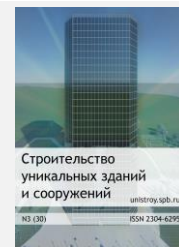


## Construction of Unique Buildings and Structures



journal homepage: [www.unistroy.spb.ru](http://www.unistroy.spb.ru)



### Категоризация загородного жилья

Ю.П. Дунаевская<sup>1</sup>, М.Ю. Алексеев<sup>2</sup>, Т.Л. Симанкина<sup>3</sup>

ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого», 195251, Россия,  
Санкт-Петербург, ул. Политехническая, 29.

Информация о статье	История	Ключевые слова
УДК 69 Научная статья	Подана в редакцию 27 января 2014 Принята 18 марта 2015	загородное строительство, инвестиционно-строительный проект, инвестиционная привлекательность, земельные участки, коттеджная застройка, категории загородного жилья, бизнес-план коттеджного поселка

#### АННОТАЦИЯ

В настоящее время отсутствуют методики обоснования категории загородного жилья от инвестиционной привлекательности земельного участка. В частности, методики расчета инвестиционной привлекательности земельных участков Ленинградской области, зависящей от определенных факторов. Также пока нет классификации коттеджных поселков в России. По этой причине большинство застройщиков при принятии решения о статусе той или иной загородной недвижимости руководствуются собственным мнением о тех или иных атрибутах поселка. В данной статье предлагается обоснование связи между категорией загородного жилья и инвестиционной привлекательности земельного участка. В настоящей работе представлены факторы инвестиционной привлекательности земельного участка и основных признаков, определяющих принадлежность тех или иных коттеджных поселков к эконом- или премиум-классам.

#### Содержание

Введение	50
Литературный обзор	50
Цели и задачи исследования	50
1. Факторы, определяющие инвестиционную привлекательность земельного участка	50
1.1. Транспортная оснащенность	51
1.2. Удаленность участка от мест приложения труда	52
1.3. Привлекательность для потенциального покупателя	54
1.4. Площадь	54
1.5. Инженерная инфраструктура	54
1.6. Система культурно-бытового обслуживания	55
2. Категории загородной земельной застройки	55
3. Планировочные решения	56
4. Дальнейшее обслуживание	57
5. Рекомендации по выбору категории загородного жилья в зависимости от инвестиционной привлекательности земельного участка	57
Заключение	58

<sup>1</sup> Контактный автор:  
+7 (981) 7062268, [juliadyaevskaya@gmail.com](mailto:juliadyaevskaya@gmail.com) (Дунаевская Юлия Павловна, магистрант)  
<sup>2</sup> [alex17-max22\\_7@inbox.ru](mailto:alex17-max22_7@inbox.ru) (Алексеев Максим Юрьевич, магистрант)  
<sup>3</sup> [talesim@mail.ru](mailto:talesim@mail.ru) (Симанкина Татьяна Леонидовна, к.т.н., доцент)

## *Введение*

Развитие крупнейших городов мира сегодня невозможно представить без освоения загородных территорий. Для Санкт-Петербурга, с его невозможностью застройки исторических районов, а также большим притоком жителей, использование территорий за городской чертой является особенно актуальным, поскольку позволяет создать качественное, удобное жилье, не искажая классического облика города [1, 2].

Рынок загородного жилья является одной из наиболее стремительно развивающихся областей бизнеса [3, 4]. Это обусловлено несколькими причинами:

- ростом популярности загородных домов среди современных горожан;
- активным развитием пригородов, согласно утвержденным генеральным планам;
- стремлением городских жителей к оздоровлению среды обитания.

Рынок земельных участков Ленинградской области неоднороден. Выделяются как депрессивные районы, где практически не ведётся инвестиционно-строительная деятельность, так и районы с высоким потенциалом, что определяет относительный уровень цен земельных участков данных территорий. Для удобного и современного коттеджного поселка нужна хорошая территория для создания качественного генерального плана строительства. По этой причине правильный выбор земельного участка, соответствующего категории коттеджного поселка, является важной и первостепенной задачей.

## *Литературный обзор*

Вопрос об определении цены на земельные участки относится к числу наиболее дискуссионных в современной российской экономической науке. Это обусловлено тем, что цена на землю является не только экономическим, но и в значительной степени политическим фактором. В России нет достаточного количества исследований факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность земельных участков Ленинградской области.

Исследователи подробно не рассматривали классификацию коттеджных поселков и их типы. Существует крайне мало литературы, на которую могли бы основываться застройщики и покупатели при определении точного класса коттеджного поселка. Разработчики бизнес-планов строительства коттеджных поселков самостоятельно выбирают земельные участки, каждый раз проводят анализ показателей земельного участка под строительство коттеджных поселков разных типов [5,6].

## *Цели и задачи исследования*

Целью настоящего исследования является обоснование категории загородного жилья от инвестиционной привлекательности земельного участка.

Задачи исследования:

- проведение анализа факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность земельных участков Ленинградской области;
- проведение анализа факторов, влияющих на категорию загородного жилья;
- обоснование грамотной связи между этими данными

### *1. Факторы, определяющие инвестиционную привлекательность земельного участка*

Вопрос об определении цены на земельные участки относится к числу наиболее дискуссионных в современной российской экономической науке. Это обусловлено тем, что цена на землю является не только экономическим, но и в значительной степени политическим фактором [7 - 10].

Но существуют как принципы, так и факторы, определяющие становление и развитие рынка земли в современной России.

Принцип внешнего воздействия – это рыночная стоимость земельного участка, определяемая воздействием внешних факторов. Например, оценка месторасположения земельного участка напрямую

зависит от соответствия параметров участка принятому в данном месте типу землепользования и от его близости к центрам экономической активности [11, 12].

В основу выбора земельного участка должны быть положены следующие показатели.

