

**Классификация коттеджных посёлков  
Санкт-Петербурга и Ленинградской области**

**PBL Holding**

Россия 191024, Санкт-Петербург,  
2-я Советская ул., д. 27/2  
Тел.: +7 (812) 717 35 07  
Факс: +7 (812) 717 29 39

## Сводная таблица. Классификация коттеджных посёлков.

Параметры сравнения	КЛАСС ПОСЁЛКА					
	Элит +	Элит	Бизнес +	Бизнес	Эконом +	Эконом
Удалённость от города, км.	10 – 50	15 – 50	20 – 50	20 – 60	более 50	*
Ландшафтные особенности	водоём (озеро, залив), лес 1-ой категории, соседство с дворцово-парковыми ансамблями	водоём (озеро, залив, ручей – как вариант), лесной уч. (смешанный лес), соседство с дворцово-парковыми ансамблями	возможно: водоём, лесной уч. (смешанный лес), соседство с дворцово-парковыми ансамблями	наличие водоёма и лесной зоны не обязательно	участок - поле, наличие водоёма и лесной зоны не обязательно	участок - поле
Количество коттеджей, шт.	10 – 20	25 – 50	40 – 80	30 – 50	50 – 60	может быть свыше 100
Площадь коттеджей, м <sup>2</sup>	400 – 600	250 – 400	200 – 300	170 – 250	150 – 220	100 – 180
Площадь участка, сот.	25 – 50	20 – 40	15 – 20	15 – 20	12 – 20	10 – 15
Материал коттеджа	кирпич, дерево (клееный брус, бревно – иностр. произ-во)	кирпич, газобетон, дерево (бревно, клееный брус)	газобетон, “сэндвич”, дерево (бревно, клееный брус), реже кирпич	дерево (бревно, клееный брус – отечеств. произ-во), ячеистый бетон, “сэндвич”	панель-каркас, газобетон, реже дерево (бревно, брус)	каркасные и панельные технологии, реже дерево (брус)
Инфраструктура	не далее 1км. от посёлка: спорткомплекс с бассейном, салон красоты, медцентр, ресторан, минимаркет	не далее 2-3км. от посёлка: спорткомплекс с бассейном, салон красоты, медпункт, ресторан или кафе, минимаркет	могут отсутствовать в непосредств. близости развлекат. и спортивные комплексы, но обязательны: медпункт, кафе, минимаркет	не далее 5км. от посёлка: медпункт, кафе, минимаркет	инфраструктура минимальна: детская и спортивная площадки, иногда гостевая стоянка	детская площадка
Служба эксплуатации	собственная служба, предоставляющая широкий спектр сервисных услуг	собственная служба	собственная служба	собственная служба, либо привлечение на непостоянной основе подрядчиков	привлечение подрядчиков на непостоянной основе	привлечение подрядчиков на непостоянной основе
Обеспечение коммуникациями	наличие всех коммуникаций (центральные); телефония, интернет, спутниковое телев., концепция “умный дом”	все коммуникации, как правило, центральные; телефония, интернет, спутниковое телевидение	вода, газ – центральные, канализация – локальная; может отсутствовать телефон, интернет	не все коммуникации центральные, канализация – локальная	системы типовые, чаще всего локальные; может отсутствовать газ	системы типовые, локальные, может отсутствовать газ
Система безопасности	системы сигнализации и видеонаблюдения, круглосуточная (вооружённая) охрана	системы видеонаблюдения, охрана, оснащённая спецсредствами	охрана на въезде-выезде	охрана на въезде-выезде	пост контроля	пост контроля
Уровень архитектурного решения	известный архитектор, предложение эксклюзивных архитектурных решений	высококачеств. архитектурный проект, возможно предложение эксклюзивных решений	предложение актуальных архитектурных решений	рациональность планировок и хорошее соотношение “цена-качество”	рациональность планировок и хорошее соотношение “цена-качество”	хорошее соотношение “цена-качество”
Средняя цена коттеджа	1,2 – 1,6 млн.\$	800 тыс.\$ – 1,2 млн.\$	600 – 800 тыс.\$	300 – 500 тыс.\$	200 – 300 тыс.\$	110 – 200 тыс.\$

