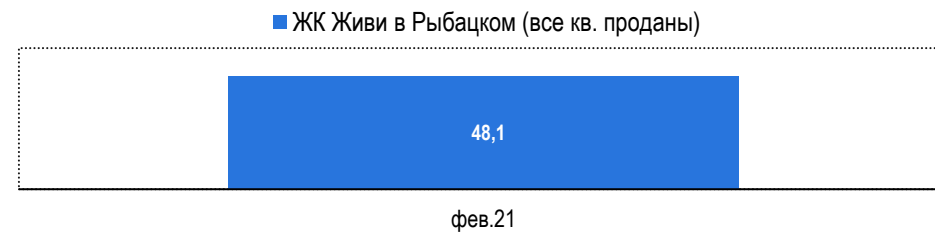
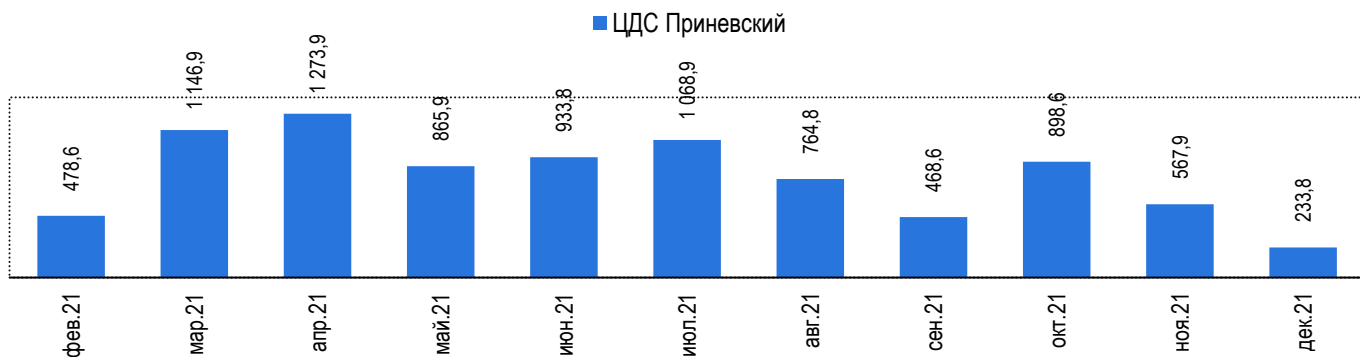
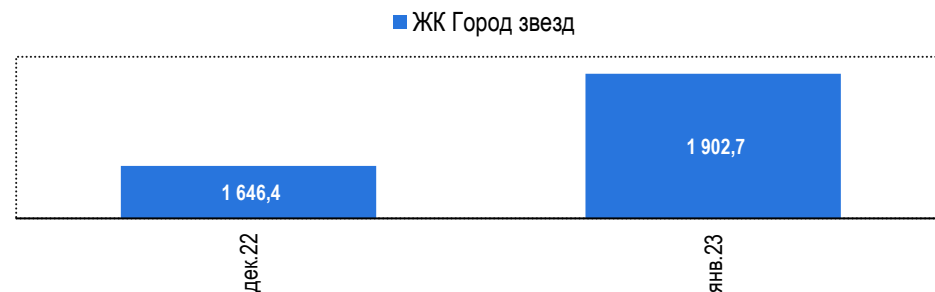
■ ЖК Аквилон SKY



