

УДК 332.6

**Михайлова Александра Юрьевна**

бакалавр экономического факультета  
Санкт-Петербургский гуманитарный  
университет профсоюзов  
Россия, Санкт-Петербург  
sasha-inna1507@mail.ru

**Alexandra Yu. Mikhaylova**

Post-graduate student  
The Russian Presidential Academy of National  
Economy and Public Administration  
Russia, Vladivostok

---

**СТОИМОСТНОЙ АНАЛИЗ РЫНКА  
ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

---

**Аннотация**

В статье анализируется рынок загородной недвижимости, а также динамика цен на коттеджи в Ленинградской области по районам за последние три года. Актуальность данной работы заключается в том, что одной из главной тенденции в современном мире является такое выражение как «работа в городе, дом в предместье». Поэтому знать динамику цен, изменение спроса является необходимой мерой.

**Ключевые слова:**

недвижимость, коттеджный поселок

---

---

**COST ANALYSIS OF THE MARKET OF  
COUNTRY RESIDENTIAL REAL ESTATE IN  
THE LENINGRAD REGION**

---

**Abstract**

The article analyzes the suburban real estate market, as well as the dynamics of prices for cottages in the Leningrad region by district over the past three years. The relevance of this work lies in the fact that one of the main trends in the modern world is such an expression as "work in the city, a house in the suburbs". Therefore, to know the dynamics of prices, the change in demand is a necessary measure.

**Keywords:**

real estate, cottage

---

При проведении анализа рынка загородной жилой недвижимости составим представление о загородном жилом недвижимом имуществе (коттеджной застройки) и её характерных чертах.

21 июля 1997 года принят закон Российской Федерации «О частной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (№122-ФЗ). Это основной закон, регулирующий все отношения, которые касаются недвижимого имущества.

Согласно этому закону, «Недвижимость» земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, которые связаны с землей так, что перемещение их без соразмерного ущерба невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса, многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы [10].

Так же можно сказать, что недвижимость – это материальные объекты, которые обладают стационарностью, уникальностью, непереключаемостью в пространстве, долговечностью или не обладающие этими признаками, но признаваемые недвижимостью в силу закона.

Коттеджный поселок – комплекс коттеджей, который построен в рамках единого архитектурного – планировочного решения. Он имеет единые инженерные комплексы:

автономные или центральные системы отопления, газоснабжения, водоснабжения и электроснабжения, диспетчеризация и т.д. В данный комплекс входят жилые дома, которые отличаются этажностью, квадратными метрами, планировкой и иными характеристиками. Коттеджные поселки включает в себя также объекты социальной инфраструктуры: детские сады, школы, объекты здравоохранения [10, с. 25].

### **Сегментация коттеджных поселков**

1. По правовому статусу земельных участков [3]:

- для постоянного проживания;
- для проживания в зависимости от сезона.

2. По формату реализуемых объектов:

- готовые дома – уже построенные застройщиком дома по одному или нескольким архитектурным проектам;

- участки без подряда – индивидуальные земельные участки. Покупатель может либо вообще не застраивать свой участок, либо использовать для этого любого подрядчика и любой проект;

- участки с подрядом – предполагает договор подряда на строительство дома по определенному проекту, выполняемый либо самой компанией, реализующей проект, либо определенными подрядчиками;

- смешанные – предлагаются к приобретению разные варианты.

3. Сегментация коттеджных поселков по классам [7]: элитный, бизнес, комфорт, эконом.

4. Критерии сегментации коттеджных поселков по классу:

- удаленность от КАД СПб;
- место расположения поселка (экология, природа, ландшафт);
- цена и площадь домовладений;
- граница участка;
- социальная инфраструктура поселка;
- коммуникации и др.

Более подробно данные по сегментации представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Сегментация коттеджных поселков в Ленинградской области

<b>Критерии</b>	<b>Эконом</b>	<b>Комфорт</b>	<b>Бизнес</b>	<b>Элитные</b>
<i>Удаленность от КАДа</i>	Ближе к городу	До 30 км (в настоящее время до 20 км)	До 30 км имеет значение экология, окружение.	Необходима хорошая транспортная доступность на личном автомобиле. Качественные дороги.
<i>Месторасположение поселка</i>	Допускаются разные значения	Благоприятный район	Благоприятный район, экология, окружение, ландшафт.	Уникальное место, особенно ландшафт, озеро, лес.
<i>Цена домовладения</i>	До 5-6 млн.руб.	От 6 млн. руб.	От 10 млн.руб.	Свыше 25 млн руб.
<i>Площадь участка</i>	От 6 до 10-12 соток	От 10-12 соток	От 15 соток	От 30 соток
<i>Площадь дома</i>	До 150 кв.м	От 180 кв.м.	От 250 кв.м.	От 500 кв.м.
<i>Архитектура поселка</i>	Как правило нет, либо есть в отдельных элементах	Есть либо в отдельных элементах, либо полностью поселок	Современная функциональная архитектура	Оригинальная архитектура поселка, авторские архитектурные и дизайнерские проекты
<i>Архитектура домов, материал домов</i>	Типовые проекты, недорогие материалы: панельно-каркасные дома, проф. Брус, бревно	Качественные архитектурные проекты, современные качественные материалы: газобетон, кирпич, монолит, клееный брус	Современные проекты, современные материалы высокого качества.	Эксклюзивные проекты, современные эксклюзивные материалы высокого качества.
<i>Коммуникации</i>	Кроме электричества, преимущественно индивидуальные	Центральный или индивидуальные, газ	Центральные	Центральные
<i>Социальная инфраструктура поселка</i>	Минимум: детский сад, спортивная площадка, гостевая парковка, продовольственные магазины.	+ медицинский пункт, аптека, спорткомплекс. Необходимая инфраструктура в поселке.	+ ландшафтные работы, аллеи, спорткомплекс, детский сад, салон красоты, супермаркет, ресторан, банк, бытовые услуги	+ эксклюзивные ландшафтные работы, декор, освещение, парк, частная школа, причалы для яхт, гольф и пр.