### 1.1. Транспортная оснащённость

Чем выше качество скоростной трассы, и подъездных дорог до поселка, тем удобнее будет, добираться с учебы или работы. Популярность земельного участка значительно увеличится, если помимо машины можно будет добраться и железнодорожными сообщениями, электричкой, а так же автобусом. А если еще окажется что железнодорожная станция находится вблизи коттеджем поселка, то это еще больше поднимет ценовой рейтинг [13].

В зависимости от расстояния от областных и районных центров. Например, в Ленинградском регионе принята следующая классификация удаленности земельных участков от кольцевой автомобильной дороги:

- до 10 км;
- 10...20 км;
- 20...30 км;
- 30...40 км;
- 40...60 км;
- 60...80 км;
- свыше 80 км.

Для земельных участков в Ленинградской области существуют три главных критерия, обуславливающие престижность их местоположения – это направление (в данном случае принято привязываться к шоссе), расстояние от КАД и окружение земельного участка. По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости, что обусловлено различными потребностями потенциального покупателя. Зависимость стоимости земельного участка и удаленности от города приведена в таблице 1.

Если земельный участок приобретается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до города можно было бы преодолеть примерно за 40—50 минут. Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке по большому городу с учетом имеющихся затруднений в движении. Трата большего количества времени на ежедневную поездку на работу при проживании за городом нежелательна. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность до 20 км.

Таблица 1. Зависимость стоимости земельного участка и его удаленности от города

№ п/п	Название шоссе	Расстояние от города, км	Площадь участка, Га	Стоимость сотки, тыс. руб.	Общая стоимость, тыс. руб.*
1	Рябовское шоссе	29	0,1	100	1 000
2	Мурманское шоссе	80	0,1	25	250
3	Выборгское шоссе	100	0,1	34	340
4	Московское шоссе	60	0,1	19,9	199
5	Приозерское шоссе	24	0,1	115	1 150
6	Приозерское шоссе	21	0,1	115	1 150
7	Скандинавское шосс	50	0,09	73	650

Примечание

\*Цены указаны по состоянию на ноябрь 2014 г.

## 1.2. Удаленность участка от мест приложения труда

По той причине, что экономические центры являются сосредоточением финансовых, материальных и трудовых ресурсов, инвестиционная привлекательность земельных участков, а значит и их рыночная стоимость значительно зависят от близости или удаленности их местоположения от экономических центров [14].

Зависимость стоимости земельного участка площадью 0,1 га (10 соток) и удаленности от города по Московскому направлению показана в таблице 2.

**Таблица 2. Зависимость стоимости земельного участка площадью 0,1 га (10 соток) и удаленности от города по Московскому направлению**

№ п/п	Расстояние от города, км	Стоимость 1 сотки, тыс. руб.	Общая стоимость, тыс. руб.*
1	22	64	640
2	28	57,5	575
3	41	55,5	555
4	50	40	400
5	65	21	210
6	74	19,4	194
7	75	19,6	196
8	85	17	170
9	100	16	160
10	160	10	100

Такое распределение рыночной стоимости земельных участков объясняется тем, что центральная часть города привлекательна для административной и предпринимательской деятельности, поэтому рыночная стоимость земельных участков в центре города будет максимальной [15,16]. Территория города, близкая к пригородной черте, характеризуется лучшей экологией, поэтому она более привлекательна для размещения жилой застройки. В связи с этим рыночная стоимость земельных участков уменьшается в зависимости от увеличения расстояния от центра города.

На рисунке 1 приведена зависимость стоимости земельного участка 0,1 га и его месторасположения (удаленность от центра города) по 15 направлениям Ленинградской области.

В большинстве направлений можно заметить плавное уменьшение стоимости пропорционально увеличению расстояния от города. Но на графиках присутствуют скачки, которые можно объяснить наличием вблизи участка исторической достопримечательности, водоема, живописного леса, крупного торгового центра.

Кроме того, можно выявить наиболее популярные направления Ленинградской области. Наиболее популярными направлениями являются Белоостровский район, Зеленогорский район, Курортный район, Приморский район, Петрозаводский район.