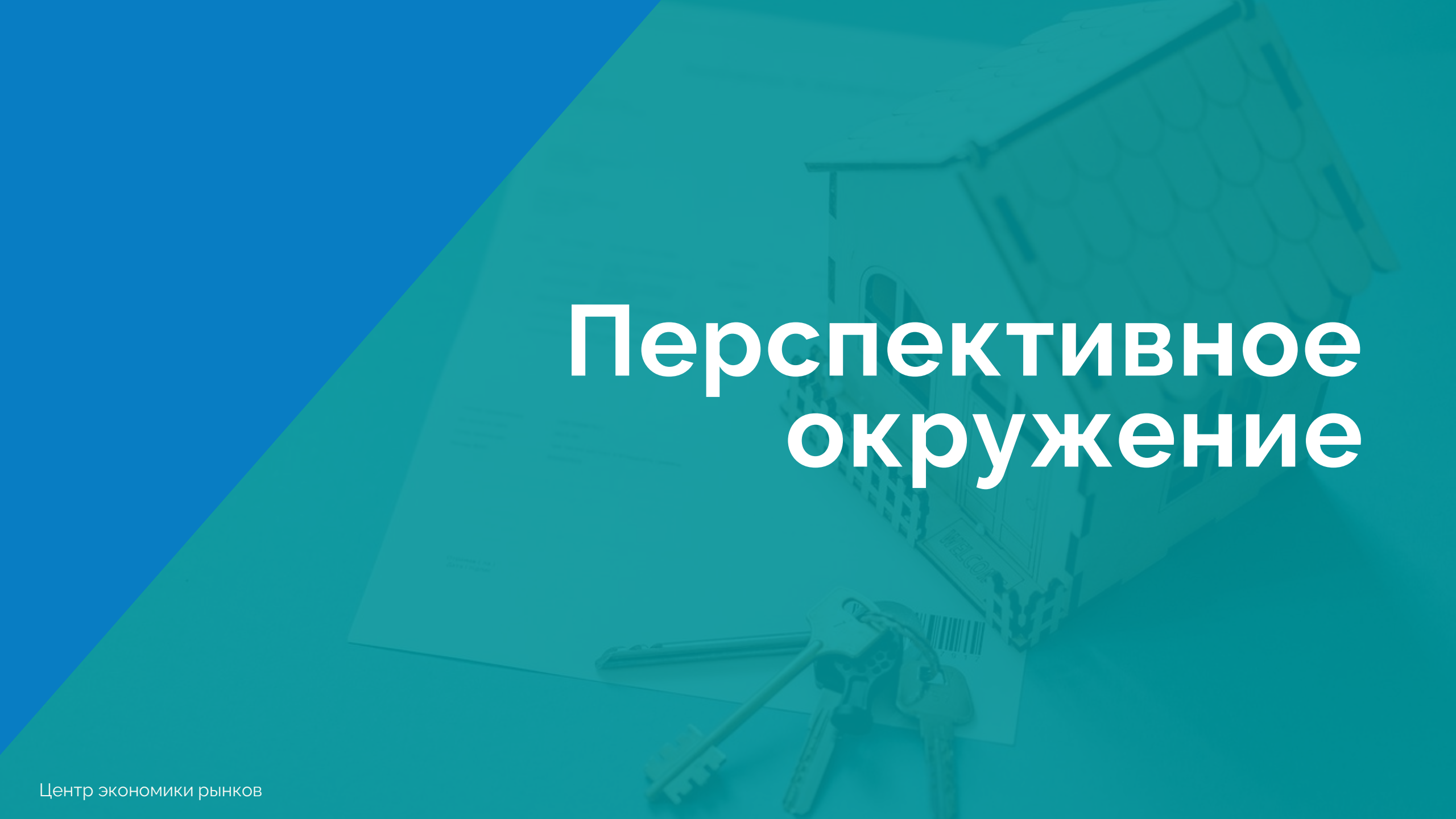
■ ЦДС Приневский



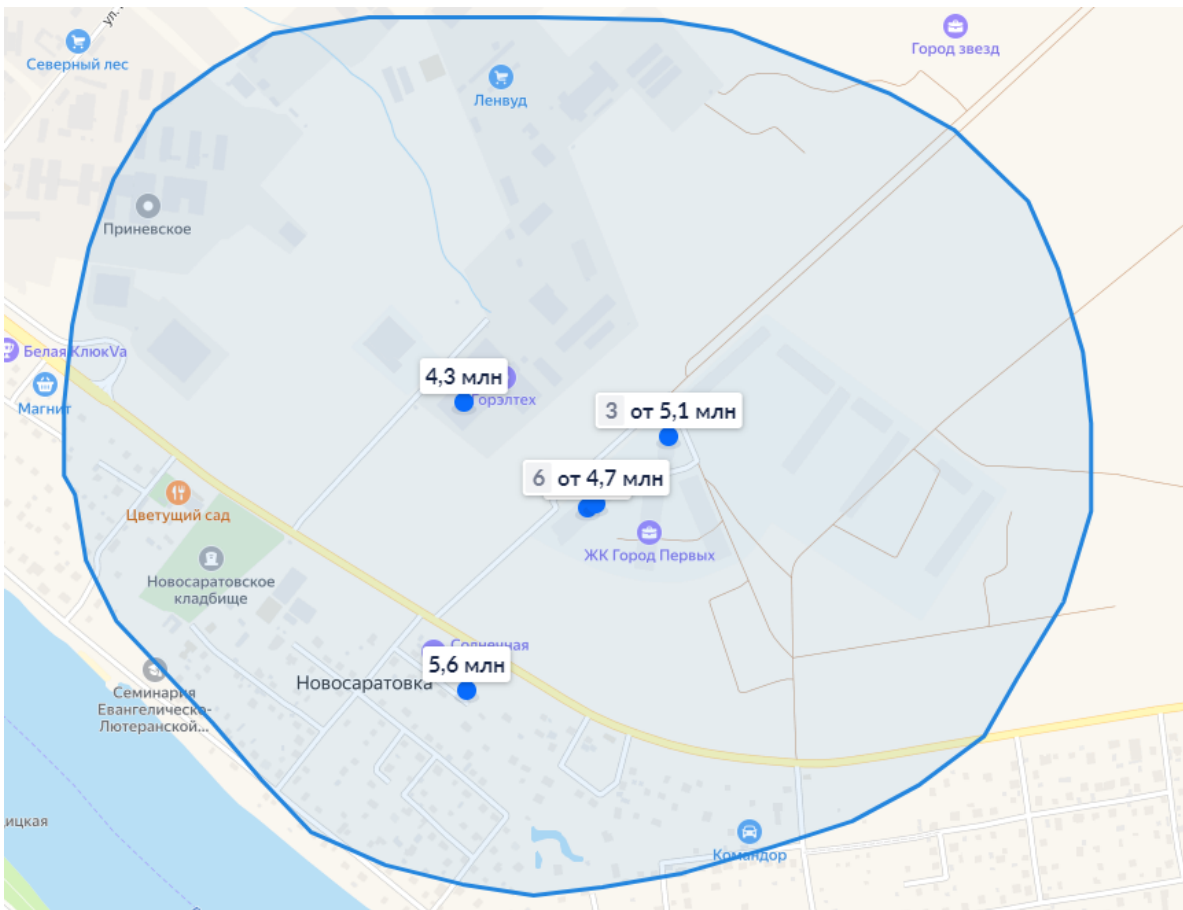
Динамика продаж жилых площадей по объектам. 21-22



Перспективное окружение



Анализ предложения. Вторичный рынок