По данным таблицы 1 можно сказать, что каждому типу коттеджа соответствуют определенные характеристики.

Важно понимать, что цена является определяющим, но далеко не единственным критерием деления. Благоустройство территории, качество услуг, наличие систем безопасности и многое другое также зависит от класса коттеджного поселка. Не стоит забывать, что расходы на содержание имущества также будут соответствовать уровню выбранного поселка.

Коттеджные поселки эконом – класса: Коттеджный поселок Дружное, Коттеджный поселок Рыбицы-1, Коттеджный поселок 5 холмов, Коттеджный поселок 100 соток счастья и др.

Коттеджные поселки комфорт – класса: «Майнила», «Ольховка», , «Вуокса Вирта», « Vuoksa Holiday Park » и прочие. Здесь обитают «дальние дачи» как рыночное явление: «Ладожский причал», «Речной бобр» [5].

Коттеджные поселки бизнес – класса: «Репинская усадьба», «Сосны», «Золотые пески», а также разнообразные окрестности Всеволожска.

Элитные коттеджные поселки: «Мариньи», «Корабельные сосны» и «Горки», «Охтинское раздолье», «Patrikii Club» [5].

Для более подробного анализа стоимости коттеджей в Ленинградской области составим таблицу 2.

Таблица 2 – Стоимость коттеджей в Ленинградской области по районам за последние 3 года [5].

Район	Средняя стоимость, руб.		
	2019	2020	2021
Бокситогорский	1 259 881	1 413 294	1 415 104
Волосовский	2 494 323	2 976 495	3 826 832
Волховский	1 672 125	2 333 179	3 046 968
Всеволожский	10 570 054	13 299 601	17 568 371
Выборгский	8 466 231	9 849 501	13 195 865
Гатчинский	4 851 882	4 960 645	6 470 182
Кингисеппский	2 967 448	2 912 836	4 414 490
Киришский	1 306 653	1 936 015	7 384 884
Кировский	3 320 531	4 016 479	5 095 671
Лодейнопольский	2 121 326	2 356 475	3 377 941
Ломоносовский	5 924 864	6 769 202	8 740 938
Лужский	1 823 022	1 857 168	2 44 9 457

Подпорожский	1 234 339	1 373 459	1 364 678
Приозерский	6 993 054	8 361 067	10 256 420
Сланцевский	2 263 151	4 675 900	3 062 720
Сосновый бор	6 543 765	7 567 987	8 863 138
Тихвинский	1 364 237	3 072 396	2 727 585

По данным таблицы 2, можно сказать, что наблюдается повышение стоимости загородной недвижимости. Причинами являются следующие составляющие:

- льготная ипотека в 2021 году, ограничение возможностей вложений в зарубежную недвижимость, инвестиционная активность региональных покупателей (до 60% продаж идет из регионов);

- рост цен на рынках стройматериалов, рабочей силы и увеличение стоимости земельных участков привели к повышению себестоимости, когда нормативные требования к ликвидности модели проекта проектного финансирования не изменились.

#### **Спрос и предложение, объем продаж, динамика аренды**

Спрос на покупку недвижимости за городом в Ленинградской области рос на протяжении последних трёх лет. Так, в 2021 года спрос на покупку готовых коттеджей в Петербурге увеличился на 17,44% относительно результата за аналогичный период 2020 года по данным DSK Group company. На 2 марта 2022 года спрос на коттеджи в Петербурге возрос на 40% в связи геополитической и экономической ситуации в мире и увеличением ставок по ипотеке в России.

В 2021 году за 11 месяцев объем нового предложения был на уровне 4,3 млн кв. м, а в первом полугодие 2022 году может достичь 4,5 млн. Развиваются Новосаратовка, Новоселье, Мурино, Бугры – пригородные зоны. Пригородные проекты являются более дешевыми, чем городские, поэтому именно в этом сегменте сосредоточено бюджетное предложение.

