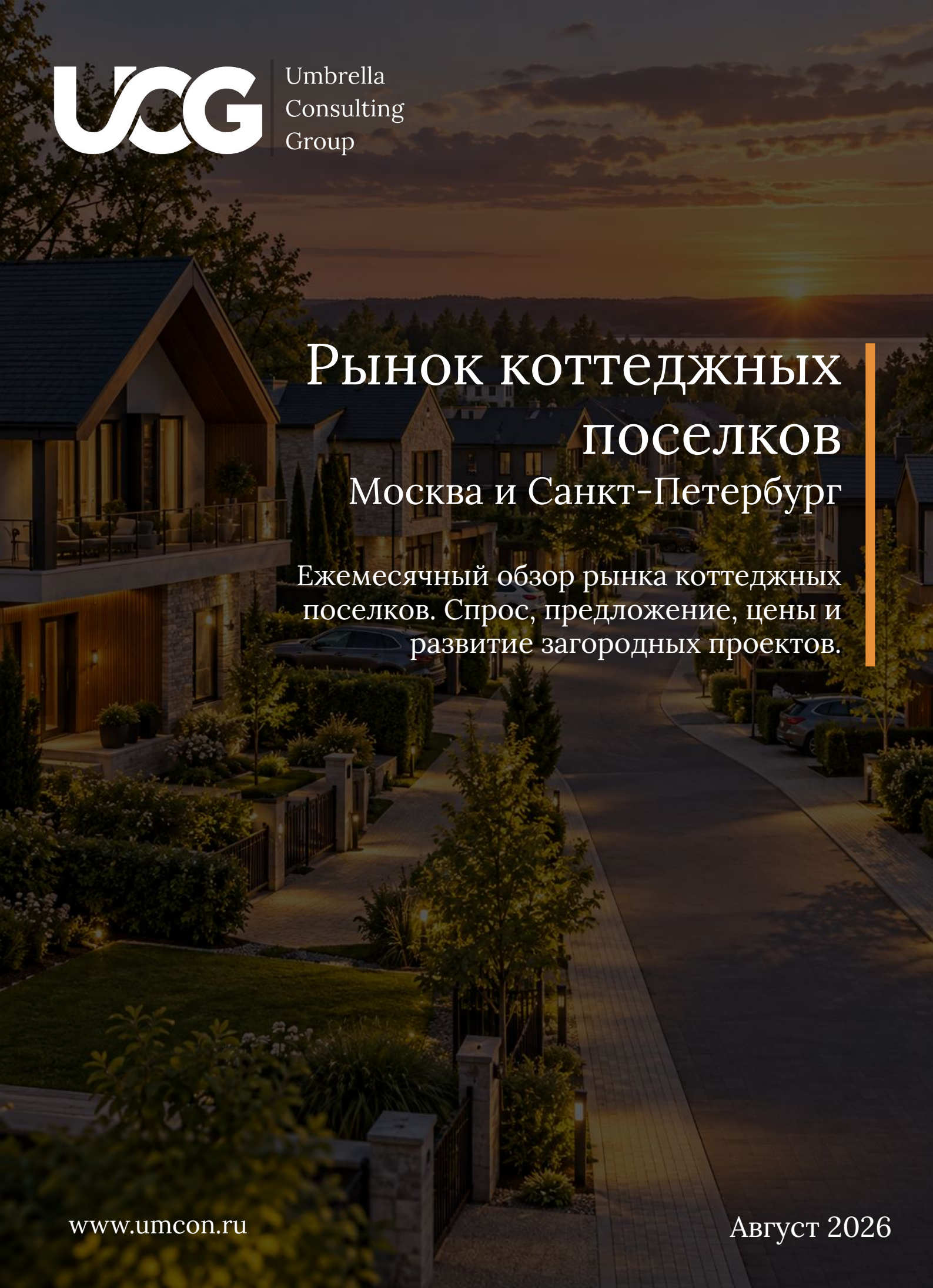


Umbrella Consulting Group

Рынок коттеджных поселков

Москва и Санкт-Петербург

Ежемесячный обзор рынка коттеджных поселков. Спрос, предложение, цены и развитие загородных проектов.

www.umcon.ru

Август 2026

Содержание отчета

Москва и Московская область	3
Санкт-Петербург и Ленинградская область	8
Сопоставление рынков	12
Выводы	13
О компании	14
Источники и методология	15

В отчете приведены консолидированные обработанные данные по рынку организованной загородной недвижимости Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Анализ охватывает коттеджные поселки, индивидуальные жилые дома, дачи, коттеджи, таунхаусы и земельные участки в составе организованных проектов.