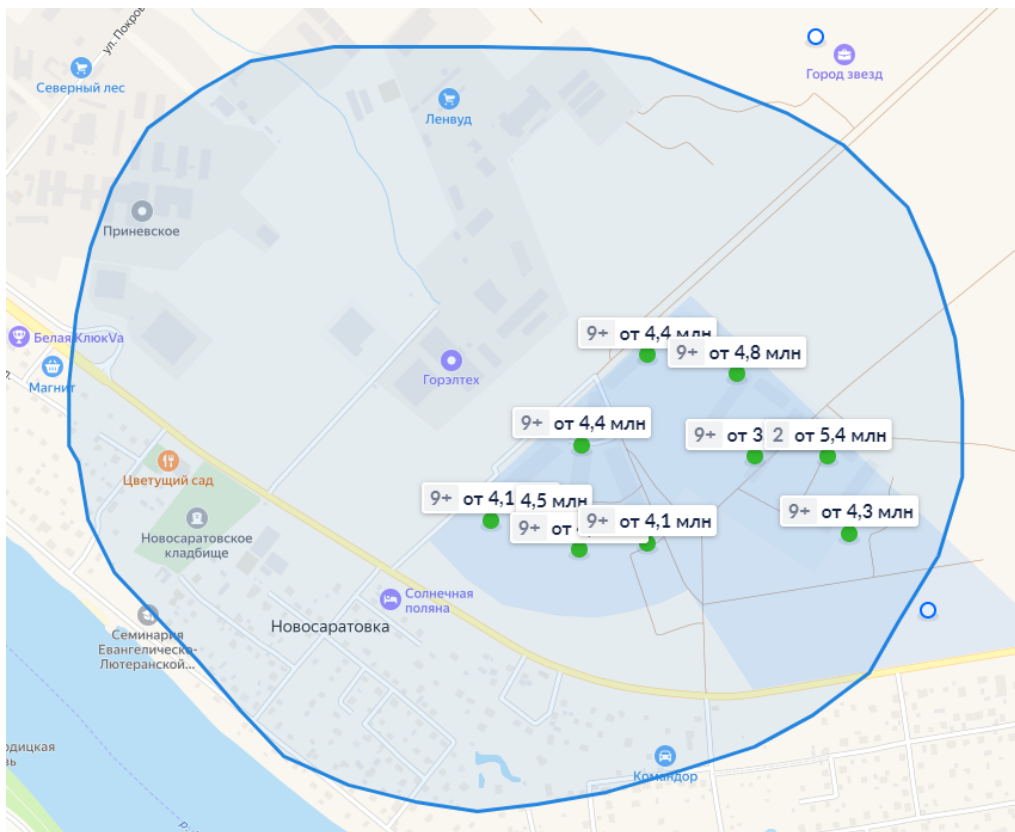
Конкурентное окружение на вторичном рынке в узкой локации Объекта – ограниченное (в д. Новосаратовка). На вторичном рынке в д. Новосаратовка представлено 12 объектов (по данным ЦИАН).