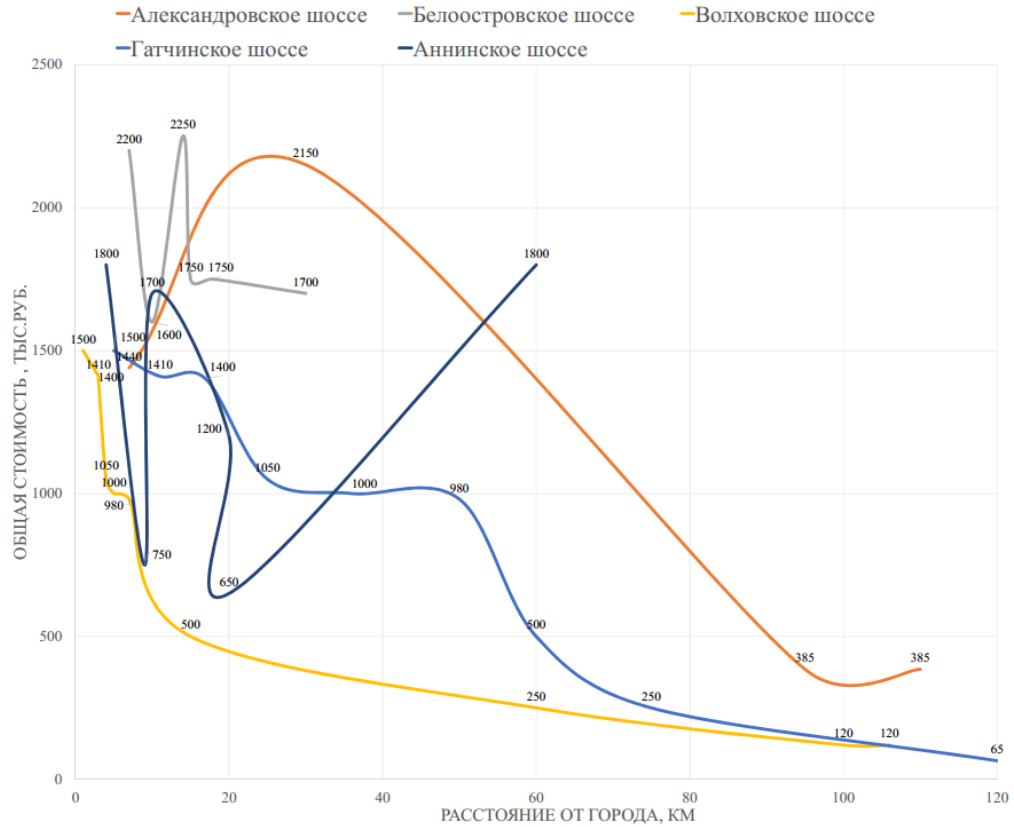


Рисунок 1а. Зависимость стоимости земельного участка и удаленности от города

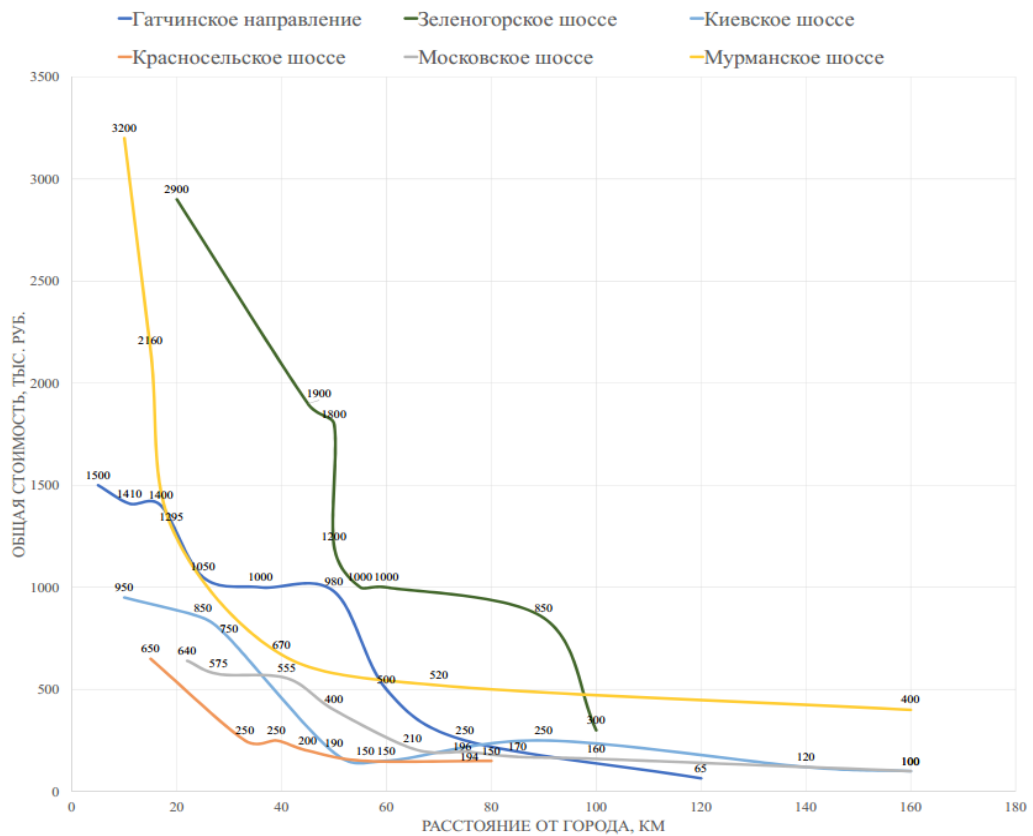


Рисунок 1б. Зависимость стоимости земельного участка и удаленности от города

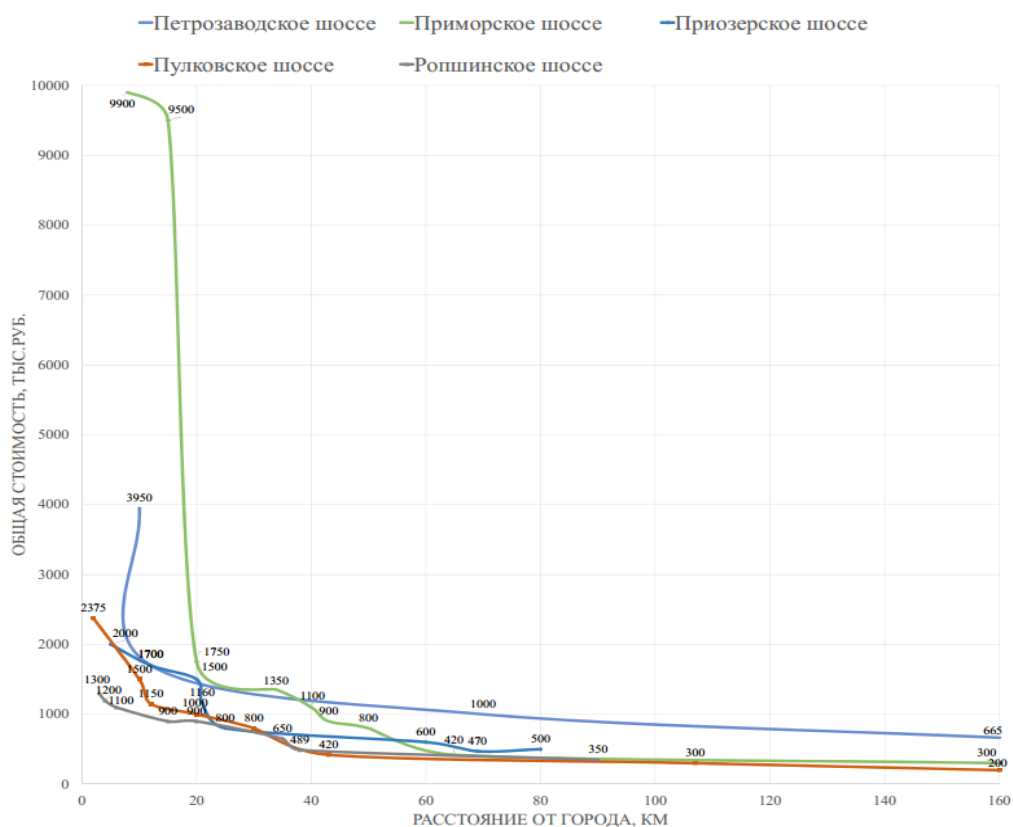


Рисунок 1в - Зависимость стоимости земельного участка и удаленности от города

### 1.3. Привлекательность для потенциального покупателя

Поселок должен быть расположен не только в красивых, но и экологически чистых местах.

Экологическую картину местности составляют следующие основные показатели:

- состояние почвы, атмосферного воздуха, а также вод;
- проверка радиационной обстановки;
- проверка уровня физических воздействий (электромагнитное поле, вибрация, шум);
- оценивание результатов медико-биологических и санитарно-эпидемиологических исследований.

Важно наличие рекреационных зон: мест отдыха и прогулок, присутствие водного объекта. Так же всегда в цене коттеджи на первой линии, что бы из своего окна видеть берег реки или озера. Присутствие исторических памятников, строений также может увеличить стоимость земельного участка.

Нежелательно близкое расположение к земельному участку линий электропередач, карьеров гранита, могильных захоронений, химических заводов, опасных производственных объектов, большого скопления мусора, вышек сотовой связи [17].

### 1.4. Площадь

Ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь.

### 1.5. Инженерная инфраструктура

Комфортное проживание в загородном доме основывается на высокотехнологичных и надежных инженерных системах. Современные инженерные системы представляют собой сложную систему коммуникаций, в состав которых входят такие необходимые для жизни инфраструктуры как системы отопления и водоснабжения, канализации и электропитания загородного дома [18,19]. Но данные системы

являются лишь необходимым техническим минимумом, который входит в понятие инженерные системы. Помимо нужных для цивилизованной жизни света, горячей и холодной воды, современные инженерные системы также позволяют владельцами загородных домов оснастить свое жилье дополнительными инфраструктурами.

## 1.6. Система культурно-бытового обслуживания

Учреждения культурно-бытового назначения призваны удовлетворить все запросы населения в сфере быта и отдыха. Эти учреждения являются центрами тяготения, поэтому их наличие очень важно для нормального функционирования современного коттеджного поселка [20].

