

# Маркетинговое исследование

Рынок коттеджного строительства  
в Ленинградской области  
Демонстрационная версия



Компания «Профессиональные Комплексные Решения» является одним из лидеров на рынке предоставления консалтинговых услуг для бизнеса в Санкт-Петербурге. За годы успешной работы компания осуществила сотни проектов в различных отраслях экономики, оказывая консультационную поддержку, как лидерам российского бизнеса, так и начинающим предпринимателям. Результаты маркетинговых исследований представляют собой основу для принятия решения об организации предприятия, освоении нового сегмента рынка, расширении торговых площадей, открытии филиала или представительства в другом регионе, расширении товарной линейки и т.д. Все эти решения связаны с вложением денег, а значит и с неизменным риском их потери. Именно для того, чтобы минимизировать вероятность потери вложенных средств, обосновать инвестиционные вложения и дать более четкие сроки их возврата мы проводим исследования.

ПКР PrCS

Разработчик проекта: компания «Профессиональные Комплексные Решения»  
[www.prcs.ru](http://www.prcs.ru), E-mail: [info@prcs.ru](mailto:info@prcs.ru)  
(812) 363 4899, 363 4896

Санкт-Петербург  
2009

## Описание маркетингового исследования

В настоящем отчете описаны основные характеристики рынка коттеджного строительства в Санкт-Петербурге; определены прогнозные значения рыночных показателей.

Настоящее маркетинговое исследование выполнено на 48 страницах. Проект содержит 6 рисунков и 13 таблиц.

**Заинтересованные пользователи:** настоящий отчет будет полезен представителям компаний-инвесторов, застройщиков, генеральных подрядчиков, физическим и юридическим лицам, планирующим выход на строительный рынок, органов государственной власти, регулирующих отношения в сфере строительства, а также широкому кругу пользователей, интересующихся вопросами коттеджного строительства и заинтересованных в организации нового направления деятельности.

**Цель проекта:** определение перспектив развития рынка коттеджного строительства Ленинградской области

### Задачи исследования:

- Описание экономической ситуации на рынке жилищного строительства Ленинградской области;
- Характеристики рынка загородного отдыха (в том числе коттеджного);
- Описание тенденций развития рынка жилищного строительства Ленинградской области;
- Характеристика районов Ленинградской области;
- Описание строящихся и введенных объектов в районах Ленинградской области – коттеджных поселков.

**Объект исследования:** рынок коттеджного строительства Ленинградской области.

**Предмет исследования:** основные рыночные показатели, основные характеристики участников рынка, основные характеристики спроса.

**География исследования:** Ленинградская область и Санкт-Петербург.

**Период исследования:** 2006 – 2009 годы.

**Источники информации:** данные Федеральной службы государственной статистики, Федеральной налоговой службы, Федеральной службы по финансовым рынкам, Федеральной службы страхового надзора, Центра стратегических исследований Росгосстраха и других ведомств. Базовый информационный массив по России сформирован на основе данных, полученных из Единого Государственного Реестра Предприятий и Организаций (ЕГРПО) Росстата, а также Единого Государственного Реестра Юридических Лиц (ЕГРЮЛ) и Единого Государственного Реестра Индивидуальных Предпринимателей (ЕГРИП) ФНС.

Также использовались данные сайтов компаний, данные материалов выставок, отраслевых сборников и специализированных изданий, результаты исследований сторонних компаний.

Для сбора первичной информации проводился опрос участников рынка в форме экспертных интервью, телефонный опрос.