\*Предложение посёлков данного класса немногочисленно, поэтому сложно дать среднее описание по данному параметру

## Классификация коттеджных поселков

На данный момент с учетом ряда факторов и характеристик коттеджных поселков компанией “УК “ПБЛ Холдинг” разработана комплексная классификация загородного предложения на следующие классы:

- Элит+
- Элит
- Бизнес +
- Бизнес
- Эконом +
- Эконом

В классификации были рассмотрены и учтены следующие параметры:

- Район расположения поселка
- Удаленность от города (либо КАД)
- Ландшафтные особенности территории (наличие водоема, леса и т.д.)
- Количество коттеджей в поселке
- Площадь коттеджей
- Размер участка
- Материал наружных стен, отделка коттеджа
- Степень развитости инфраструктуры
- Обеспечение коммуникациями
- Уровень архитектурного решения
- Диапазон цен на коттеджи
- Социальная однородность поселка

Далее представлено описание основных сегментов загородной недвижимости (коттеджей).

## Элит +

- Объекты имеют эксклюзивное местоположение: в основном такие поселки расположены в Выборгском районе Ленинградской области, но в последнее время активно осваиваются хорошие участки во Всеволожском районе и некоторые эксклюзивные участки Приозерского района. В черте города, а именно в Приморском, Курортном, Петродворцовом и Пушкинском районах также характерна коттеджная застройка класса “Элит+”. При этом важным является хорошая транспортная доступность поселка — недалеко от города (в радиусе 10-50км.), качественное асфальтированное покрытие дороги. Исключение — некоторые поселки в Приозерском и Выборгском районах, расположенные на более удаленном расстоянии, но благодаря ряду факторов (ландшафтные особенности, озёра, лес и т.д.) они также позиционируются в сегменте “Элит+” (посёлок “Lakes'berry Club” в Приозерском районе, расположенный в 90км. от Санкт-Петербурга и посёлок “Patrikki club” в Выборгском районе, расположенный в 60км. от города).
- Эксклюзивный природный ландшафт: наличие водоема (озеро, залив), территория леса первой категории, красивый окружающий вид. Соседство с дворцово-парковыми ансамблями (Стрельна, Пушкин, Павловск). Благоустройство общей территории посёлка: ландшафтный дизайн, освещение, дорожки, газоны, цветники, места для прогулок.
- Основной материал, используемый при строительстве домов — это кирпич или дерево (клееный брус, бревно — импортного производства). Кровля — как правило, натуральная черепица. Применение натуральных материалов при отделке, эксклюзивные варианты. Высочайшее качество строительства. Безупречная репутация застройщика.
- Проект известного архитектора. Предложение эксклюзивных архитектурных решений при строительстве дома (индивидуальные проекты).
- Общее количество коттеджей в поселках класса “Элит+” не должно быть слишком большим, так как основным требованием к поселкам такого уровня является социальная однородность жителей, что сложно организовать при большом количестве домовладений. Оптимальное среднее количество — около 10-20 коттеджей (часто это более компактные поселки с предложением в 5-10 коттеджей). Бывают и исключения в предложении: например, проекты “Северный Версаль” в Приморском районе и “Репинская Усадьба” в Выборгском районе, в которых общее количество коттеджей варьируется от 45 до 50. Данный факт заставляет сомневаться в принадлежности таких объектов к классу “Элит+”, но по остальным параметрам они полностью соответствуют этому классу.
- Средняя площадь коттеджа — 400-600м<sup>2</sup>, но в предложении могут быть варианты и значительно большей площади (например, в посёлке “Северный Версаль” предлагается коттедж, площадью 1000м<sup>2</sup>).
- В среднем предлагаются участки, площадью 25-50 соток. Существует тенденция к увеличению размера земельного участка при коттедже. Он может достигать 1 гектара (например, в элитном посёлке “Lakes'berry Club”, расположенном в Приозерском районе, площадь реализуемых участков составляет от 50 до 100 соток).