В случае отсутствия одного из вышеперечисленных элементов, бизнес-план строительства коттеджного поселка поможет оценить затраты на их создание.

## 2. Категории загородной земельной застройки

Классификации коттеджных поселков в России, в целом, пока нет. По этой причине большинство застройщиков при принятии решения о статусе той или иной загородной недвижимости руководствуются собственным мнением о тех или иных атрибутах поселка. Но уже существуют и довольно четко определились критерии и правила, по которым коттеджный поселок можно отнести к элитной загородной недвижимости, премиум, люкс или эконом классу, бизнес-классу [21].

Статус коттеджного поселка зависит от архитектурных решений самих коттеджей, размеров загородного дома, дальнейшего обслуживания дома в процессе эксплуатации, «закрытости» и уединенности поселка [22]. На цены коттеджей влияют и другие жилищные факторы: удаленность от автомобильных трасс, наличие природного водоема и леса, количество загородных домов в поселке, уровень инфраструктуры и транспортной доступности. Получается, что статус коттеджного поселка в большой степени зависит от характеристик земельного участка, на котором он построен. Также стоимость земельного участка составляет 10...50 % общей стоимости загородного коттеджа. Соотношение стоимости земельного участка и общей стоимости участка показана в таблице 3

Таблица 3. Соотношение стоимости земельного участка к общей стоимости

Характеристики			Общая стоимость, тыс. руб.	Стоимость земельного участка, тыс. руб.	Процентное соотношение, %
Район, расстояние от города	Площадь участка, га	Площадь дома, м <sup>2</sup>			
Всеволожский район, 25 км	0,1	166	4 500	1 500	34
Гатчинский район, 50 км	0,1	132	5 500	600	11
Всеволожский район, 12 км	0,1	185	8 999	1 880	21
Приозерский район, 65 км	0,15	158	5 300	2 600	49
Ломоносовский район, 15 км	0,20	175	6 200	2 500	40



### 3. Планировочные решения

Площади помещений в коттеджах эконом-класса не сильно превышают минимальные требования. В то время как площади помещений в коттедже премиум-класса могут значительно превышать нормируемые значения (рисунок 2). Планировки коттеджей эконом класса чаще обычной прямоугольной формы, а планировки коттеджей премиум класса могут быть очень замысловатыми, нелинейными и не стандартными [23, 24]. Соотношение площадей помещений коттеджей разных классов к нормам площади приведено в таблице 4.