Типология квартир:

- В локации предлагается ограниченный ассортимент жилья по комнатности: 1 и 2-х комнатные квартиры. Студии и трехкомнатные квартиры отсутствуют
- Наибольший объем приходится на 1-комнатные лоты (67%).
- На двухкомнатные квартиры приходится 33% предложения на вторичном рынке в д. Новосаратовка
- В разрезе по ЖК 92% предложения на вторичном рынке составляют квартиры в сданных корпусах ЖК «Город Первых».
- 75% лотов продаются с чистовой отделкой

Комнатность	Кол-во лотов	Площадь мин.	Площадь ср.	Площадь макс.	Цена кв.м. мин.	Цена кв.м. сред.	Цена кв.м. макс.	Бюджет мин.	Бюджет ср.	Бюджет макс.
1	8	30,3	36,9	44,3	121 429	139 554	151 188	4,3	5,2	6,7
2	4	49,8	55,5	61,8	135 145	142 019	154 069	6,9	7,9	8,6
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ст	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	12	30,3	43,1	61,8	121 429	140 376	154 069	4,3	6,1	8,6

Анализ предложения. Первичный рынок



Конкурентное окружение на первичном рынке в аналогичной локации – более широкое. На первичном рынке в д. Новосаратовка представлено 200 объект (по данным ЦИАН).

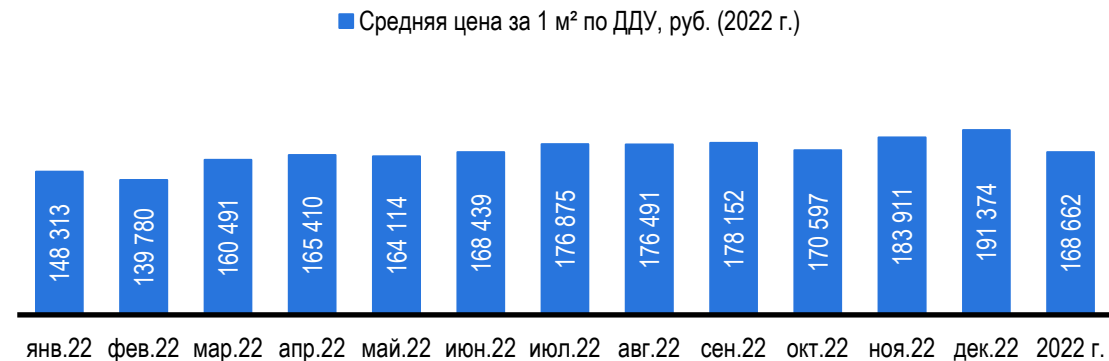
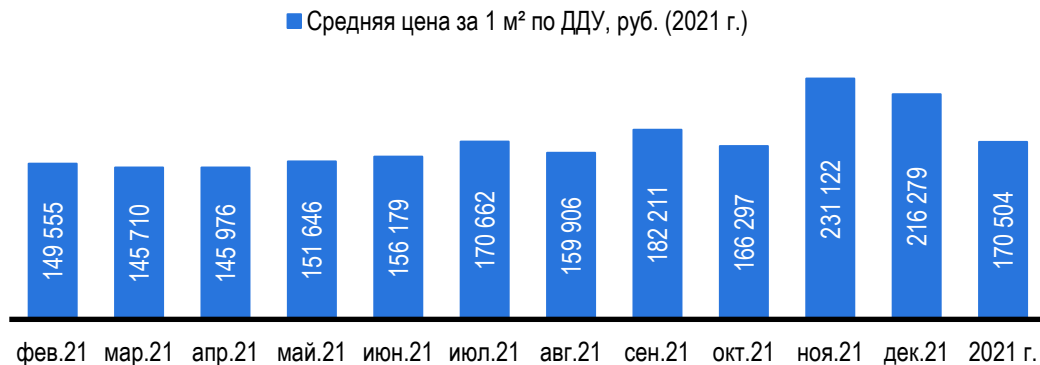
Типология квартир:

- В локации предлагается ограниченный ассортимент жилья по комнатности: 1 и 2-х комнатные квартиры. Студии и трехкомнатные квартиры отсутствуют
- Наибольший объем приходится на 2-х комнатные лоты (92%).
- На однокомнатные квартиры приходится 9% предложения на первичном рынке в д. Новосаратовка
- В разрезе по ЖК 100% предложения на первичном рынке составляют квартиры в корпусах ЖК «Город Первых».
- 7% лотов продаются в домах, сданных в 2022 году (3 квартал), 3% - в домах, сдающихся в 2023 году, 91% - в домах, сдающихся в 2024 году.

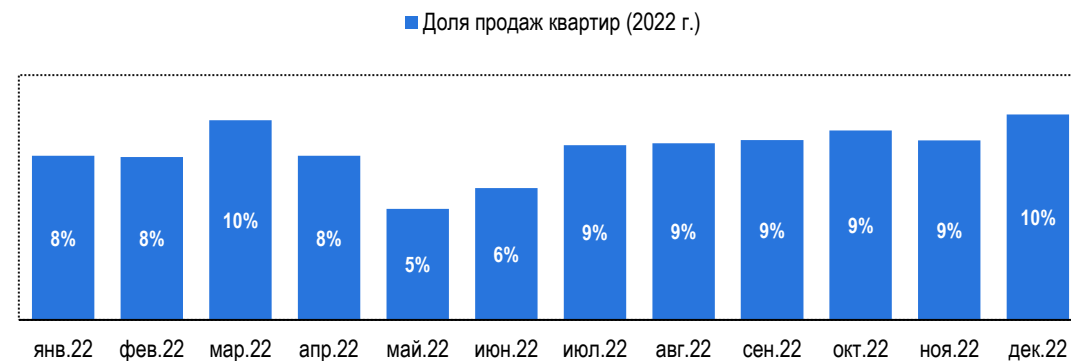
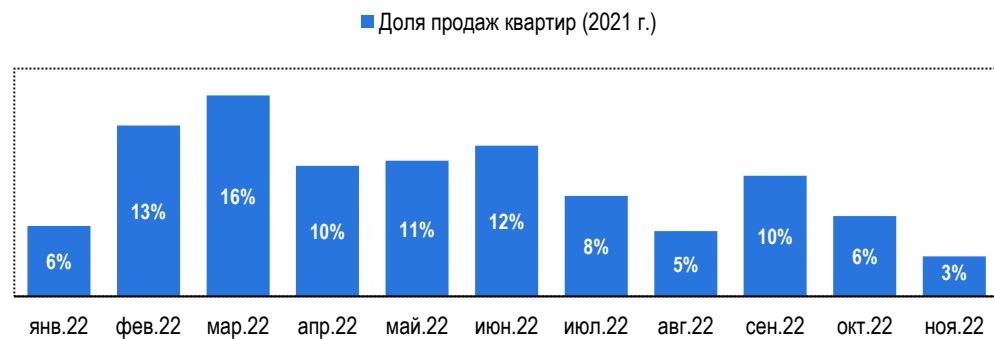
Тип	Кол-во лотов	Площадь мин.	Площадь ср.	Площадь макс	Цена кв.м. мин	Цена кв.м. сред.	Цена кв.м. макс	Бюджет мин.	Бюджет ср.	Бюджет макс.
Комнатность										
1	17	30,5	34,6	39,2	117 850	137 612	153 468	4,1	4,7	5,0
2	183	35,88	37,1	52,7	116 779	126 168	133 827	4,3	4,7	7,1
Год сдачи										
2022 г.	13	33,54	34,97	39,24	117 850	135 290	141 057	4,1	4,7	4,8
2023 г.	5	30,51	37,16	52,68	133 827	142 892	153 468	4,7	5,3	7,1
2024 г.	182	35,88	37,02	39,92	116 779	126 126	133 673	4,3	-	4,8
Всего	200	30,5	36,89	52,7	116 779	127 141	153 468	4,1	4,7	7,1