- Все коммуникации, как правило, центральные, самого высокого уровня. Посёлок обеспечен телефонией, интернетом, спутниковым телевидением и т.д. Объект насыщается современными инженерными системами и оборудованием (вентиляция, кондиционирование). Самое серьёзное внимание уделяется системам безопасности: технические средства обеспечения безопасности применяются как на территории поселка, так и в коттеджах. Помимо сигнализаций, устанавливаются системы видеонаблюдения и контроля доступа. Возводится ограждение по периметру посёлка. Посёлок обеспечивается круглосуточной (обычно вооруженной) охраной с постом контроля. Обеспечивается высокий уровень автоматизации и диспетчеризации всех систем, вплоть до перехода к концепции “умного дома” (посёлок “Patrikki club” в Выборгском районе). Применяются имиджевые инженерные решения.
- Наличие собственной полноценной инфраструктуры (на территории поселка, либо не далее 1км. от поселка следующих опций инфраструктуры: спорткомплекс с бассейном (фитнес-центр), салон красоты, медицинский центр, ресторан, минимаркет). Обязательно на территории посёлка: детские и спортивные площадки, гостевая автостоянка. Также, при наличии в непосредственной близости водоёма — собственный обустроенный выход к воде (причалы, пляжи и т.д.). Наличие собственной высокопрофессиональной службы эксплуатации, обеспечивающей предоставление широкого спектра сервисных услуг.
- Средняя стоимость предложения – 1,2-1,6млн.\$ . При этом стоимость коттеджей может быть и значительно выше – 5,2 млн.\$ стоит самый дорогой коттедж в посёлке “Северный Версаль”.

### Элит

- Объекты имеют эксклюзивное местоположение. Такие поселки расположены в основном в Выборгском и Всеволожском районах Ленинградской области, а также последнее время активно осваиваются элитные участки в Приозерском районе. В черте города, а именно в Приморском, Курортном, Петродворцовом и Пушкинском районах также характерна коттеджная застройка класса “Элит”. При этом важным является хорошая транспортная доступность поселка – недалеко от города (в радиусе около 15-50км.) с хорошей дорогой.
- Красивый природный ландшафт: наличие водоема (озеро, залив, ручей – как вариант), лесной участок (смешанный лес). Близость к дворцово-парковым ансамблям. Благоустройство общей территории посёлка: освещение, дорожки, газоны, цветники, места для прогулок.
- Основной материал, используемый при строительстве домов – это кирпич, газобетон, дерево (бревно или клееный брус). Кровля – как правило, натуральная черепица. Применение натуральных материалов при отделке, возможно предложение эксклюзивных вариантов. Высокое качество строительства.
- Высококачественный архитектурный проект. Предложение актуальных архитектурных решений при построении дома (возможно – индивидуальные проекты).
- Среднее количество коттеджей в посёлках класса “Элит” – 25-50 домов (есть и более компактные поселки с предложением в 10-15 коттеджей). Бывают и исключения в

предложении: например, проект “Лукоморье” во Всеволожском районе с общим количеством коттеджей около 100 штук или проектируемый посёлок “Царскосельское поместье”, который предложит порядка 140 элитных коттеджей, что уже заставляет сомневаться в элитности таких объектов, но по остальным параметрам они вполне претендует на данный класс.

