

## ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ПРОЕКТНЫХ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ



Сентябрь 2006

## **СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

---

**2**

**Описание исследования**

**3**

**Резюме результатов**

**4**

**Результаты исследования**

**8**

**Приложение 1. Распределение коттеджных поселков  
по районам (карта)**

**31**

**Приложение 2. Расположение коттеджных поселков (карта)**

**32**

**Цель исследования** – изучение предложения на рынке проектных коттеджных поселков\* в Ленинградской области.

**Объект исследования** – проектные коттеджные поселки Ленинградской области, объекты\*\* которых выставлены на продажу.

Для достижения цели применялись следующие **методы исследования**:

- Кабинетное исследование – изучение открытых печатных и электронных источников информации о коттеджных поселках Ленинградской области, объекты которых выставлены на продажу.
- Скрытый телефонный опрос застройщиков и продавцов объектов в коттеджных поселках Ленинградской области. Поскольку, зачастую информация, предоставленная компаниями-застройщиками и продавцами, носила противоречивый характер, в каждую компанию было совершено от 2-х до 5-ти звонков.
  - **Тип выборки:** сплошная доступная выборка. Были опрошены все компании-застройщики или компании-продавцы объектов в коттеджных поселках, информация о которых была найдена в справочниках и через поисковые системы сети Интернет.
  - **Размер выборки:** 55 коттеджных поселка.

**Время проведения исследования:** сентябрь 2006 года.

\* Под проектным коттеджным поселком подразумевается поселок, который позиционируется в СМИ как коттеджный поселок, имеет план застройки, инженерно-социальную инфраструктуру, в том числе, дороги, общее ограждение, ворота или охрану, а также электричество, водоснабжение, отопление, канализацию, газ.

\*\* В выборку были включены проектные коттеджные поселки, где в качестве объектов продаж выступали: коттеджи, участки с подрядом, участки без подряда (в случае, если поселок имеет общий план застройки и общие объекты инфраструктуры). Наряду с вышеперечисленными объектами, в поселках также могли продаваться таун-хаусы.

## РЕЗЮМЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

- В настоящее время наибольшая плотность застройки проектных коттеджных поселков наблюдается в северном направлении от Санкт-Петербурга: в Выборгском, Всеволожском и Приозерском направлениях. Как правило, коттеджные поселки строятся вдоль линии Финского залива или недалеко от озер.
- Стоимость домов в коттеджном поселке в первую очередь зависит от района расположения коттеджного поселка. Самые дорогие дома строятся в Курортном, Петродворцовом и Пушкинском районах.
- Вариативность цены домовладения внутри отдельно взятого коттеджного поселка, помимо площади дома и участка, чаще всего зависит от местоположения участка на территории коттеджного поселка (близость к водоему, лесу, центру коттеджного поселка и проч.), технологии строительства дома и выбора строительных материалов. Также на стоимость оказывают заметное влияние такие факторы как наличие дополнительных строений (гараж, гостевой дом, дом для прислуги и проч.) и время сдачи готового объекта (первая или вторая, третья очередь строительства).
- Большинство застройщиков в настоящее время строят не более одного коттеджного поселка.
- Компании «Зодчий строй», «Невская домостроительная компания», «Особняк», «Олимп 2000», «Освика», «Петербургская Недвижимость», «Петростиль», «Питервуд» одновременно строят 2-3 коттеджных поселка. Половина данных компаний предлагает покупателю дома только сравнительно небольшой площади (100 – 300 кв. м). При этом, при строительстве разных поселков этими компаниями используются различные технологии.
- В большинстве коттеджных поселков общее количество домовладений в поселке не превышает 50. Дома продаются как уже построенные, так еще и не построенные.
- В большей части коттеджных поселков площадь предлагаемых домов - небольшая (от 100 до 300 кв. м).
- Дома большой площади (250 – 1000 кв. м) преимущественно предлагаются в дорогих коттеджных поселках.
- Дома небольшой площади продаются почти во всех коттеджных поселках.

- Более, чем в половине коттеджных поселков предлагаются участки среднего размера (10 - 45 соток), примерно в трети - предлагаются небольшие участки (10 – 18 соток), и только в двух - предлагаются участки большого размера (20 – 100 соток). В одном коттеджном поселке, как правило, предлагаются участки разной площади.
- Стоимость отдельного земельного участка в составе коттеджного поселка определяется его расположением - факторами увеличивающими цену являются близость к водоему, лесопарковой зоне и иным объектам притяжения.
- Наиболее распространенная технология при строительстве коттеджных поселков – каркасная технология, ее используют при строительстве почти в трети коттеджных поселков. Еще примерно в трети коттеджных поселков строят дома из бруса. Каркасную технологию чаще используют при строительстве небольших и недорогих домов. Дома из бруса, как правило, продаются в коттеджных поселках с небольшими домами и стоимостью квадратного метра от \$1160 до \$2700. Дорогие дома и дома большой площади чаще строят из кирпича.
- Кровлю домов в коттеджных поселках в основном изготавливают из черепицы, как правило, это металлочерепица, либо мягкая черепица зарубежных производителей.
- Почти в трети коттеджных поселков фасад домов кирпичный, еще в трети коттеджных поселков фасад домов из бруса. В пятой части коттеджных поселков фасад домов из бревна. Штукатурку и облицовочный камень также достаточно часто применяют при внешней отделке домов.
- Более, чем в половине коттеджных поселков дома выставляются на продажу без внутренней отделки, причем, чаще без внутренней отделки продаются самые дорогие и самые дешевые дома.
- Более, чем в половине коттеджных поселков устанавливаются деревянные окна, в других коттеджных поселках устанавливаются металлопластиковые окна. Кроме того, в пяти коттеджных поселках устанавливаются как деревянные, так и металлопластиковые окна – в зависимости от выбора клиента или проекта дома. Как правило, в профили устанавливаются двухкамерные стеклопакеты.
- Во всех коттеджных поселках есть водоснабжение, канализация и электричество, более, чем в половине поселков – газ. В некоторых коттеджных поселках есть телефон. Количество поселков, где проведен газ, уменьшается с ростом расстояния до Санкт-Петербурга.