Первичный рынок. Локация до 10 км.

Средняя стоимость 1 кв. м. жилья в д. Новосаратовка и близлежащих объектах (до 10 км)



Распределение долей продаж квартир в МКД по выборке (в % от годового показателя)

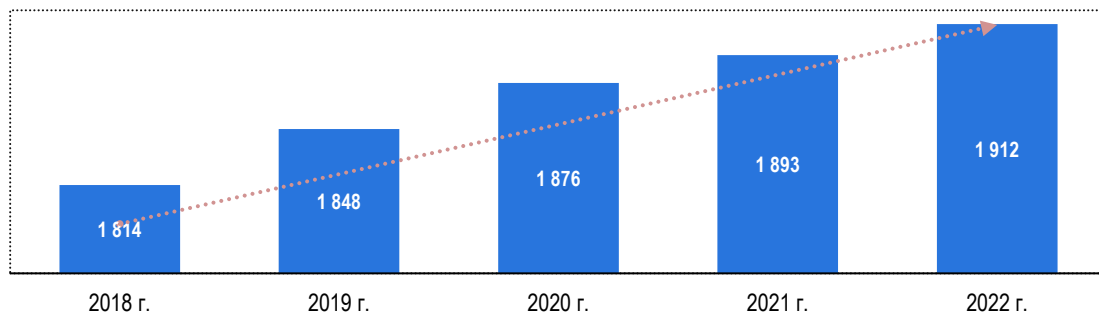


Перспективы рынка жилья во Всеволожском районе

Динамика численности населения. Всеволожский р-н

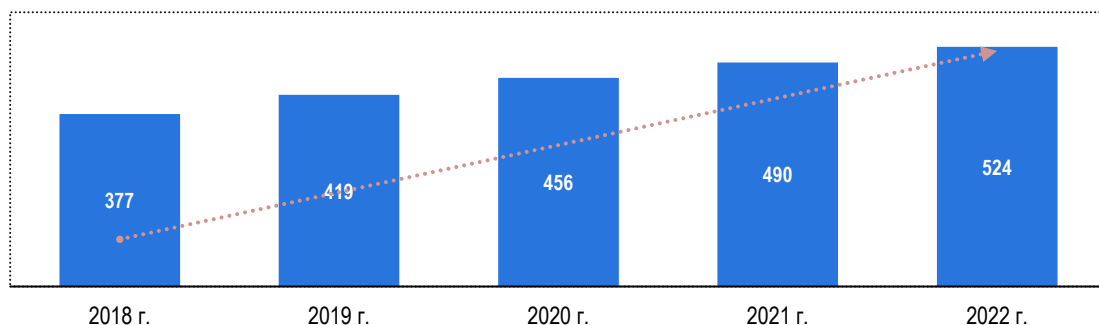
■ Численность населения, Ленобласть (тыс. чел.)

1,3%



■ Численность населения, Всеволожский р-н (тыс. чел.)