- Средняя площадь коттеджа — 250-400м<sup>2</sup>, но в предложении могут быть варианты и большей площади.
- Так же, как и в классе “Элит+”, в классе “Элит” существует тенденция к увеличению площади земельного участка при коттедже. В среднем это участки по 20-40 соток.
- Все коммуникации, как правило, центральные, высокого уровня. Посёлок обеспечен телефонией с интернетом и спутниковым телевидением. Объект насыщается современными инженерными системами и оборудованием. Серьёзное внимание уделяется системам безопасности: наличие ограждения по периметру посёлка, системы видеонаблюдения, поста контроля. При этом соблюдение пропускного режима и патрулирование территории поселка в ночное время обеспечивают охранники, оснащенные спецсредствами.
- Наличие собственной полноценной инфраструктуры (на территории поселка, либо не далее 2-3км. от поселка следующих опций инфраструктуры: спорткомплекс с бассейном (фитнес-центр), салон красоты, медпункт, ресторан или кафе, минимаркет). Обязательно на территории посёлка: гостевая автостоянка, детские и спортивные площадки. Также, при наличии водоёма — собственный обустроенный выход к воде (причалы, пляжи и т.д.). Наличие собственной профессиональной службы эксплуатации.
- Средняя стоимость предложения — 800тыс.\$-1,2млн.\$ . При этом стоимость коттеджей может быть и выше — 2 млн.\$ стоит самый дорогой коттедж в посёлке “Лукоморье” во Всеволожском районе.

### **Бизнес +**

- Объекты имеют отличное местоположение. Такие поселки расположены в основном в Выборгском, Всеволожском и Приозерском районах Ленинградской области, но также последнее время активно осваиваются удачные участки в Кировском и Гатчинском районах. В пределах города, а именно в Курортном, Петродворцовом и Ломоносовском районах также характерна коттеджная застройка класса “Бизнес+”. При этом достаточно важным является хорошая транспортная доступность поселка — в радиусе 20-50км. от Санкт-Петербурга.
- Красивый природный ландшафт: возможно наличие водоёма, лесной участок (смешанный лес). Возможно соседство с дворцово-парковыми ансамблями. Благоустройство общей территории посёлка: освещение, хорошие дороги.
- Основной материал, используемый при строительстве домов — это газобетон, “сэндвич”, дерево (бревно, клееный брус), реже кирпич. Возможно применение натуральных

материалов при отделке. Хорошее качество строительства.

- Архитектурный проект, отвечающий тенденциям рынка. Предложение актуальных архитектурных решений при построении дома.
- Среднее количество коттеджей в посёлках класса “Бизнес+” – 40-80 домов (есть и более компактные поселки с предложением в 15-20 коттеджей).
- Средняя площадь коттеджа — 200-300м<sup>2</sup>, но в предложении могут быть варианты и большей площади (например, в посёлке “Вартемяги”, который расположен во Всеволожском районе, площадь реализуемых коттеджей составляет до 400м<sup>2</sup>).
- Средняя площадь земельного участка при коттедже в посёлках класса “Бизнес+” составляет 15-20 соток.
- Водо- и газоснабжение, как правило, центральные, канализация – локальная (“септик”). Может отсутствовать телефон, интернет. Объект насыщается стандартными инженерными системами и оборудованием. Чуть менее серьёзное внимание, по сравнению с классом “Элит”, уделяется системам безопасности (ограждение по периметру, пост контроля, охрана на въезде-выезде и т.д.).
- Характерна развитая инфраструктура поселка, но требования чуть меньше, чем в элитном поселке (в непосредственной близости могут отсутствовать развлекательные, спортивные комплексы), но необходимыми остаются торговая (минимаркет) и социальная составляющая (медпункт, кафе). На территории посёлка располагается гостевой паркинг, а также детская и спортивные площадки. Также, при наличии водоёма – обустроенный пляж, возможно причал. Наличие собственной службы эксплуатации.
- Средняя стоимость предложения – 600-800 тыс.\$ . При этом стоимость коттеджей может быть и выше – 1,1 млн.\$ стоит самый дорогой коттедж в посёлке “Жемчужина Разлива” в Курортном районе.

