



Разработка концепции коттеджного посёлка: основные акценты



Санкт-Петербургский Всероссийский жилищный конгресс,
3-5 октября 2012
Епишина Эльвира Дмитриевна, к.э.н.

**KD
GROUP**



**20 ЛЕТ СТРОИМ
БУДУЩЕЕ**





*р
а
ц
и
о
н
а
л
ь
н
о
с
т
ь

п
о
к
у
п
к
и*

цена объекта

цена ЗУ

цена дома

отделка и
ремонт

*Ф
у
н
к
ц
и
о
н
а
л
ь
н
о
с
т
ь

п
о
к
у
п
к
и*

местоположение

транспортная
доступность

площади

планировки

коммуникации

охрана

эксплуатационные
расходы

Акцент: вид прав на участок, его категория и вид целевого использования

Возможные варианты:

земли населённых пунктов:

ИЖС

земли сельхоз. назначения:

**садоводство, дачное строительство,
огородничество, личное подсобное хозяйство,
крестьянское (фермерское) хозяйство, сельхозугодия**

Наиболее часто используемые варианты:

ИЖС



60 – 100 тыс.руб./сотку
(до 500 – 600 т.р./сот.)

садоводство



20 – 50 тыс.руб./сотку

ЛПХ



10 – 16 тыс.руб./сотку

сельхозугодия



1 – 7 тыс.руб./сотку

Акцент: функциональная составляющая концепции посёлка

рейтинг факторов

р
е
й
т
и
н
г

ф
а
к
т
о
р
о
в

Постоянное проживание

- Расстояние до центра города
- Характеристика автодорог, ведущих к поселку
- Удаленность от объектов социальной инфраструктуры



Сезонное проживание

- Природно-ландшафтные характеристики местности
- Характеристика автодорог, ведущих к поселку



База отдыха

- Природно-ландшафтные характеристики местности
- Территория комплекса, возможные виды развлечений



класс качества будущего посёлка

Бизнес:
альтернатива городу / второй дом

Эконом:
альтернатива городу

Элит: усадьба

Бизнес: дача

Эконом: дача

Специфический бизнес:

- турбаза (кемпинг);
- детские спортивные лагеря;
- место отдыха выходного дня (элит, бизнес, эконом)

Акцент: класс качества посёлка

рейтинг факторов

<i>Постоянное проживание</i>	<i>Сезонное проживание</i>	<i>База отдыха</i>
<ul style="list-style-type: none">➤ Площади земельных участков до 10 соток➤ Площади жилых домов зависят от класса качества посёлка: эконом-класс: 80 – 120 кв.м. бизнес-класс: 200 – 300 кв.м.	<ul style="list-style-type: none">➤ Площади земельных участков в диапазоне 10 – 20 соток➤ Площади жилых домов зависят от класса качества посёлка: бизнес-класс: 200 – 300 кв.м. элит-класс: 300 – 500 кв.м. эконом-класс: 60 – 80 кв.м.	<ul style="list-style-type: none">➤ Площади домиков зависят от видов отдыха

класс качества будущего посёлка

Элит-класс



Бизнес-класс



Эконом-класс



Акцент: структура затрат

Постоянное проживание

- Строительство инженерных коммуникаций (основные: электричество, газ, водоснабжение, водоотведение)
- Технология строительства домов: кирпич, пенобетон, газоблоки
- Охрана посёлка: ограждение территории, КПП, видеонаблюдение
- Инфраструктура на территории посёлка: детская площадка, спортивная площадка
- Архитектурный облик посёлка: единый стиль

Сезонное проживание

- Технология строительства домов: дерево, каркасное домостроение
- Строительство инженерных коммуникаций: не обязателен набор всех видов сетей (электричество, скважина)
- Охрана посёлка: ограждение территории

В том числе: благоустройство территории посёлка

Элит-класс

- Благоустройство: ограждение, освещение, озеленение
- Ландшафтный дизайн: благоустройство территории с элементами дизайна (газоны, цветники, места для прогулок)