- Более, чем в половине коттеджных поселков локальное водоснабжение (одна или несколько скважин на коттеджный поселок), в остальных коттеджных поселках – центральное водоснабжение (общий водопровод с соседним населенным пунктом). В большинстве коттеджных поселках разводка труб входит в стоимость дома.
- В коттеджных поселках, расположенных на расстоянии свыше 60 км от центра Санкт-Петербурга, канализация, в основном, локальная. На расстоянии до 60 км от центра Санкт-Петербурга в коттеджных поселках встречается и центральная, и локальная канализация.
- Выделенная мощность электроэнергии в разных коттеджных поселках неодинакова. В большей части коттеджных поселков выделенная на один дом мощность электроэнергии составляет 10 – 20 кВт.
- Более, чем в половине коттеджных поселков в стоимость коттеджа входит электрическая разводка по дому.
- В коттеджных поселках, где проведен газ, отопление, как правило, осуществляется при помощи газового котла (в основном это поселки, расположенные в 10-60 км от центра Санкт-Петербурга). В коттеджных поселках, расположенных на расстоянии 85 км от центра Санкт-Петербурга и более, для отопления используются электрический, либо дизельный котлы (чаще, электрический котел).
- Примерно в половине коттеджных поселков естественная вентиляция, еще в половине поселков – приточно-вытяжная. Принудительная вентиляция установлена всего в одном коттеджном поселке.

### Динамика рынка

- С момента проведения первой волны исследования существенных изменений на рынке проектных коттеджных поселков в Ленинградской области, за исключением роста цен, не произошло.
- Группа поселков с дорогими домами (от \$2000 за кв. м) существенно увеличилась – с 13 до 21 поселков. Это произошло за счет изменения структуры выборки (в исследование вошли новые поселки с дорогими домами) и за счет роста цен (часть поселков из категории «средняя стоимость за дом» перешли в категорию поселков с «дорогими домами»). Если в первой волне, по причине небольшого количества поселков с дорогими домами, эти поселки составляли одну группу - \$2000-4800, то во второй волне эта группа разделена на 2 подгруппы - \$2000-2700 и \$2700-5473. Данное разделение обосновано большой вариативностью цен в общей группе.

## РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

<b>КОЛИЧЕСТВО ПОСЕЛКОВ</b>	- Во всех диаграммах и таблицах, представленных на слайде, числовые значения – количество поселков.
База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (55)	- Состав и численность исследованных проектных коттеджных поселков, в которых ведутся продажи. Через знак «/» даны размеры баз в подгруппах.

В незначительной части коттеджных поселков даже после нескольких звонков не удалось получить ответы на некоторые вопросы, поэтому размер выборки на отдельных слайдах меньше 55.

Поскольку в выборку были включены коттеджные поселки с участками без подряда, размер выборки на некоторых слайдах также меньше 55. Это связано с тем, что при продаже участков без подряда клиент сам выбирает компанию-застройщика, а следовательно и тип дома, его площадь, внутреннюю и внешнюю отделку и т.д. Всего в выборку вошло 4 коттеджных поселка, где объектом продаж являются только участки без подряда.

Все исследованные коттеджные поселки были разделены на группы в зависимости от площади предлагаемых домов, размеров участков и стоимости домов за кв. м. Таким образом, упоминаемые в отчете параметры коттеджных поселков по площади и стоимости домов, размеру и стоимости участков соответствуют представленной ниже классификации:

### *Площадь предлагаемых домов:*

- небольшая площадь – 100 – 300 кв. м
- средняя площадь - 170 – 460 кв. м
- большая площадь - 250 – 1000 кв. м

### *Стоимость предлагаемых домов*

*(за кв. м., включая стоимость участков):*

- недорогие дома - \$721 - 1160
- средние по стоимости дома - \$1160 - 2000
- дорогие дома - \$2000 - 5473

### *Площадь предлагаемых участков:*

- небольшая площадь - 10 – 18 соток
- средняя площадь - 10 – 45 соток
- большая площадь -20 – 100 соток

*Стоимость предлагаемых участков (за сотку):*

- недорогие участки - \$1000 - 3500
- средние по стоимости участки - \$3500 - 7500
- дорогие участки - \$7500 - 11000



База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (55)

• Наибольшее число коттеджных поселков Ленинградской области в настоящее время строится в северном направлении от Санкт-Петербурга: в Выборгском направлении (Курортный, Выборгский районы) и вдоль Мурманского, Колтушского и Приозерского шоссе (Всеволожский, Приозерский районы). Как правило, коттеджные поселки строятся вдоль линии Финского залива или недалеко от озер.

**КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ**

Стоимость за кв. м., \$	РАЙОН									
	Всеволожский	Курортный	Выборгский	Приозерский	Петродворцовый	Кировский	Волховский	Гатчинский	Пушкинский	Ломоносовский
721 - 1160	0	0	3	2	0	0	1	0	0	1
1160 - 1500*	7	1	3	2	0	1	0	1	0	0
1500 - 2000*	2	1	4	0	0	0	0	0	0	0
2000 - 2700*	1	2	7	0	1	1	0	0	1	0
2700 - 5473*	2	3	0	3	0	0	0	0	0	0

База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (за исключением поселков с участками без подряда и поселков, где не удалось получить ответ на данный вопрос) (12/7/17/7/1/2/1/1/1/1/1)

- Цена квадратного метра дома в коттеджном поселке в первую очередь зависит от района расположения коттеджного поселка.
- Самые дорогие дома в Курортном районе, здесь из семи коттеджных поселков, где ведутся продажи, пять входят в высшую ценовую категорию.
- В коттеджных поселках, расположенных в Петродворцовом и Пушкинском районах также достаточно дорогие дома.
- Вариативность цены домовладения внутри отдельно взятого коттеджного поселка, помимо площади дома и участка, чаще всего зависит от местоположения участка на территории коттеджного поселка (близость к водоему, лесу, центру коттеджного поселка и проч.), технологии строительства дома и выбора строительных материалов. Также на стоимость оказывают заметное влияние такие факторы как наличие дополнительных строений (гараж, гостевой дом, дом для прислуги и проч.) и время сдачи готового объекта (первая или вторая, третья очередь строительства).