Таблица 4. Соотношение площадей помещений коттеджей разных классов к нормам площади

Название помещения	Норма площади, м <sup>2</sup>	Коттедж эконом-класса		Коттедж премиум-класса	
		Площадь, м <sup>2</sup>	Коэффициент превышения нормы	Площадь, м <sup>2</sup>	Превышение нормы в
Общая комната	12	14,36	1,20	34,78	2,90
Спальня	8	13,04	1,63	30,80	3,85
Кухня	6	10,97	1,83	30,50	5,10
Ванная комната	1,8	4,04	2,25	12,60	7
Туалет	0,96	1,2	1,25	5,00	5,21

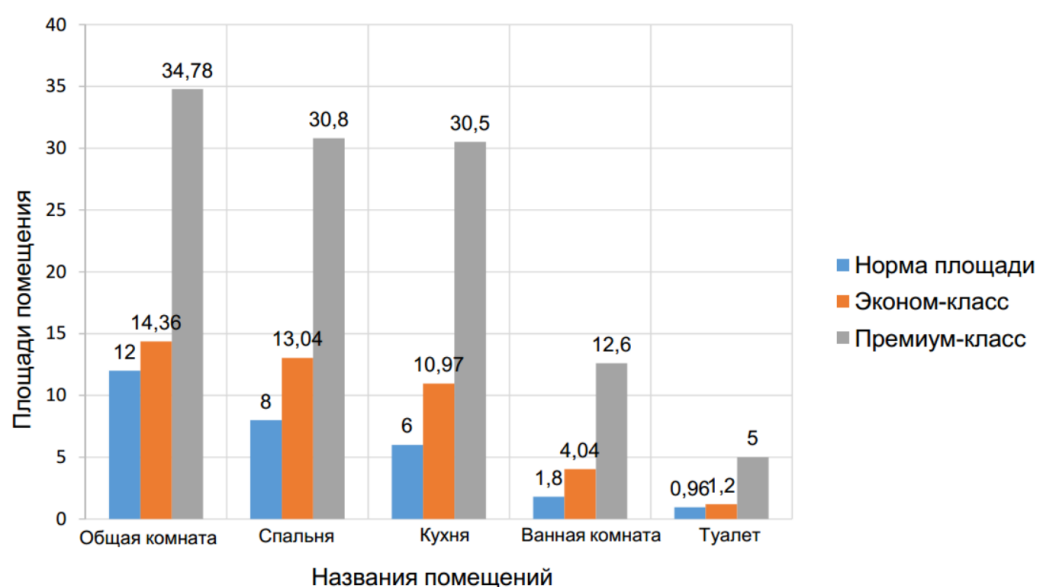


Рисунок 2. Соотношение площадей помещений коттеджей разных классов к нормам площади

В состав помещений коттеджей эконом-класса входят необходимые помещения, такие как спальня, кухня, гостиная, ванная комната. В коттеджах премиум-класса помимо необходимых помещений входят помещения, соответствующие индивидуальным требованиям покупателя. Это могут быть тренажерный зал, бильярдная, кабинет, бассейн, гардеробная. Общая площадь технических помещений и их количество так же преобладают в премиум-классе.



## **4. Дальнейшее обслуживание**

По мнению экспертов, предпочтительная для покупателя стоимость затрат на эксплуатацию загородного дома должна быть равной стоимости затрат на эксплуатационные расходы городской квартиры из 3-4 комнат. Но в целом, для покупателя – чем меньше затраты, тем лучше.

Все ежемесячные траты владельцев коттеджей делятся на две части:

1. Эксплуатационные расходы (использование инженерных систем, уборка и обслуживание территории, охрана, отчисления на обустройство дома).
2. Коммунальные платежи (за тепло- и водоснабжение, канализацию, вывоз мусора). Электроэнергия по счетчикам и услуги телефонной связи в общий платеж не входят и оплачиваются отдельно. Около 60...70 % суммы тратится на уборку и обслуживание территории.

Застройщик может выбрать несколько схем получения прибыли от коттеджного поселка. Например, начальная стоимость земельного участка может быть не большой, но при этом будут большие ежемесячные платы за дальнейшее обслуживание и наоборот [25].

Не удалось выявить зависимость стоимости обслуживания от рыночной стоимости квадратного метра жилья. Очевидно, что управляющие компании назначают цену, руководствуясь общей площадью обслуживания дома. Чем она больше, тем выше цена, и наоборот. И такая тенденция прослеживается и в других классах домов. Другой способ расчета эксплуатационных расходов путем подсчета общей суммы затрат за определенный промежуток времени, которая делится на количество домовладений.

В поселках эконом-класса эксплуатационные платежи не слишком обременительны и обычно включают в себя оплату охраны, уборки и вывоза мусора. В поселках бизнес-класса и в элитных поселках услуги намного выше уровнем и куда разнообразней. Здесь уже оплачивают уборку общественных зон (летом одна цена, зимой – другая), санитарно-гигиеническую обработку общей территории, поддержание состояния дорог и ограждений, различные ремонтные работы, освещение беседок, прогулочных дорожек, очистку водоемов, лесных массивов.

## **5. Рекомендации по выбору категории загородного жилья в зависимости от инвестиционной привлекательности земельного участка**

Ограниченность и невозможность земли проявляется в том, что земельный участок не может быть создан рукотворно. В то время как загородный дом – это результат человеческого труда. Вследствие этого предложение земельных участков отличается относительной стабильностью.

Долговечность проявляется в том, что земля, как пространство, территория не подвержена физическому старению, не разрушается и не исчезает со временем и может быть использована практически в течение неограниченного количества времени, за исключением случаев ее загрязнения, приводящих к невозможности дальнейшего использования [26,27].

Земля обладает двойственной природой и может рассматриваться как природный ресурс или некая территория, используемая для разных целей, и как объект недвижимости, имущественные права на который могут выступать в качестве товара. Как природный ресурс земля обладает социальной и экономической ценностью, величина которой зависит от тех функций, которые она выполняет. Как товар земля обладает стоимостью, которая также может быть измерена и определена.

Уникальность земли как товара проявляется в разном качестве земельных участков, которое определяется различной продуктивностью, связанных с данным земельным участком природных объектов, например почвы или леса; расположением земельного участка, изменить которое нельзя. Последняя особенность самым тесным образом связана с таким свойством земли как недвижимый в вещественном отношении характер. Земельный участок не может быть перемещен в другое место или заменен другим участком. Благодаря неподвижности земельных участков каждый объект недвижимости обладает уникальным местоположением.