### **Бизнес**

- Престижные районы массовой коттеджной застройки (в радиусе 20-60 километров от Санкт-Петербурга). В эту зону попадает частично Выборгский район (до озера Глубокое), практически весь Всеволожский район, наиболее привлекательная часть Кировского района, частично Тосненский район (до Шапок). Также сюда попадет частично Гатчинский район (до Вырицы), незначительно Волосовский и практически весь Ломоносовский район. Вся эта территория равнозначна с точки зрения транспортной доступности, правда, дорожная сеть в Выборгском и Всеволожском районах более разветвленная, что является плюсом для транспортной доступности будущего поселка. Исключением являются некоторые поселки в Приозерском районе, расположенные на более удаленном расстоянии, но благодаря ряду факторов (ландшафтные особенности, озера, лес) они также позиционируются в сегменте “Бизнес”.
- Наличие водоема, лесной зоны (не является обязательным). Благоустройство общей

территории посёлка: освещение, хорошие дороги.

- Материал, из которого выполнен коттедж – дерево (бревно, клееный брус – в основном местного производства), ячеистый бетон, “сэндвич”. Хорошее качество строительства.
- Современный архитектурный проект. Уделяется большое внимание рациональности планировок и соотношению “цена-качество”.
- Среднее количество коттеджей в посёлках класса “Бизнес” – 30-50 домов (есть более компактные поселки с предложением в 10-20 коттеджей, а также более крупные посёлки с предложением более 100 коттеджей (посёлок “Антоновка” во Всеволожском районе с предложением 250 коттеджей и посёлок “Новый Мир” в Выборгском районе с предложением 93 коттеджей).
- Наиболее частое предложение по средней площади коттеджа – 170-250м<sup>2</sup>, но в предложении могут быть варианты и большей площади (например, в посёлке “Антоновка” во Всеволожском районе площадь коттеджей составляет до 400м<sup>2</sup>).
- Средняя площадь земельного участка при коттедже в посёлках класса “Бизнес” составляет 15-20 соток.
- Полная инженерная подготовка (коммуникации могут быть не все центральными). Канализация – локальная “септик”. Объект насыщается стандартными инженерными системами и оборудованием. Стандартные системы безопасности (ограждение по периметру, пост контроля (охрана на въезде-выезде) и т.д.).
- Наличие собственной инфраструктуры (на территории поселка, либо не далее 5км. от поселка следующих опций инфраструктуры: медпункт, кафе, минимаркет). Обязательно на территории посёлка: детская и спортивная площадки, гостевая парковка. Также, при наличии водоёма – обустроенный пляж, возможно причал. Наличие собственной службы эксплуатации, либо привлечение в качестве специалистов по эксплуатации подрядчиков на непостоянной основе.
- Средняя стоимость предложения находится в диапазоне 300-500 тыс.\$ за коттедж.

#### Эконом +

- Популярные, чаще, более удаленные районы коттеджной застройки (могут находиться на расстоянии более 50-70км. от черты города). Например, посёлок “Новая Корела” в Приозерском районе находится на расстоянии 130 километров от города.
- Чаще всего участок – поле. Наличие водоема и лесной зоны является необязательным. Благоустройство общей территории посёлка: освещение, хорошие дороги.
- Материал наружных стен коттеджа – панель-каркас (местное производство), газобетон, в меньшей степени – дерево (бревно, брус).
- Единый архитектурный стиль посёлка. Огромное значение имеет рациональность планировок и соотношение “цена-качество”.

- Среднее количество коттеджей в посёлках класса “Эконом +” – 50-60 домов (есть более компактные посёлки с предложением в 10-20 коттеджей и значительно более крупные посёлки с предложением более 200 коттеджей, например, посёлок “Малый Петербург” во Всеволожском районе, в котором запланировано более 500 домовладений).
- Как правило, средние метражи домов – 150-220м<sup>2</sup>.
- Размер участка – 12-20 соток.
- Инженерные системы типовые, в соответствии с нормами, чаще всего локальные (может отсутствовать газоснабжение, телефония). Минимальная система безопасности (пост контроля, ограждение по периметру).
- Инфраструктура посёлка минимальна (чаще всего на территории посёлка располагается только детская и спортивные площадки, иногда гостевая стоянка). Если посёлок крупный, то количество объектов инфраструктуры увеличивается. Привлечение в качестве специалистов по эксплуатации подрядчиков на непостоянной основе.
- Средняя стоимость дома в посёлке класса “Эконом +” – 200-300 тыс.\$.