- *Средняя стоимость объекта — ориентировочная стоимость готового объекта загородной недвижимости в анализируемой рыночной выборке.*
- *Стоимость земельного участка — публичная стоимость земли, выраженная преимущественно в руб./сотку; итоговый бюджет участка зависит от его площади.*
- *Продажи — изменение количества реализованных домов или заключенных договоров за сопоставимый период.*
- *Экспозиция — объем объектов, находящихся в открытом предложении; снижение экспозиции указывает на сокращение доступного выбора.*
- *Доля спроса — доля пользовательского интереса к соответствующему формату загородной недвижимости.*
- *Доля предложения — доля конкретного формата в текущей рыночной экспозиции.*
- *Форматный разрыв — разница между долей спроса и долей предложения; используется для выявления дефицита или избытка отдельных форматов.*
- *Ипотечные сделки — доля сделок, совершенных с использованием ипотечного финансирования.*
- *ИЖС — индивидуальное жилищное строительство; показатель используется для оценки масштаба развития малоэтажного и индивидуального жилого фонда.*
- *Видовой участок — земельный участок, обладающий дополнительными продуктовыми характеристиками, способными формировать ценовую премию.*
- *Транспортная доступность — расстояние до города, ключевых магистралей и ориентировочное время в пути.*

Источники сбора данных: консолидированные открытые рыночные и статистические материалы, публичная информация девелоперов и операторов коттеджных поселков, коммерческие предложения по продаже домов и земельных участков, сведения о сделках и ипотечном финансировании, данные отраслевых и аналитических ресурсов. Для месячного отчета используются показатели, опубликованные или актуализированные в августе 2026 года, а также наиболее актуальные сопоставимые данные, характеризующие состояние рынка на конец месяца.

В рамках изысканий рынок организованной загородной недвижимости анализировался по следующим параметрам:

- *средняя стоимость домов и земельных участков;*
- *площадь участка и итоговый бюджет приобретения;*
- *структура спроса по форматам: дома, дачи, коттеджи, таунхаусы;*
- *структура текущей экспозиции;*
- *дефицит и избыток предложения по отдельным форматам;*
- *динамика продаж и объема предложения;*
- *доля ипотечных сделок;*
- *масштаб и динамика ИЖС;*
- *структура проекта и количество участков;*
- *доля участков с дополнительными видовыми или локационными характеристиками;*
- *инженерная инфраструктура: газ, вода, электричество;*
- *транспортная доступность и удаленность от городской агломерации.*

Показатели стоимости готового дома и стоимости земельного участка не являются напрямую сопоставимыми: первый характеризует комплексный объект недвижимости, второй — только земельную составляющую. Аналогично показатели Москвы и Московской области и Санкт-Петербурга и Ленинградской области могут отражать разные продуктовые базы и используются прежде всего для оценки локальных рыночных тенденций.

*Стоимостные показатели приведены в российских рублях (RUB): стоимость объектов — преимущественно в млн руб., стоимость земли — в руб./сотку, объем строительства — в м² и млн м². География анализа: Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область. Дополнительная информация и аналитические материалы представлены на www.umcon.ru.**

Москва и Московская область



Umbrella Consulting Group

Москва и Московская область: показатели и рыночный сигнал

42,3 млн ₽
средняя стоимость объекта

28%
доля ипотечных сделок

+11%
динамика продаж домов

−8%
динамика экспозиции

Рост продаж одновременно с сокращением экспозиции указывает на постепенное сжатие доступного выбора. При этом ипотека участвует почти в трети сделок и остается значимым фактором доступности загородного жилья.