Бизнес-класс

- Благоустройство: ограждение, освещение, озеленение
- Ландшафтный дизайн: благоустройство территории с элементами дизайна

Эконом-класс

- Минимальные элементы благоустройства

Акцент: управление, коммунальные платежи

В посёлках для постоянного проживания:

Элит-класс

➤ Единая высокопрофессиональная служба эксплуатации через управляющую компанию

Бизнес-класс

➤ Единое управление через управляющую компанию

Эконом-класс

➤ Управление поселком по выбору собственников через ТСЖ, ДНП



Оценка проекта организованного посёлка: позиция застройщика

Как известно, к оценке проекта организованного посёлка застройщик и потенциальный покупатель подходят фактически с разных сторон: застройщик – с точки зрения затрат и рентабельности проекта, покупатель – с точки зрения функциональности и рациональности покупки

Основные виды затрат	Доля в общей структуре себестоимости
Земельный участок <ul style="list-style-type: none">• приобретение ЗУ• демонтаж объектов незавершенного строительства, расселение	2,7 %
Изыскательские работы <ul style="list-style-type: none">• инженерно-геодезические изыскания, топографические работы	0,6 %
Проектные работы <ul style="list-style-type: none">• составление и согласование проектов строительных площадок• проект застройки квартала, схема генплана• корректировки проекта	0,8 %
Строительство <ul style="list-style-type: none">• стоимость материалов, транспортировка материалов до площадки• строительство объектов	71,8 %
Инженерное обеспечение <ul style="list-style-type: none">• подготовка и получение технических условий на подключение к сетям• подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения• устройство наружных и внутриплощадочных инженерных сетей (бурение скважины, строительство сетей канализации, сетей электроснабжения)• осуществление технического надзора за строительством и обслуживание сетей (наружные и внутренние сети газопровода)• монтаж внутренних слаботочных сетей (ТВ, телефон)	10,5 %
Благоустройство (внешнее и внутреннее) <ul style="list-style-type: none">• строительство обьездной дороги• благоустройство за территорией поселка, подъездные пути• берегоукрепляющие работы пруда• возведение декоративного ж/б ограждения поселка• озеленение, устройство проездов, урн, контейнеров, монтаж уличного освещения, охранная сигнализация по периметру, видеонаблюдение• установка наружных ворот и шлагбаумов	13,6 %

Стоимость строительства: **эконом-класс:**

15 – 28 тыс.руб./кв.м.

бизнес-класс:

30 – 54 тыс.руб./кв.м.

элит-класс:

более 50 тыс.руб./кв.м.

Ценовая ситуация на пермском рынке организованных посёлков

Класс качества	коттеджные посёлки			посёлки таун-хаусов (дом + ЗУ)		
	площадь объекта	удельная цена предложения (дом + ЗУ)	общая цена предложения (дом + ЗУ)			
элит	370 – 500 кв.м.	80 – 90 тыс.руб./кв.м.	30 – 40 млн.руб. цена договорная	-		
бизнес	200 – 300 кв.м.	31 – 50 тыс.руб./кв.м.	от 6 – 8 до 11 – 13 млн.руб.	180 – 350 кв.м.	40 – 45 тыс.руб./кв.м.	6,5 – 9,3 млн.руб.
эконом	80 – 150 кв.м.	25 – 30 тыс.руб./кв.м.	от 3 до 5 млн.руб.	100 – 150 кв.м.	30 – 36 тыс.руб./кв.м.	3 – 3,6 млн.руб.

Средние сроки реализации домов в посёлках:

- в более успешных проектах: 1 - 2 коттеджа в месяц / 1 коттедж в 1 - 2 месяца
- в менее успешных проектах: 1 коттедж в 3 - 5 месяцев



Спасибо за внимание!

614 066, г. Пермь, ул. Стахановская, 45,
ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»

Телефон: (342) 215-50-86,

www: analitika.kamdolina.ru

e-mail: analitika@kamdolina.ru

Приглашаем к плодотворному сотрудничеству!



**20 ЛЕТ СТРОИМ
БУДУЩЕЕ**