\* Из-за большого разброса цен внутри поселка, некоторые из них нельзя однозначно отнести к какому-либо ценовому диапазону. Такие поселки отнесены к группам, которые в большей степени соответствуют уровню цен в данных поселках. Таким образом, в группу \$1160-1500 включены поселки со стоимостью кв. м. - \$879 – 1519, \$1270 – 1582, \$1000 – 1436, \$1195 – 1568, \$1093 - 1232. В группу \$1500 – 2000 включены поселки со стоимостью кв. м - \$1802 – 2096, \$1840 – 2172, \$1373 – 1740, \$1111 – 1848, \$1296 - 1800. В группу \$2000 – 2700 включены поселки со стоимостью кв. м. \$1966 – 2500, \$1983 – 2204, \$1814 – 2448, \$1896 – 2308, \$1958 – 2801. В группу \$2700 – 5473 включены поселки со стоимостью кв. м. \$1680 – 5473, \$2288 – 3600.

Застройщик	Количество поселков
Зодчий строй	3
Невская домостроительная компания	3
Особняк	3
Олимп 2000	2
Освика	2
Петербургская Недвижимость	2
Петростиль	2
Питервуд	2
Freedom	1
Альтернатива	1
Балт Вест	1
Гринсайд	1
Загородный клуб	1
Имфотексстрой	1
Кировский ДСК	1
Конкорд	1
Константа	1
Корпорация С	1
Малая Швейцария	1
Международный Инвестиционный Дом	1

Застройщик	Количество поселков
Нева - Инвестпроект	1
Новая эра	1
Павловский посад	1
ПБЛ Холдинг	1
Промстройлес	1
Рощинский дом	1
Сканди дом	1
Содружество	1
Стройтехнология	1
Тимбер	1
Торговый дом Вимос	1
Традиция	1
Флагман	1
Эгида-Строй	1
Эколоджинг	1
Эльф	1
Нет единого застройщика	6
Отказ	2
Всего	55

- Большинство застройщиков в настоящее время строят не более одного коттеджного поселка.
- Только компании «Зодчий строй», «Невская домостроительная компания», «Особняк», «Олимп 2000», «Освика», «Петербургская Недвижимость», «Петростиль», «Питервуд» одновременно строят 2-3 коттеджных поселка.
- В шести коттеджных поселках нет единого застройщика (в пяти из этих поселков продаются участки без подряда).

**КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ**

Количество домовладений	Количество поселков
до 10	7
10 - 20	10
21 - 30	16
31 - 50	10
51 - 237	12

База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (55)

Количество домовладений	ЗАСТРОЙЩИК							
	Зодчий строй	Невская домостроительная компания	Особняк	Олимп 2000	Освика	Петербургская Недвижимость	Петростиль	Питервуд
до 10	0	1	0	0	0	0	0	0
10 - 20	0	1	0	1	0	1	1	1
21 - 30	0	1	0	1	2	1	0	0
31 - 50	0	0	1	0	0	0	1	0
51 - 237	3	0	2	0	0	0	0	1

База: застройщики, которые одновременно строят более одного проектного коттеджного поселка (3/3/3/2/2/2/2/2)

- Минимальное количество домовладений в коттеджных поселках – 3, максимальное – 237.
- В большей части коттеджных поселков общее количество домовладений в поселке не превышает 50.
- Следует заметить, что дома в коттеджных поселках продаются как уже построенные, так еще и не построенные.

**КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ**

Группы	Площадь домов, кв. м		Количество поселков
	Нижняя граница, кв. м	Верхняя граница, кв. м	
Небольшая площадь	100	300	33
Средняя площадь	170*	460	10
Большая площадь	250*	1000	6

База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (за исключением поселков с участками без подряда и поселков, где не удалось получить ответ на данный вопрос) (49)

Стоимость за кв. м., \$	ПЛОЩАДЬ ДОМОВ, КВ.М		
	небольшая	средняя	большая
721 - 1160	6	1	0
1160 - 1500	11	3	0
1500 - 2000	7	0	0
2000 - 2700	5	4	4
2700 - 5473	4	2	2

База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (за исключением поселков с участками без подряда и поселков, где не удалось получить ответ на данный вопрос) (33/10/6)

- В большей части коттеджных поселков площадь предлагаемых домов составляет от 100 до 300 кв. м.
- Примерно в пятой части коттеджных поселков площадь предлагаемых домов можно отнести к средней - от 170 до 460 кв. м.
- Особую группу составляют 6 коттеджных поселков, где площадь предлагаемых домов максимальна. В эту группу входят: «Репинская усадьба», «Северный Версаль», «Традиция», «Patrikki Club», «Коттедж в Лисьем носу», «Ягодное».
- Практически во всех коттеджных поселках предлагаются разные по площади дома, при этом, дома небольшой площади продаются почти во всех коттеджных поселках.
- Дома большой площади предлагаются преимущественно в дорогих коттеджных поселках .

\* Из-за большой вариативности в площади предлагаемых домов некоторые коттеджные поселки нельзя однозначно отнести к какой-либо группе. Такие поселки отнесены к группам, которые в большей степени соответствуют площади домов в данных поселках.

В группу 170 – 460 кв. м включен поселок с площадью домов 150 – 330 кв. м. В группу 250 – 1000 кв. м включены поселки с площадью домов – 211 – 500 кв. м и 180 – 500 кв.м.

**КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ**

Группы	Площадь участков, сотка		Количество поселков
	Нижняя граница, сотка	Верхняя граница, сотка	
Небольшая площадь	10	18	16
Средняя площадь	10	45	37
Большая площадь	20	100	2

База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (55)

Стоимость участков за сотку, \$	Количество поселков
1000-3500	8
3500-7500	9
7500-1100	6

База: все проектные коттеджные поселки, в которых отдельно указана стоимость земли (23)

Стоимость участков за сотку, \$	РАССТОЯНИЕ, КМ			
	10 - 45	50 - 60	70 - 80	85 - 142
1000-3500	0	0	3	5
3500-7500	2	1	2	4
7500-1100	3	1	1	1

База: все проектные коттеджные поселки, в которых отдельно указана стоимость земли (5/2/6/10)

- Более, чем в половине коттеджных поселков предлагаемые участки имеют площадь от 10 до 45 соток.
- Примерно в трети коттеджных поселков площадь предлагаемых участков составляет 10 – 18 соток.
- Участки с большой площадью (от 20 до 100 соток) предлагаются в двух коттеджных поселках.
- В одном коттеджном поселке, как правило, предлагаются участки разной площади.
- Стоимость отдельного земельного участка в составе коттеджного поселка определяется его расположением - факторами увеличивающими цену являются близость к водоему, лесопарковой зоне и иным объектам притяжения.
- Выявлена зависимость стоимости земли от удаленности от Санкт-Петербурга - с увеличением расстояния уменьшается цена.