## Содержание

Список таблиц.....	3
Список рисунков .....	4
<b>Описание маркетингового исследования .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Экономический потенциал развития региона .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Рынок загородного отдыха Ленинградской области.....</b>	<b>9</b>
2.1. Основные характеристики рынка загородного отдыха .....	9
2.2. Описание конкуренции. Определение конкурентов и анализ их сильных и слабых сторон. Анализ возможностей предприятия.....	11
<b>3. Коттеджное строительство .....</b>	<b>12</b>
<b>4. Ввод объектов жилой недвижимости на территории Ленинградской области .....</b>	<b>15</b>
4.1. Северная зона .....	15
4.1.1. Выборгский район .....	15
4.1.2. Всеволожский район.....	18
4.1.3. Приозерский район .....	22
4.2. Южная зона.....	23
4.2.1. Гатчинский район .....	23
4.2.2. Тосненский район .....	26
4.2.3. Кировский район .....	26
4.2.4. Киришский район .....	28
4.3. Западная зона.....	28
4.3.1. Кингисеппский район .....	28
4.3.2. Сланцевский район.....	30
4.3.3. Ломоносовский район.....	30
4.3.4. Волосовский район .....	31
4.3.5. Лужский район.....	32
4.4. Восточная зона .....	33
4.4.1. Подпорожский район .....	33
4.4.2. Лодейнопольский район.....	33
4.5. Центральная зона .....	34
4.5.1. Волховский район .....	34
4.5.2. Бокситогорский район.....	35
4.5.3. Тихвинский район .....	35
4.6. Информация об основных компаниях, действующих на рынке коттеджного строительства.....	37
<b>5. Основные выводы.....</b>	<b>47</b>
<b>О ПКР.....</b>	<b>48</b>

**Список таблиц**

**Таблица 1.** Строящиеся коттеджные поселки Выборгский район

**Таблица 2.** Введённые коттеджные поселки Выборгский район

**Таблица 3.** Строящиеся коттеджные посёлки Всеволожский район

**Таблица 4.** Введённые коттеджные посёлки Всеволожский район

**Таблица 5.** Строящиеся коттеджные посёлки Приозерский район

**Таблица 6.** Введённые коттеджные посёлки Приозерский район

**Таблица 7.** Строящийся коттеджный посёлок Гатчинский район

**Таблица 8.** Введённые коттеджные посёлки Гатчинский район

**Таблица 9.** Строящиеся коттеджные посёлки Тосненский район

**Таблица 10.** Строящиеся коттеджные посёлки Кировский район

**Таблица 11.** Строящиеся коттеджные посёлки Ломоносовский район

**Таблица 12.** Введённые коттеджные посёлки Ломоносовский район

**Таблица 13.** Строительство коттеджного посёлка Волховский район

**Список рисунков**

**Рисунок 1.** Динамика прироста ВРП Ленинградской области 2000-2010 гг.

**Рисунок 2.** Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в Ленинградской области в руб. с 2000-2010 гг.

**Рисунок 3.** Распределение предпочтений районов при аренде загородной недвижимости

**Рисунок 4.** Новые коттеджные посёлки Ленинградской области на 2008-2009 гг.

**Рисунок 5.** Ввод коттеджных посёлков в Ленинградской области в 2006-2008 гг.

**Рисунок 6.** Схема размещения порта в Усть-Луге

## О ПКР

«ПКР» является одним из лидеров рынка профессиональных услуг и долгое время остаётся незаменимым партнёром для многих российских и зарубежных компаний. Аутсорсинговая компания «ПКР» представляет собой специализированную компанию, оказывающую профессиональные услуги в трёх основных направлениях:

- маркетинг, бизнес-планирование и привлечение финансирования;
- внешнеэкономическая деятельность (ВЭД) и логистика;
- бухгалтерский, налоговый, кадровый учёт и аудит.

В основу деятельности Компании положена идея аутсорсинга: передача отдельных бизнес – процессов, функций и задач, а также их составляющих, специализированной сторонней фирме.

Компания «ПКР» аккредитована в качестве уполномоченной консалтинговой компании при Правительстве Ленинградской области.

Компания «ПКР» аккредитована при Комитете по инвестициям и стратегическим проектам Правительства Санкт-Петербурга для выполнения финансово-экономической экспертизы стратегических инвестиционных проектов города.