Для строительства коттеджей эконом-класса рекомендуется выбирать земельные участки не большой площади, потому что площади самого дома максимально минимизированы, в таких домах проектируют в основном только необходимые пространства без излишеств. Желательна минимальная удаленность от мест прилодения труда-центра города. По той причине, что экономические центры являются сосредоточением финансовых, материальных и трудовых ресурсов. Транспортная оснащенность не мало важный фактор для коттеджных поселков эконом-класса. Дома рекомендуется строить на земельных участках поблизости с остановками общественного транспорта (автобусными остановками, остановками железно-дорожного транспорта). Коттеджи такого класса должны обладать необходимым техническим минимумом, таким как системы отопления, водоснабжения, канализации и электропитания. Дополнительные инфраструктуры, такие как круглосуточное видеонаблюдение, сигнализация, компьютеризация управления всеми системами дома повышают элитность коттеджа [28,29].

Для строительства коттеджей премиум-класса рекомендуется выбирать земельные участки большой площади, потому что площади помещений в таких домах намного превышают нормируемые площади. Также необходимо много пространства для ландшафтного дизайна (альпийской горки, садового пруда, бассейна, места для отдыха). Земельные участки для строительства коттеджных поселков премиум-класса необходимо выбирать в удаленности до 20 км от города, поблизости с автомобильными дорогами. Кроме того, рекомендуется выбирать земельные участки, располагающиеся в наиболее популярных районах, таких как Беллоостровский район, Зеленогорский район, Курортный район, Приморский район, Петрозаводский район. В коттеджах премиум-класса большую значимость имеет уединенность и закрытость поселка, чем близкое расположение с остановками общественного транспорта. В систему культурно-бытового обслуживания элитных поселков рекомендуется включать спортивные клубы, бассейны, салоны красоты, детские сады, частные школы и тому подобные заведения общественного обслуживания повышенного уровня [30].

Категории загородного жилья тесно связана с инвестиционной привлекательностью земельного участка, на котором это жилье было или планируется построить. Потому что к особенностям земли как товара относятся: ее ограниченность и невозполнимость, как природного ресурса, долговечность, возможность многофункционального использования, уникальность и недвижимость. Данные особенности являются основными факторами, формирующими стоимость любого земельного участка.

## Заключение

Для многих людей при выборе дома за городом большое значение имеет однородность социального окружения. Люди чувствуют себя более комфортно с людьми, когда у них примерно одинаковый социальный статус, похожие интересы. Люди выбирают свой дом в определенном коттеджном поселке соответственно своему статусу и запросам. Статус коттеджного поселка напрямую зависит от инвестиционной привлекательности земельного участка, на котором он построен.

Исходные характеристики земельного участка нельзя кардинально изменить в процессе эксплуатации, а дом на данном участке можно значительно усовершенствовать и модернизировать, земельный участок в большой степени является определяющим фактором в классификации загородного жилья.

Для разработки правильного обоснования категории загородного жилья от инвестиционной привлекательности земельного участка нужно создать типологию коттеджных поселков, которая концентрировалась бы на чем-то относительно стабильном; создать подробную типологию земельных участков Ленинградской области. После этого можно будет предложить более детальную связь между земельными участками разной инвестиционной привлекательности и разными категориями коттеджных поселков. Что в дальнейшем сможет значительно упростить работу над бизнес-планом строительства коттеджных поселков.

## Литература

- [1]. Доронин С.М. История развития строительства загородного жилья / Авиационная энциклопедия. 2009. № 5. С. 15 - 17.
- [2]. Краснов Д.М. Ленд-девелопмент – тенденции развития рынка загородной недвижимости. – М.: Реал Пресс-медиа. 2010. С. 8-9.
- [3]. Синельников, В.С. Энциклопедия загородного строительства. Эксмо.2012. 512 с.
- [4]. Мунчак Л.А. Конструкции малоэтажного жилого дома. Архитектура-С. 2012. С.15-45.
- [5]. Шигабутдинова Л. Р. Перспективы развития земельного девелопмента / Молодой ученый. 2014. №8. С. 643-645.
- [6]. Ильин Н.И., Лукманова, И.Г., Немчин, А.М. и др. Управление проектами / "Два-Три". 2006. С. 610.
- [7]. Изъюрова, Л.Г. Комплексное развитие территорий и ленд-девелопмент / М.: Реал Пресс-медиа. 2011. С. 7-10.
- [8]. Пейзер, Р.Б., Фрей, А.Б. Профессиональный девелопмент недвижимости. Руководство ULI по ведению бизнеса / Uli-the urban land institute. 2003. С. 75-87.
- [9]. Сиразетдинов, Р.М. Девелопмент как инновационное направление инвестиционно-строительной деятельности // Российское предпринимательство. 2011. №8. С. 80-84.
- [10]. Мазур, И.И., Шапиро, В.Д. Девелопмент недвижимости. Справочник для профессионалов. Омега-Л. 2009. С. 233-246.
- [11]. Мазур, И.И., Шапиро, В.Д. Девелопмент. М.: Экономика 2010. С.23-25.
- [12]. Richard B. Professional Real Estate Development. ULI. 2003. Pp. 44-47.
- [13]. Дикман, Л.Г. Организация жилищно-гражданского строительства. Справочник строителя. М.: Изд-во Стройиздат, 2002. 496 с.
- [14]. Дикман, Л.Г. Организация, планирование и управление строительным производством. В.Ш. 2007. С.125-150.
- [15]. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*
- [16]. СНиП 30-02-97\* «Планировка и застройка территории садоводческих объединений граждан, здания и сооружения».
- [17]. Прокофьева Е.Ю. Социально-экологические инновации в планировке загородных поселений. Москва. 2010. 22 с.
- [18]. СНиП 30-01 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- [19]. СНиП 2.08.01-89\* «Жилые здания».
- [20]. СНиП 2.08.02-89 «Проектирование предприятий бытового обслуживания населения»
- [21]. Тенденция развития первичного рынка элитного жилья: на примере Санкт-Петербурга. Санкт-Петербург. 2006. 175 с.
- [22]. Поляков Н. Тенденции современного коттеджного домостроения, Журнал "ЖКХ и строительство" выпуск 6 (№11/2006). С. 17-22.
- [23]. Нащокина М.В. Дачные поселки (второй половины XIX начала XX вв. // Сельские поселения России. Исторический и социокультурный анализ. 1995. С. 137 - 157.
- [24]. Нехуженко Н.А. Основы ландшафтного проектирования и ландшафтной архитектуры. Спб.: Нева, 2004. - 192 с.
- [25]. Евсюков Д.С. Разработка моделей объемно-календарного планирования в коттеджном строительстве. Санкт-Петербург. 2009. 53 с.
- [26]. Urban cottages and small holdings in the garden city at letchworth / The lancet. [web source] URL: [http://www.letchworth.com/sites/default/files/attachments/report\\_and\\_accounts\\_2002.pdf](http://www.letchworth.com/sites/default/files/attachments/report_and_accounts_2002.pdf) AdobeAcrobatPro. (date of reference: 06.03.2015)
- [27]. Schupbach B., Zraggen K., Szerencsits E. Inctnives for low-input land-use and their influence on the attractiveness of landscapes. Journal of environmental management. 2008. Vol. 89. 227 p.