\* Из-за большой вариативности ценового предложения некоторые коттеджные поселки нельзя однозначно отнести к какому-либо ценовому диапазону. Такие поселки отнесены к группам, которые в большей степени соответствуют уровню цен в данных поселках.

Таким образом, в группу \$1000-3500 вошли поселки со стоимостью участков за сотку \$2614-3659, \$3660, в группу \$3500-7500 вошли поселки со стоимостью участков за сотку \$900-5400, 2900-5600, 2614-6273, 4370-8340, в группу \$7500-1100 вошел поселок со стоимостью участков за сотку \$4000-10000.

**КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ**



База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (за исключением поселков с участками без подряда) (51)

- Наиболее распространенная технология при строительстве коттеджных поселков – каркасная технология, ее используют при строительстве почти в трети коттеджных поселков. Еще примерно в трети коттеджных поселков строят дома из бруса.
- Примерно равные доли (по 1/5) при строительстве домов в коттеджных поселках занимают конструкции с применением бревна, газобетона, а также кирпичные дома.

Технологии строительства	СТОИМОСТЬ ЗА КВ. М, \$				
	721-1160	1160-1500	1500-2000	2000-2700	2700-5473
каркасные технологии	4	8	2	1	0
брус	1	5	3	4	2
бревно	3	3	1	0	2
газобетон	0	2	2	5	2
кирпич	0	2	0	5	2
поризованный камень/кирпич	0	0	1	0	1
пенобетон	0	0	0	1	1
дерево (без пояснений)	0	1	0	2	0
бетон (без пояснений)	0	0	0	1	0

База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (за исключением поселков с участками без подряда и поселков, где не удалось получить ответ на данный вопрос) (7/15/7/13/8)

- Каркасную технологию чаще используют при строительстве небольших и недорогих домов.
- Дома из бруса, как правило, продаются в коттеджных поселках с небольшими домами и стоимостью квадратного метра от \$1160 до \$2700.
- Дорогие дома и дома большой площади чаще строят из кирпича.

Технологии строительства	ПЛОЩАДЬ ДОМОВ		
	Небольшая	Средняя	Большая
каркасные технологии	14	1	0
брус	10	3	1
бревно	7	1	1
газобетон	8	3	0
кирпич	3	3	3
поризованный камень/кирпич	2	0	0
пенобетон	1	0	1
дерево (без пояснений)	2	0	1
бетон (без пояснений)	0	0	1

База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (за исключением поселков с участками без подряда и поселков, где не удалось получить ответ на данный вопрос) (33/10/6)



**КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ**

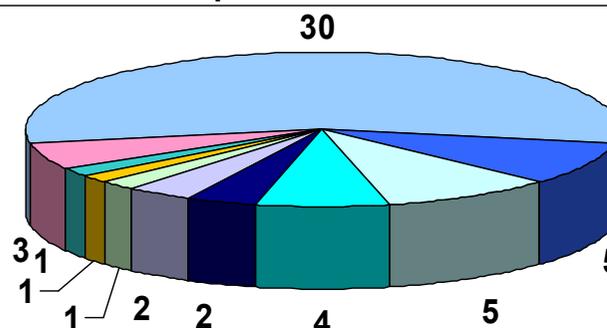
Технологии строительства	ЗАСТРОЙЩИК					Петербургская Недвижимость	Петростиль	Питервуд
	Зодчий строй	Невская домостроительная компания	Особняк	Олимп 2000	Освика			
каркасные технологии	2	3	0	0	0	0	0	1
брус	0	0	0	1	1	0	1	2
бревно	0	0	2	0	0	0	1	0
газобетон	0	0	1	2	0	0	0	0
кирпич	1	0	0	0	1	2	0	1
поризованный камень/кирпич	0	0	1	0	0	0	0	0
пенобетон	0	0	0	0	0	0	0	0
дерево (без пояснений)	0	0	1	0	0	0	0	0
бетон (без пояснений)	0	0	0	0	0	0	0	0

База: застройщики, которые одновременно строят более одного проектного коттеджного поселка (2/3/3/2/2/2/2/2)

- Как правило, компании, которые строят одновременно более одного коттеджного поселка, используют при строительстве разных поселков различные технологии. Исключением являются «Невская домостроительная компания», которая во всех «своих» поселках строит только каркасно-панельные дома и «Петербургская Недвижимость», которая во всех «своих» поселках строит только кирпичные дома.

КОЛИЧЕСТВО ПОСЕЛКОВ

- без отделки
- вагонка
- штукатурка
- ГВЛ/ГКЛ/ГКП
- брус
- дерево
- ОСП
- покраска
- шпатлевка
- можно выбрать



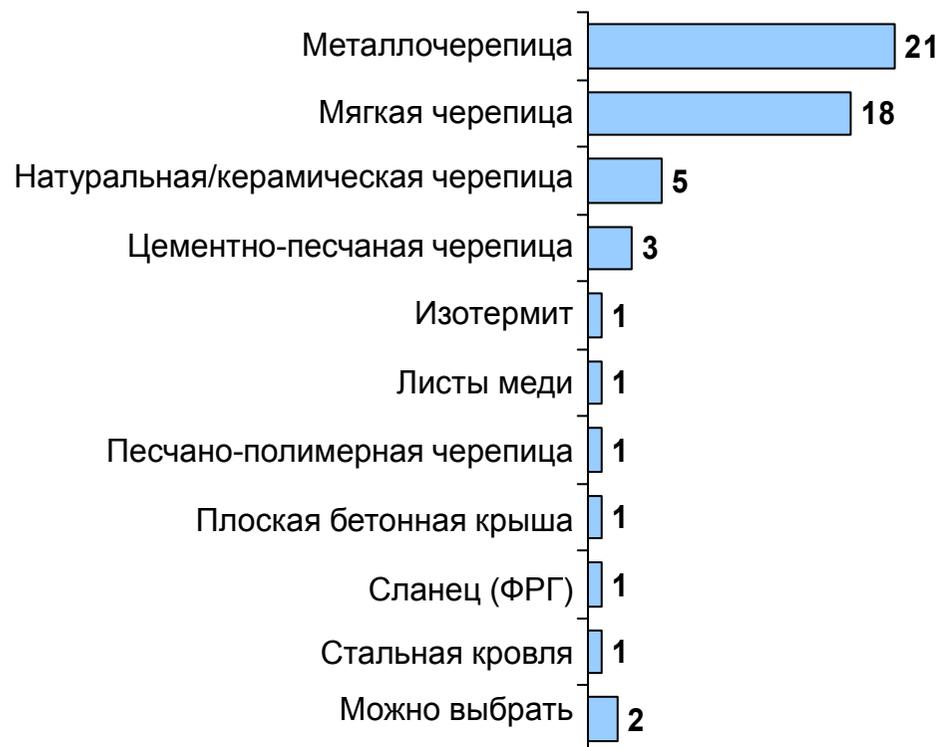
База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (за исключением поселков с участками без подряда и поселков, где не удалось получить ответ на данный вопрос) (50)