ПКР является почетным членом Санкт-Петербургского Союза предпринимателей, объединяющего в себе более 1000 предприятий малого и среднего бизнеса.

Квалификация сотрудников подтверждается дипломами российского и международного образца и профессиональными аттестатами: Master of Business Administration (MBA), кандидат экономических наук, квалификационный аттестат аудитора, диплом Association of Chartered Certified Accountants (ACCA) по международным стандартам финансовой отчётности (Diploma in IFR/IFRS), диплом международного образца Association of Chartered Certified Accountants (ACCA).

Благодаря одновременному участию во многих проектах и широкому перечню предоставляемых услуг мы способны предложить нашим клиентам самые лучшие условия сотрудничества.

## Контакты

Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Марата ул., д.82.

Тел.: 8 (812) 363 48 99, 363 48 96

[www.prcs.ru](http://www.prcs.ru)

## Рабочая группа от ПКР:

Новицкий Даниил Сергеевич, руководитель группы, аудитор, член ACCA

Тел.: 363 48 99, [dn@prcs.ru](mailto:dn@prcs.ru)

Григорьева Виктория Николаевна, руководитель отдела маркетинга, к.э.н.

Тел.: 363 48 99 (доб. 110), [vk@prcs.ru](mailto:vk@prcs.ru)

Алексеева Любовь Вячеславовна, специалист отдела исследований и инвестиций

Тел.: 363 48 99 (доб. 108), [la@prcs.ru](mailto:la@prcs.ru)

Васильева Мария Николаевна, специалист отдела маркетинга

Тел.: 363 48 99 (доб. 111), [mv@prcs.ru](mailto:mv@prcs.ru)

**ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ВЫДЕРЖКИ  
ИЗ МАРКЕТИНГОВОГО ИССЛЕДОВАНИЯ  
«РЫНОК КОТТЕДЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»**

**Отражена нумерация страниц в проекте**

**Описание маркетингового исследования**

.....

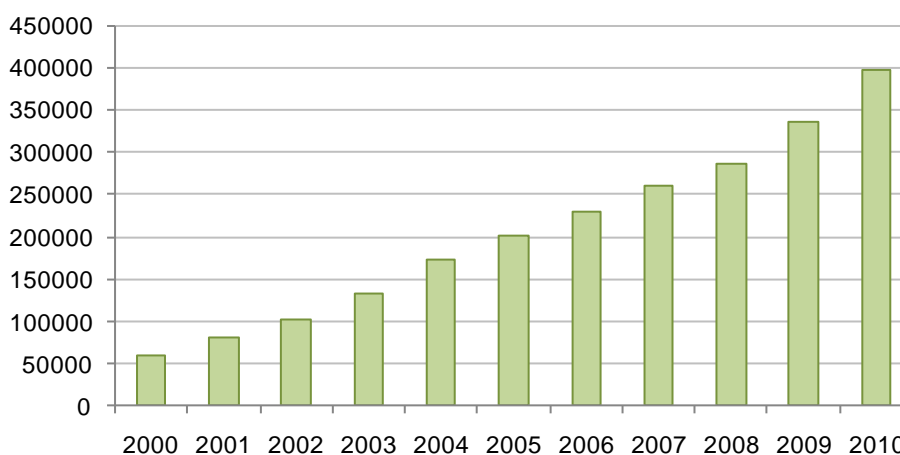


## 1. Экономический потенциал развития региона

Ленинградская область на сегодняшний день является одним из наиболее экономически развитых регионов России. Экономическая ситуация в регионе в 1999-2007 годах характеризовалась положительной динамикой развития. В 2008-2009 годах на развитие повлиял мировой экономический кризис.

.....