Увеличился интерес к объектам высокого класса – рост продаж составил 69% за год на фоне увеличившегося на 21% бюджета покупки (57 млн рублей). Наиболее высокий спрос наблюдался на коттеджи, расположенные во Всеволожском и Курортном районах.

В классе комфорт спрос на коттеджи увеличился на 19%. Так наибольший интерес демонстрировали объекты, расположенные в приближенных к городу

территориях Всеволожского района и в удалённых локациях Приозерского района. Увеличился средний бюджет покупки составил 13% с января по июнь 2021 г. – до 22,7 млн рублей [2].

На фоне высокого спроса предложение уменьшилось в 2021 году по сравнению с 2020 годом. В "Авито Недвижимость" напомнили, что обычно интерес к аренде загородных домов на праздники возрастал из года в год. В 2019 году он увеличился на 16%, а в 2020–м повысился на 90%. Спрос на аренду жилья в северной столице увеличился на 47% за 2021 год. Это аналитики связывают с закрытыми границами в 2021 году и пандемией.

По данным сервиса по бронированию недвижимого имущества Tvil.ru средняя стоимость отдыха в Ленинградской области составляет 4,5 тыс. рублей за сутки в 2021 году. Города, лидирующие по бронированию [1]: Пушкин, Выборг, Ломоносов.

Наибольшее число просмотров приходится на Всеволожский район (38,7%). Данное местоположение – на границе с Петербургом и одновременно на Ладожском озере демонстрировала высокий спрос и до пандемии. На сегодняшний день в данном районе доступно около трети от всего объёма предложения загородной посуточной аренды. 20% свободных домов – в Приозерском районе, 17% – в Выборгском, по данным ЦИАН [1].

Самая высокая средняя ставка посуточной аренды наблюдается в Ломоносовском районе (11,1 тыс. рублей в сутки). Около 10 тыс. рублей в сутки в среднем также нужно отдать во Выборгском, Всеволожском, Приозерском районах. Самым дешёвым в плане суточной аренды загородной недвижимости стал Лужский район – 5,3 тыс. рублей (1,8% просмотров).

Спрос на загородную недвижимость и земельные участки вблизи крупных городов с 24 февраля по 3 марта 2022 года вырос в среднем примерно на 10%. По данным генерального директора «Мармакс» Юрия Юрова, интерес к частным домам за этот период увеличился почти на 30% [4].

В первые два дня после объявления спецоперации России на Украине спрос снизился, но в настоящий момент он начал стремительно расти, отметила директор отдела продаж Villagio Estate Екатерина Крапивина. Покупателей особенно интересует сегмент недорогих земельных участков.

С ценами ситуация на рынке загородного жилья сейчас нестабильна: одни собственники недвижимости пытаются продать свои объекты подороже, другие -

готовы продавать свои объекты с дисконтом от 5 до 10%. В среднем цена «квадрата» в загородных домах в полтора-два раза ниже, чем в квартирах. Объекты большей площади доступнее. По словам Юрия Юрова, стоимость готового дома с участком может быть на 30–50% меньше, чем цена квартиры [4].

По итогам исследования можно сказать о росте стоимости загородной недвижимости. Наиболее дорогостоящими районами в плане покупки недвижимого имущества в Ленинградской области являются Выборгский и Курортный. Покупателей больше привлекает покупка домов, чем квартир. Аренда недвижимого имущества возросла в 2021 году в период пандемии. В настоящее время наблюдается спад.

### **Список использованных источников**

1. Аналитика. ЦИАН [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://spb.cian.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-b2b.html> (дата обращения: 24.04.2022)
2. Горшков, Р.К. Формирование рынка доступного жилья в России / Р.К. Горшков, В.А. Дикарева – Москва: АСВ, 2020. – 153 с.
3. Загород [Электронный ресурс]. – [http://www.dp.ru/a/2021/03/23/pochillit\\_za\\_gorodom\\_pet](http://www.dp.ru/a/2021/03/23/pochillit_za_gorodom_pet) (дата обращения: 24.04.2022)
4. Коттеджные поселки Ленинградской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.kp.ru/guide /kottedzhnye-poselki-leningradskoi-oblasti.html](http://www.kp.ru/guide/kottedzhnye-poselki-leningradskoi-oblasti.html) (дата обращения: 26.04.2022)
5. Минстрой России [Электронный ресурс]. – <http://www.minstroyrf.gov.ru>. Html (дата обращения: 27.04.2022)
6. Особенности коттеджной недвижимости [Электронный ресурс]. – <http://nedvio.com/osobennosti-kottedzhnoy-nedvizhimosti/>.html (дата обращения: 26.04.2022)
7. Обмен квартиры на частный дом [Электронный ресурс]. – <http://realty.rbc.ru/news/5fb3e4d49a79479a894ce29f> (дата обращения: 27.04.2022)
8. Петербургская недвижимость (Setl Group) [Электронный ресурс]. – <http://whoiswho.dp.ru/cart/company/2904711.html> (дата обращения: 28.04.2022)
9. Экономика недвижимости: учебное пособие / В.Н. Жигалова – Томск: Эль Контент, 2018. – 128 с.