- [28].Paiho S., Abdurafikov R., Hoang H., Kuusisto J. An analysis of different business models for energy efficient renovation of residential districts in Russian cold regions. Sustainable cities and society. 2015. Vol. 14. 34 p.
- [29].Darcy M. From high-rise projects to suburban estates: Public tenants and the globalized discourse of deconcentration. Cities. 2013. Vol. 35. 368 p.
- [30].Richard W. Martin. Job decentralization with suburban housing discrimination: an urban equilibrium model of spatial mis-match. Journal of housing economics. 2000. Vol. 6. 300 p.

## The categorization of a country house

J.P. Dunaevskaya<sup>1</sup>, M.Yu. Alekseev<sup>2</sup>, T.L. Simankina<sup>3</sup>

*Peter the Great St. Petersburg Polytechnic University, 29 Polytechnicheskaya st., St.Petersburg, 195251, Russia*

---

### ARTICLE INFO

Original research article

### Article history

Received 27 January 2015  
Accepted 18 March 2015

### Keywords

suburban construction,  
investment project,  
investment attractiveness,  
land,  
cottage development,  
categories of suburban housing,  
the business plan of cottage settlement

---

### ABSTRACT

The development of the largest cities in the world it is hard to imagine without the development of suburban areas. The inability of the development of historic districts and large population, and a large influx of residents, the use of areas outside the city limits is especially important for St. Petersburg, with its extensive historic center, because it allows us to create high-quality housing, without distorting the classic image of the city. But the housing market Leningrad region is extremely heterogeneous and diverse. Stand out as depressed areas, where virtually nonexistent, investment and construction activities, and areas with high potential, which determines the relative level of prices of land plots of these areas. There are currently no methods of justification categories of country houses from the investment attractiveness of the land. In particular, the methods of calculating the investment attractiveness of the land of the Leningrad region, depending on certain factors. Also there is no classification of cottage settlements in Russia. For this reason, most developers when deciding on the status of one or another country real estate have their own opinion about certain attributes of the village. This article offers a rationale for the connection between the category of suburban housing and investment appeal of the activities of the land. This study presents the factors investment attractiveness land and the main features determining the identity of one or other of cottage settlements to the economy or premium classes.

---

<sup>1</sup> *Corresponding author:*  
+7 (981) 7062268, juliadnaevskaya@gmail.com (Julia Pavlovna Dunaevskaya, Graduate Student)  
<sup>2</sup> alex17-max22\_7@inbox.ru (Maxim Yurjevich Alekseev, Graduate Student)  
<sup>3</sup> talesim@mail.ru (Tatiana Leonidovna Simankina, Ph.D., Associate Professor)