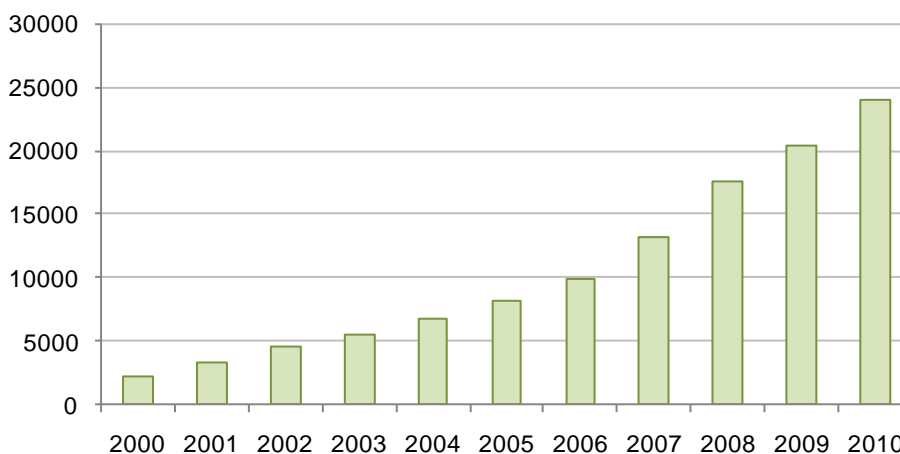
**Динамика прироста показателя ВРП Ленинградской области 2000-2010 гг.**



**Рисунок 1.** Динамика прироста ВРП Ленинградской области 2000-2010 гг.

В Ленинградской области имеет место динамичный рост заработной платы. С 1999 по 2007 годы среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника выросла в X раза, реальная – в X раза. В 2009 году средняя заработная плата в регионе составила порядка XX тыс. рублей.

**Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в Ленинградской области, руб.**



**Рисунок 2.** Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в Ленинградской области в руб. в 2000-2010 гг.

## 2. Рынок загородного отдыха Ленинградской области

### 2.1. Основные характеристики рынка загородного отдыха

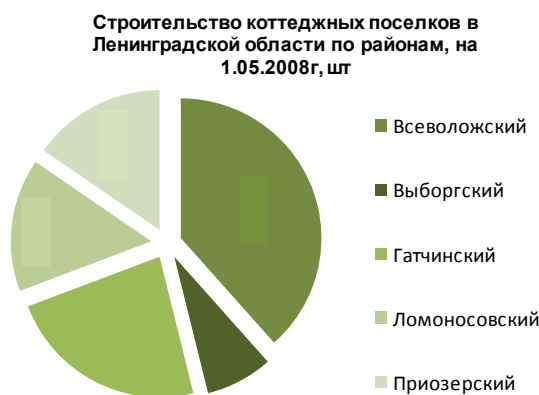
В Ленинградской области насчитывается почти 4000 баз отдыха и пансионатов и приблизительно 280 коттеджей (в радиусе 100 км от Санкт-Петербурга) сдаётся в аренду через агентства недвижимости, количество коттеджей, которые сдаются в аренду частными лицами трудно поддаётся подсчётам.

#### Рисунок 3. Распределение предпочтений районов при аренде загородной недвижимости

Цена аренды при посуточном проживании, значительно превышает цену за сутки при ежемесячной оплате. Поскольку долгосрочная аренда является более предпочтительной для арендодателя по ряду факторов.

*Ценовые категории коттеджей:*

На начало мая 2008г. на рынок выведено порядка XX новых коттеджных проектов, а в стадии активных продаж сейчас находятся XX поселков. Если сравнивать с аналогичным периодом прошлых лет, то ситуация поменялась кардинально. Так в 2006г. на рынке было представлено 42 коттеджных комплекса, в начале 2007г. - XX поселков, т.о. прирост за два года составил около XX%.



#### Рисунок 4. Новые коттеджные посёлки Ленинградской области на 2008-2009 гг.

К особо крупным поселкам, на территории которых сосредоточено более XX домовладений (XX проектов или XX%), можно отнести: .....