### Эконом

Данный класс предложения как таковой в массовом виде отсутствует на рынке, но в ближайшее время ожидается ряд проектов с предложением домов эконом-класса. Данное ожидаемое предложение и существующие на рынке немногочисленные посёлки эконом-класса возможно охарактеризовать следующими параметрами:

- Спальные районы города и области, ближайшие пригороды, не относящиеся к числу фешенебельных.
- Участок – поле.
- Эконом-класс объединяет объекты, возводимые промышленным способом с использованием каркасных или панельных технологий (наиболее дешёвая и быстрая технология), реже дерево (брус).
- Возможно отсутствие единого архитектурного стиля посёлка, с одной стороны, отсутствие неликвидных, неактуальных объектов на территории посёлка – с другой. Единая концепция посёлка. Отделка не всегда присутствует, либо полная с применением недорогих отечественных материалов.
- Количество домов в посёлке часто может быть достаточно большим - свыше 100 (массивное освоение территорий с глобальной застройкой, например, проект “Янино” для выполнения программы “Доступное жильё”).
- По площади – в основном, это малогабаритные дома (средняя площадь коттеджа 100-180м<sup>2</sup>, иногда и меньше).

- Размер участка в пределах 10-15 соток. Не исключены предложения и меньше 10 соток.
- Инженерные системы типовые, в соответствии с нормами. Минимальная система безопасности (ограждение по периметру, пост контроля).
- Инфраструктура, как правило, ограничивается минимальным благоустройством (детская площадка, в крупных посёлках добавляется гостевая парковка). Если посёлок большой, то количество объектов инфраструктуры увеличивается. Привлечение в качестве специалистов по эксплуатации подрядчиков на непостоянной основе, либо, если посёлок крупный – собственная эксплуатирующая компания.
- Средняя стоимость дома в поселке “Эконом-класса” — 110-200тыс.\$\$. Отмечается постепенное увеличение стоимости коттеджей, так как мало существенных возможных предпосылок для снижения цен застройщиками. Наблюдаются лишь обратные тенденции – высокая стоимость инженерно подготовленной земли, а также ненасыщенность рынка качественными дорогими объектами будет продолжать ориентировать застройщиков на более высокий ценовой уровень предложения.

## Зоны удалённости от города

В результате естественной сегментации формируются три зоны удаленности от города:

- До 30км. – для постоянного проживания;
- До 60км. – для длительного проживания;
- До 120км. и дальше – для дачного проживания.

## Типы предложения

Классификация коттеджных посёлков по типу предложения:

- Дома для постоянного проживания, площадью от 200м<sup>2</sup>;
- Загородные дома сезонного (длительного) проживания, площадью 120-200м<sup>2</sup>;
- Дома дачного типа, площадью не больше 140м<sup>2</sup>.

## Примечание

Сегодня можно говорить лишь о начале формирования таких зон и только на северном направлении. Для южного направления требования, основанные на географических и природных особенностях, только начинают складываться.

Для загородного отдыха покупатели приобретают недвижимость исходя из района проживания: те, кто живет в северной части города, предпочитают Выборгский и Приозерский районы, проживающие на юге – Гатчинский и Тосненский.

Жилые дома для всесезонного проживания пользуются стабильным спросом во всех районах Ленобласти, но прежде всего риэлтеры отмечают Всеволожский, Гатчинский, Кингисеппский, Волосовский и Тосненский районы. Чаще всего покупатель ориентирован на ИЖС с уже оформленным правом собственности.

Летние дачи востребованы в недорогих районах (Кировском, Гатчинском, Кингисеппском). Вкупе с выбивающимся из разряда “недорогих” Всеволожским эти районы – бессменные лидеры спроса по количеству ежегодных сделок.