8,6%

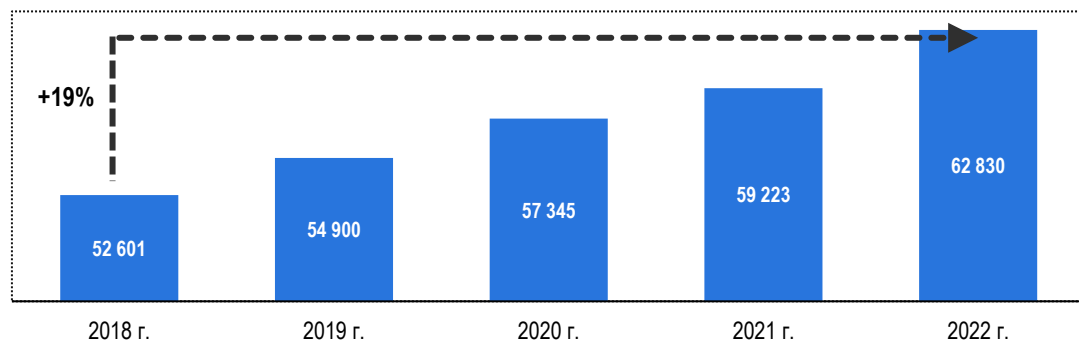


Всеволожский район является одним из самых активно развивающихся муниципальных образований Ленинградской области.

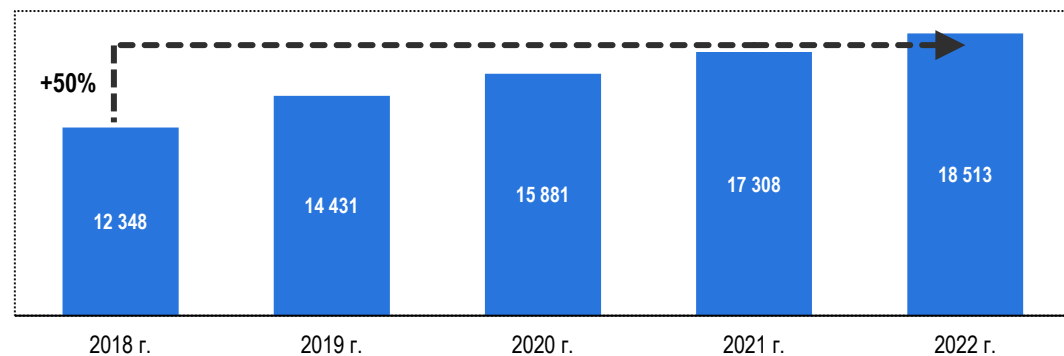
- За 2021 год объем инвестиций в основной капитал составил 48 115,6 млн. рублей, это 73,6 % к уровню 2020 года - второй показатель по Ленинградской области после Кингисеппского района.
- По данным Главы муниципального образования в 2022 году объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) в расчете на 1 жителя достигнул 84,3 тыс. руб.
- Территория Всеволожского района расположена в юго-восточной части Карельского перешейка между городом Санкт-Петербургом и Ладожским озером. юга на север он простирается на 82 км, а с востока на запад на 52 км. Восточная граница является побережьем Ладожского озера. С севера он граничит с Приозерским районом, с северо-запада с Выборгским. С юга на протяжении 44 км, он ограничен Невой, а с запада городской чертой Санкт-Петербурга.
- Численность населения в районе растет в среднем на 8,6% в год, что гораздо больше, чем в целом по региону. В 2022 году численность населения Всеволожского района достигла 524 тыс. человек – то есть почти треть населения всей Ленинградской области.

Динамика ввода жилья. Всеволожский р-н

■ Общая площадь жилых помещений, Ленобласть (тыс. кв. м.)



■ Общая площадь жилых помещений, Всеволожский р-н (тыс. кв. м.)



По показателю ввода жилья Всеволожский район демонстрирует впечатляющие результаты

- На территории МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области в 2022 году введено в эксплуатацию 1,2 млн кв. м. жилья, в том числе в МКД – 0,595 млн кв. м.
- Жилищный фонд на конец 2022 года составил 18,5 млн кв. метров.
- Ежегодный прирост жилых площадей (CAGR 2018-2022) в муниципальном образовании составляет +10,7%.
- За период с 2018 по 2022 годы введённая площадь жилья на территории района превысила показатель общей площади жилья на 50%.
- В целом по региону показатель введенных площадей жилья за 2018-2022 годы относительно общей площади жилья в 2018 году составил +19%.