#### Рисунок 5. Ввод коттеджных посёлков в Ленинградской области в 2006-2008 гг.

### 2.2. Описание конкуренции. Определение конкурентов и анализ их сильных и слабых сторон. Анализ возможностей предприятия



### 3. Коттеджное строительство

.....

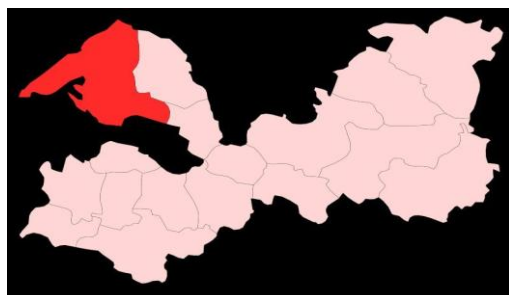
#### 4. Ввод объектов жилой недвижимости на территории Ленинградской области

Вся территория Ленинградской области разделена между поселениями, территории всех поселений, за исключением территории городского округа (Сосновый Бор) входят в состав муниципальных районов. Таким образом, на территории Ленинградской области 17 муниципальных районов, 1 городской округ, а также 142 сельских поселения и 62 городских поселения в составе муниципальных районов.

.....

##### 4.1. Северная зона

##### 4.1.1. Выборгский район



Территория района 7350,9 кв. км., население: 109,3 тыс. чел, административный центр - Выборг (расстояние - 141 км от Петербурга). Городские поселения: Выборгское, Высоцкое, Каменногорское, Лесогорское, Приморское, Рощинское, Светогорское, Советское. Сельские поселения: Глебычевское, Гончаровское, Красносельское, Первомайское, Полянское, Селезневское, Ильичево, Коробицыно. В районе расположено XX предприятий различных секторов и отраслей экономики, из них малых предприятий XX, индивидуальных предпринимателей XX. В районе работает около XX тысяч человек.

**Таблица 1.** Строящиеся коттеджные поселки Выборгский район

Срок ввода	Организация	Адрес	Наименование проекта	Количество домов
.....				
Итого				XX

**Таблица 2.** Введённые коттеджные поселки Выборгский район

Срок ввода	Организация	Адрес	Наименование проекта	Количество домов
.....				
Итого				XX

##### 4.1.2. Всеволожский район

.....

##### 4.1.3. Приозерский район

.....

**4.2. Южная зона**

**4.2.1. Гатчинский район**

.....

**4.2.2. Тосненский район**

.....

**4.2.3. Кировский район**

.....

**4.2.4. Киришский район**

.....

**4.3. Западная зона**

**4.3.1. Кингисеппский район**

.....

**4.3.2. Сланцевский район**

.....

**4.3.3. Ломоносовский район**

.....

**4.3.4. Волосовский район**

.....

**4.3.5. Лужский район**

.....

**4.4. Восточная зона**

**4.4.1. Подпорожский район**

.....

**4.4.2. Лодейнопольский район**

.....

**4.5. Центральная зона**

**4.5.1. Волховский район**

.....

**4.5.2. Бокситогорский район**

.....

**4.5.3. Тихвинский район**

.....

**4.6. Информация об основных компаниях, действующих на рынке коттеджного строительства**

*ЗАО «ПЕТЕРБУРГСКОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ»*



**Регистрационные данные**

**ИНН / КПП XXX / XXX**

**ОГРН XXX**

**Дата регистрации: XXX**

**Регистрирующий орган: .....**

**Адрес компании: .....**

**Телефон компании: .....**

**Директор компании: .....**

**Информация о выручке компании, тыс. руб.:**

<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
...	...	...	...

## 5. Основные выводы

Ленинградская область имеет большой потенциал развития жилищного строительства, как в сегменте многоквартирного строительства, так и в сегменте коттеджного строительства.

Лидерами в жилищном строительстве в сегменте многоквартирного строительства стали такие районы, как .....



**О ПКР**

.....