Тип внутренней отделки	СТОИМОСТЬ КВ. М, \$				
	721 - 1160	1160 – 1500	1500-2000	2000-2700	2700-5473
без отделки	6	7	2	9	6
вагонка	1	2	1	0	1
штукатурка	0	1	2	1	1
ГВЛ/ГКЛ/ГКП	0	1	1	2	0
брус	0	1	1	0	0
дерево	0	1	1	0	0
ОСП	0	0	0	0	1
покраска	0	0	0	1	0
шпатлевка	0	0	0	0	1
можно выбрать	2	0	0	0	0

База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (за исключением поселков с участками без подряда и поселков, где не удалось получить ответ на данный вопрос) (8/13/7/13/8)

• Более, чем в половине коттеджных поселков дома выставляются на продажу без внутренней отделки, причем, чаще без внутренней отделки продаются самые дорогие и самые дешевые дома.

КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ



База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (за исключением поселков с участками без подряда) (51)

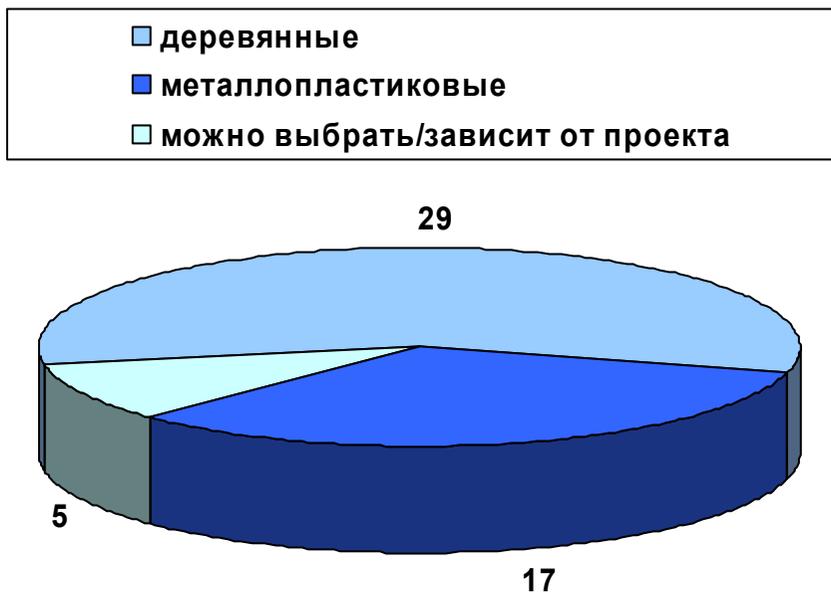
• В основном кровлю домов в коттеджных поселках кроют черепицей, как правило, это металлочерепица, либо мягкая черепица зарубежных производителей.

**КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ**



База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (за исключением поселков с участками без подряда) (51)

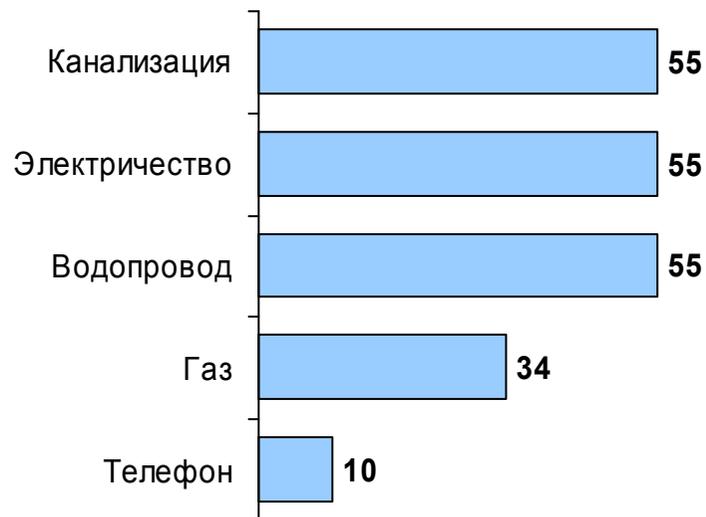
- Почти в трети коттеджных поселков фасад домов кирпичный, еще в трети коттеджных поселков фасад домов из бруса.
- В пятой части коттеджных поселков фасад домов из бревна.
- Штукатурку и облицовочный камень также достаточно часто применяют при внешней отделке домов.

КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ

База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (за исключением поселков с участками без подряда) (51)

- Более, чем в половине коттеджных поселков устанавливаются деревянные окна. В других коттеджных поселках устанавливаются металлопластиковые окна. Кроме того, в пяти коттеджных поселках устанавливаются как деревянные, так и металлопластиковые окна – в зависимости от выбора клиента или проекта дома.
- Как правило, в профили устанавливаются двухкамерные стеклопакеты.

**КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ**



База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (55)

	РАССТОЯНИЕ, КМ			
	10 - 45	50 - 60	70 - 80	85 - 142
Газ				
проведен	19	9	5	1
не проведен	0	2	8	11

База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (19/11/13/12)

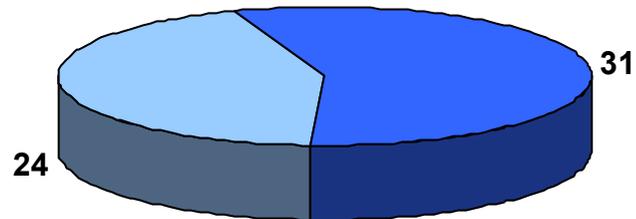
- Во всех коттеджных поселках есть водоснабжение, канализация и электричество, более, чем в половине поселков – газ\*. В некоторых коттеджных поселках есть телефон.
- Количество поселков, где проведен газ, уменьшается с ростом расстояния до Санкт-Петербурга.
- Меньше всего «газифицированы» коттеджные поселки Выборгского и Приозерского направлений.

\* В некоторых поселках на данный момент газ не проведен, однако, «клиентам» обещано, что газ в поселке будет проведен. Данные поселки приравниваются к поселкам, где газ уже проведен.

КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ

## ВОДОСНАБЖЕНИЕ

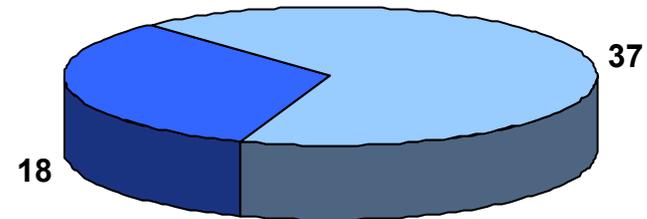
■ локальное (скважина) □ центральное



База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (55)

## РАЗВОДКА ТРУБ ПО ДОМУ

■ нет (не входит в стоимость) □ разводка по дому



База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (55)

- Более, чем в половине коттеджных поселков локальное водоснабжение (одна или несколько скважин на коттеджный поселок), в остальных коттеджных поселках – центральное водоснабжение (общий водопровод с соседним населенным пунктом).
- В большинстве коттеджных поселков разводка труб входит в стоимость дома.

**КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ**



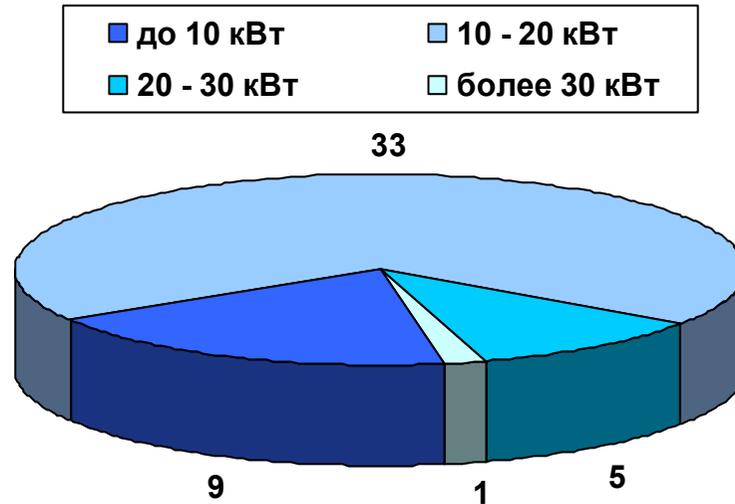
База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (55 )

Канализация	РАССТОЯНИЕ, КМ			
	10 - 45	50 - 60	70 - 80	85 - 142
локальная	11	7	11	10
центральная	8	4	2	2

База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (19/11/13/12)

- В большинстве коттеджных поселков канализация локальная, менее, чем трети коттеджных поселков – центральная канализация.
- В коттеджных поселках, расположенных на расстоянии свыше 60 км от центра Санкт-Петербурга, канализация, в основном, локальная. На расстоянии до 60 км от центра Санкт-Петербурга в коттеджных поселках встречается и центральная, и локальная канализация.

КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ

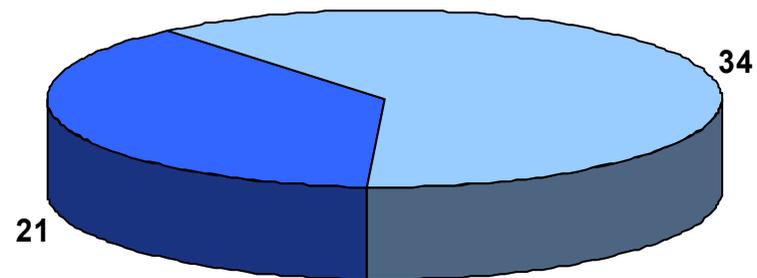


База: все проектные коттеджные поселки, в стоимость домов которых включено электричество, где указано кол-во кВт (48)

- Выделенная мощность электроэнергии в разных коттеджных поселках неодинакова. В большей части коттеджных поселков выделенная на один дом мощность электроэнергии составляет 10 - 20 кВт.

КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ

■ разводка по дому ■ до электрощита/нет



База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (55)

- Более, чем в половине коттеджных поселков в стоимость коттеджа входит электрическая разводка по дому.

**КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ**



База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (54)

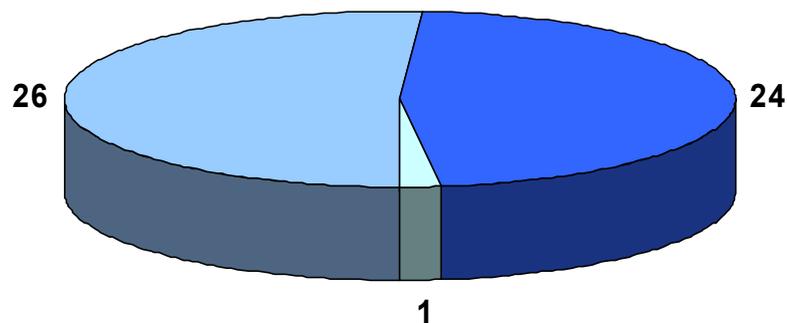
Отопительное приспособление	РАССТОЯНИЕ, КМ			
	10 - 45	50 - 60	70 - 80	85 - 142
Газовый котел	13	6	4	0
Электрический котел	1	1	1	6
Дизельный котел	1	1	2	2
Центральное отопление	1	2	0	0
Теплые водяные полы	1	0	1	0
Котел по выбору	0	0	1	2
Не входит в стоимость дома	3	1	4	2

База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (19/11/12/12)

- Центральное отопление есть только в трех коттеджных поселках, причем, это поселки с дорогими домами, расположенные на расстоянии, не превышающем 60 км от центра Санкт-Петербурга.
- В коттеджных поселках, где проведен газ, отопление, как правило, осуществляется при помощи газового котла (в основном это поселки, расположенные в 10-60 км от Санкт-Петербурга).
- В коттеджных поселках, расположенных на расстоянии 85 км от центра Санкт-Петербурга и более, для отопления используются электрический, либо дизельный котлы (чаще, электрический котел).
- В двух коттеджных поселках в стоимость дома также включена установка «теплых полов».

КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ

■ естественная ■ приточно-вытяжная ■ принудительная



База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи, и где удалось получить ответ на данный вопрос (51)

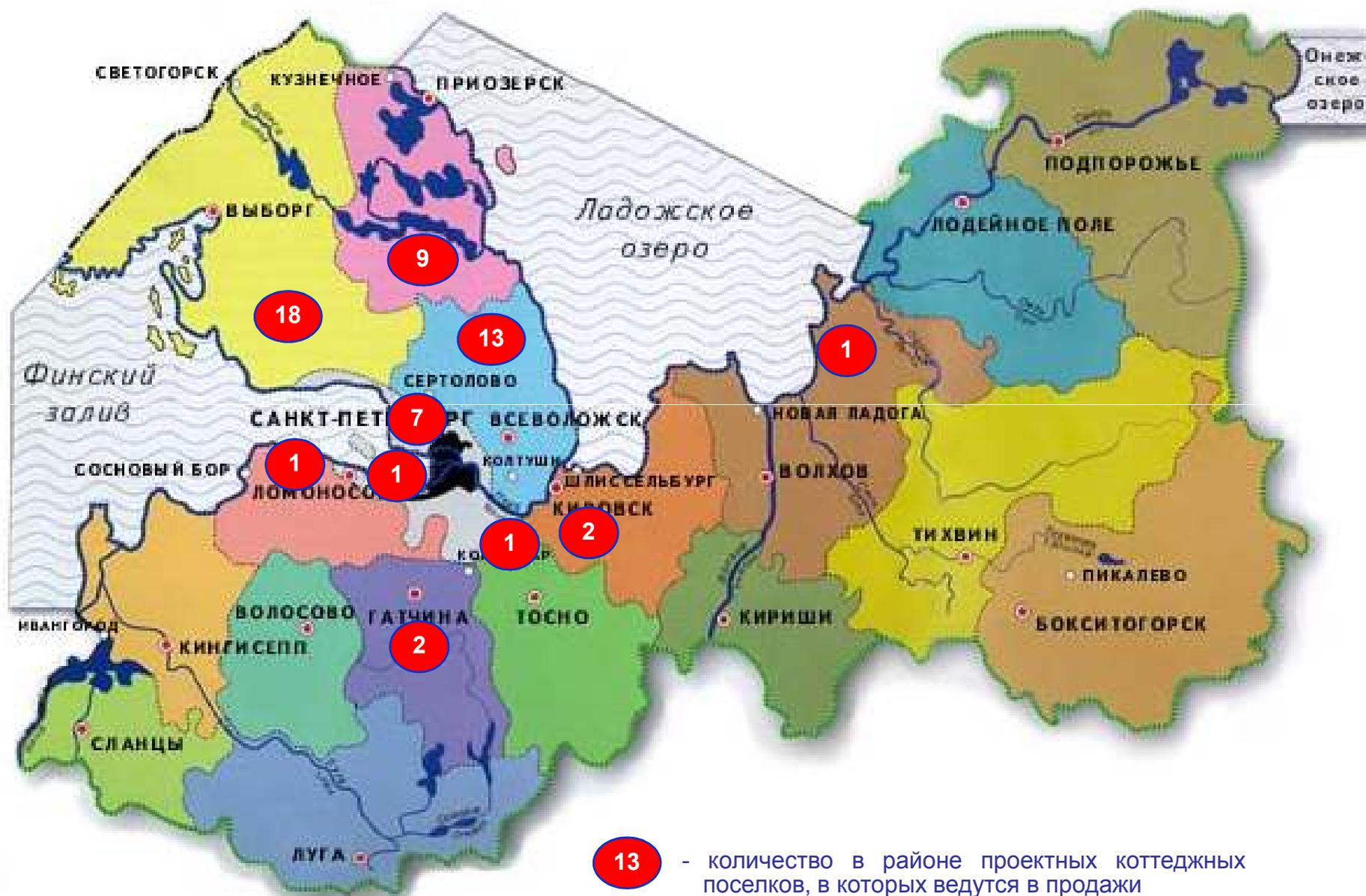
- Примерно в половине коттеджных поселков естественная вентиляция, еще в половине поселков – приточно-вытяжная. Принудительная вентиляция установлена всего в одном коттеджном поселке.