## References

- [1]. Doronin S.M. *Istoriya razvitiya stroitelstva zagorodnogo zhilya* [The history of the construction of suburban housing] *Aviatsionnaya entsiklopediya*. 2009. Vol. 5. Pp. 15 - 17. (rus)
- [2]. Krasnov D.M. *Lend-development – tendentsii razvitiya rynka zagorodnoy nedvizhimosti*. [Land development - development trend of suburban real estate market] M.: *Real Press-media*. 2010. Pp. 8-9. (rus)
- [3]. Sinelnikov, V.S. *Entsiklopediya zagorodnogo stroitelstva* [Encyclopedia of cottage construction] *Eksmo*. 2012. 512 p. (rus)
- [4]. Munchak L.A. *Konstruksii maloetazhnogo zhilogo doma* [Construction of low-rise apartment building] *Arkhitektura-S*. 2012. Pp.15-45. (rus)
- [5]. Shigabutdinova L. R. *Perspektivy razvitiya zemelnogo developmenta* [Prospects for the development of a land development] *Molodoy uchenyy*. 2014. Vol. 8. Pp. 643-645.
- [6]. Ilin N.I., Lukmanova, I.G., Nemchin, A.M et.al. *Upravleniye proyektami* [Project Management] "Dva-Tri". 2006. Pp. 610. (rus)
- [7]. Izyurova, L.G. *Kompleksnoye razvitiye territoriy i lend-development* [Integrated development of territories and land development] M.: *Real Press-media*. 2011. Pp. 7-10. (rus)
- [8]. Peyzer, R.B., Frey, A.B. *Professionalnyy development nedvizhimosti. Rukovodstvo ULI po vedeniyu biznesa* [Professional real estate development] Uli-The Urban Land Institute. 2003. Pp. 75-87. (rus)
- [9]. Sirazetdinov, R.M. *Developlent kak innovatsionnoye napravleniye investitsionno-stroitelnoy deyatelnosti* [Developlent as an innovative direction of investment and construction activities] *Rossiyskoye predprinimatelstvo*. 2011. Vol. 8. Pp. 80-84. (rus)
- [10]. Mazur, I.I., Shapiro, V.D. *Development nedvizhimosti. Spravochnik dlya professionalov* [Real estate development] *Omega-L*. 2009. Pp. 233-246. (rus)
- [11]. Mazur, I.I., Shapiro, V.D. *Development*. M.: *Ekonomika* 2010. Pp.23-25.
- [12]. Richard B. *Professional Real Estate Development / ULI*. 2003. Pp. 44-47.
- [13]. Dikman, L.G. *Organizatsiya zhilishchno-grazhdanskogo stroitelstva* [Organization of housing and civil construction] *Spravochnik stroitelya*. M.: *Izd-vo Stroyizdat*, 2002. 496 p. (rus)
- [14]. Dikman, L.G. *Organizatsiya, planirovaniye i upravleniye stroitelnyim proizvodstvom* [Organization, planning and management of construction production] V.S. 2007. Pp.125-150. (rus)
- [15]. SP 42.13330.2011 *Gradostroitelstvo. Planirovka i zastroyka gorodskikh i selskikh poseleniy. Aktualiziro-vannaya redaktsiya SNIIP 2.07.01-89\** [SP 42.13330.2011 Urban Development. Planning and development of urban and rural settlements. The updated edition of SNIP 2.07.01-89 \*] (rus)
- [16]. SNIIP 30-02-97\* «*Planirovka i zastroyka territorii sadovodcheskikh obyedineniy grazhdan, zdaniya i sooruzheniya*» [Building Code 30/02/97\* "Planning and construction of the territory of gardening associations of citizens and buildings."].(rus)
- [17]. Prokofieva E.Y. *Social and environmental innovations in town planning settlements*. M., 2010. 22 p. (rus)
- [18]. SNIIP 30-01 «*Gradostroitelstvo. Planirovka i zastroyka gorodskikh i selskikh poseleniy*».[ Building Code 30-01 "Urban. Planning and development of urban and rural settlements. "] (rus)
- [19]. SNIIP 2.08.02-89 «*Proyektirovaniye predpriyatiy bytovogo obsluzhivaniya naseleniya*» [Building Code 2.08.01-89 \* "Residential buildings".] (rus)
- [20]. SNIIP 2.08.02-89 «*Proyektirovaniye predpriyatiy bytovogo obsluzhivaniya naseleniya*» [Building Code 2.08.02-89 "Designing of public services"] (rus)
- [21]. *Tendentsiya razvitiya pervichnogo rynka elitnogo zhilya: na primere Sankt-Peterburga* [The trend of development of the primary market of elite housing: the example of St. Petersburg] *Sankt-Peterburg*. 2006. 175 p. (rus)
- [22]. Polyakov N. *Tendentsii sovremennogo kottedzhnogo domostroyeniya* [Trends modern cottage construction] *Zhurnal "ZhKKh i stroitelstvo"* Vol. 11. 2006. (rus)
- [23]. Nashchokina M.V. «*Dachnyye poselki (vtoroy poloviny XIX nachala XX vv.)*» [Housing estates] *Selskiye poseleniya Rossii. Istoriche-skiy i sotsiokulturnyy analiz*. M., 1995. Pp. 137 - 157. (rus)
- [24]. Nekhuzhenko N.A. *Osnovy landshaftnogo proyektirovaniya i landshaftnoy arkhitektury* [The basics of landscape design and landscape architecture] Spb.: *Neva*, 2004. 192 p. (rus)
- [25]. Yevsyukov D.S. *Razrabotka modeley obyemno-kalendarnogo planirovaniya v kottedzhnom stroitelstve* [Development of models of space-scheduling in cottage construction] *Sankt-Peterburg*. 2009. 53 p. (rus)

- [26].Urban cottages and small holdings in the garden city at letchworth / The lancet. [web source] URL: [http://www.letchworth.com/sites/default/files/attachments/report\\_and\\_accounts\\_2002.pdf](http://www.letchworth.com/sites/default/files/attachments/report_and_accounts_2002.pdf) AdobeAcrobatPro. (date of reference: 06.03.2015)
- [27].Schupbach B., Zraggen K., Szerencsits E. Inctntives for low-input land-use and their influence on the attractiveness of landscapes. Journal of environmental management. 2008. Vol. 89. 227 p.
- [28].Paiho S., Abdurafikov R., Hoang H., Kuusisto J. An analysis of different business models for energy efficient renovation of residential districts in Russian cold regions. Sustainable cities and society. 2015. Vol. 14. 34 p.
- [29].Darcy M. From high-rise projects to suburban estates: Public tenants and the globalised discourse of deconcentration. Cities. 2013. Vol. 35. 368 p.
- [30].Richard W. Martin. Job decentralization with suburban housing discrimination: an urban equilibrium model of spatial mis-match. Journal of housing economics. 2000. Vol. 6. 300 p.

*Дунаевская Ю.П., Алексеев М.Ю., Симанкина Т.Л. Категоризация загородного жилья // Строительство уникальных зданий и сооружений. 2015. №3(30). С. 49-63.*

*Dunayevskaya J.P., Alekseev M.Yu., Simankina T.L. The categorization of a country house. Construction of Unique Buildings and Structures, 2015, 3(30), Pp. 49-63. (rus)*