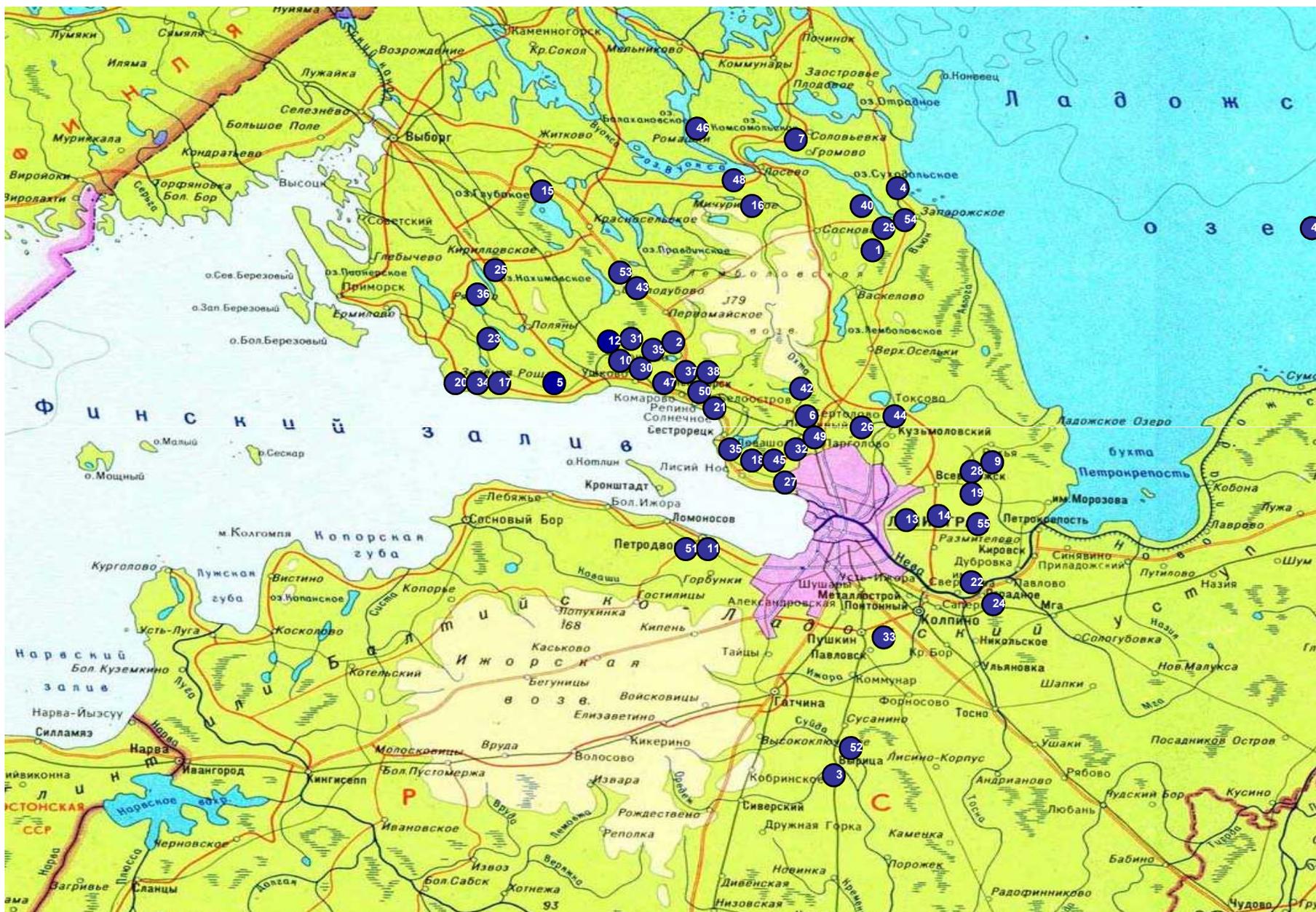
**КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛКОВ**



- В подавляющем большинстве коттеджных поселков из объектов инфраструктуры есть пост охраны (КПП) и общее ограждение поселка.
- Около половины коттеджных поселков имеют гостевую автостоянку, административный корпус.
- Около трети коттеджных поселков имеют детскую, спортивную площадки.
- В некоторых коттеджных поселках есть пляж, магазин, минимаркет, аптека, бассейн, кафе или ресторан.

База: все проектные коттеджные поселки, в которых ведутся продажи (55)





Номер на карте	Название	Район
1	"Озерный кот"	Приозерский
2	"Patrikki Club"	Выборгский
3	"Княжеская долина"	Гатчинский
4	"Ладожское"	Приозерский
5	"Красноозерное"	Выборгский
6	"Вартемяги"	Всеволожский
7	"Озеро Комсомольское"	Приозерский
8	"NEVO"	Кировский
9	"Малый Петербург, Вальдвизе"	Всеволожский
10	"Традиция", клубный поселок	Выборгский
11	"Михайловское"	Петродворцовый
12	"На Заречной"	Выборгский
13	"Раздолье"	Всеволожский
14	"Лукоморье"	Всеволожский
15	"Глубокое озеро"	Выборгский
16	"Борисово 2"	Приозерский
17	"Северный дол"	Выборгский
18	"Теплый дом"	Курортный
19	"Мельничный ручей"	Всеволожский
20	"Финский хутор"	Выборгский
21	"Золотая миля"	Курортный
22	"Рыбацкая деревня"	Всеволожский
23	"Зеркальный"	Выборгский
24	"Отрадный берег"	Кировский
25	"Западное солнце"	Выборгский
26	"Зеленые холмы"	Всеволожский
27	"Северный Версаль"	Курортный
28	"Новое Минулово"	Всеволожский
29	"Удальцово"	Приозерский

Номер на карте	Название	Район
30	"Лесная баллада"	Выборгский
31	"Корабельны сосны"	Выборгский
32	"Горки СПб"	Всеволожский
33	"БельВиль"	Пушкинский
34	"Приморье"	Выборгский
35	"Коттедж в Лисьем Носу"	Курортный
36	"Краснофлотское"	Выборгский
37	"Новый мир"	Выборгский
38	"Парквей"	Выборгский
39	"Решетниково"	Курортный
40	"Каменный мыс"	Приозерский
41	"Ладожский причал"	Волховский
42	"У Медного озера"	Всеволожский
43	"Ольшанники"	Выборгский
44	"Великолепное Токсово"	Всеволожский
45	"Жемчужина разлива"	Курортный
46	"Ромашки"	Приозерский
47	"Репинская усадьба"	Выборгский
48	"Ягодное"	Приозерский
49	"Юкковская усадьба"	Всеволожский
50	"Сестрорецкое"	Курортный
51	"Петергофский"	Ломоносовский
52	"Солнечный бор"	Гатчинский
53	"Зеленая горка"	Выборгский
54	"Дачный поселок на берегу реки Бурной"	Приозерский
55	"Малая Швейцария"	Всеволожский



**РЕШЕНИЕ**

К О Н С А Л Т И Н Г  
И С С Л Е Д О В А Н И Я Р Ы Н К А

# РЕШЕНИЕ

## Контактная информация

### **Петербургский офис**

Телефон/факс: (812) 331-2738, 331-2739, 380-15-72

Адрес: 199034, Россия, Санкт-Петербург, 14-я линия В.О., д.7, оф. 6.1.1.

### **Решение: Москва**

Телефон: (495)743-9909.

### **Контактные лица:**

*Ирина Жукова* — руководитель проектов.

*Александр Батушанский* – генеральный директор.

[decision.ru](http://decision.ru)