Показатель	Значение	Период	Что показывает
Средняя стоимость объекта	42,3 млн ₽	публ. 18.08.2026	бюджетный ориентир
Ипотечные сделки	28%	2026; публ. 18.08	финансирование значимо
Продажи домов	+11%	H1 2026 / H1 2025	спрос растёт
Экспозиция	−8%	сопоставимый период	выбор сокращается

Umbrella Consulting Group

Структура спроса и предложения — Московская область

70%
спроса приходится на дома

+10 п.п.
дефицит предложения дач

−5 п.п.
спрос относительно предложения по домам

−3 п.п.
по коттеджам

Основной объем спроса приходится на дома, однако именно сегмент дач демонстрирует наиболее выраженный структурный дефицит. По домам и коттеджам текущая экспозиция, напротив, несколько превышает долю спроса.



Продажи и экспозиция: динамика расходится

+11%
продажи домов

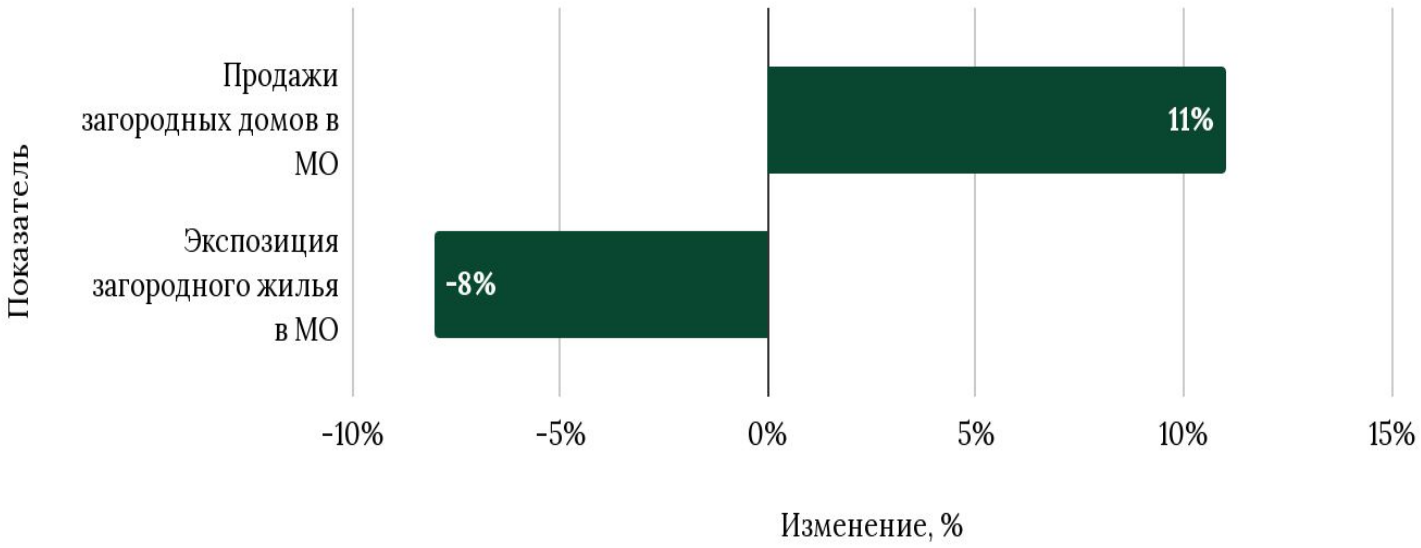
−8%
экспозиция

19 п.п.
разрыв динамики

Спрос и предложение движутся в противоположных направлениях: рост продаж сопровождается сокращением доступной экспозиции. Разрыв динамики достигает 19 п.п., что постепенно усиливает конкуренцию покупателей за ликвидные объекты.

Продажи и экспозиция — Московская область

Изменение к сопоставимому периоду, %



Форматный разрыв: где спрос выше предложения

+10 п.п.
дефицит дач

−5 п.п.
избыток предложения домов

−3 п.п.
избыток предложения коттеджей

Структурный дисбаланс сосредоточен прежде всего в сегменте дач: доля спроса здесь существенно выше текущего предложения. В сегментах домов и коттеджей ситуация обратная — предложение несколько превышает сформированный спрос.

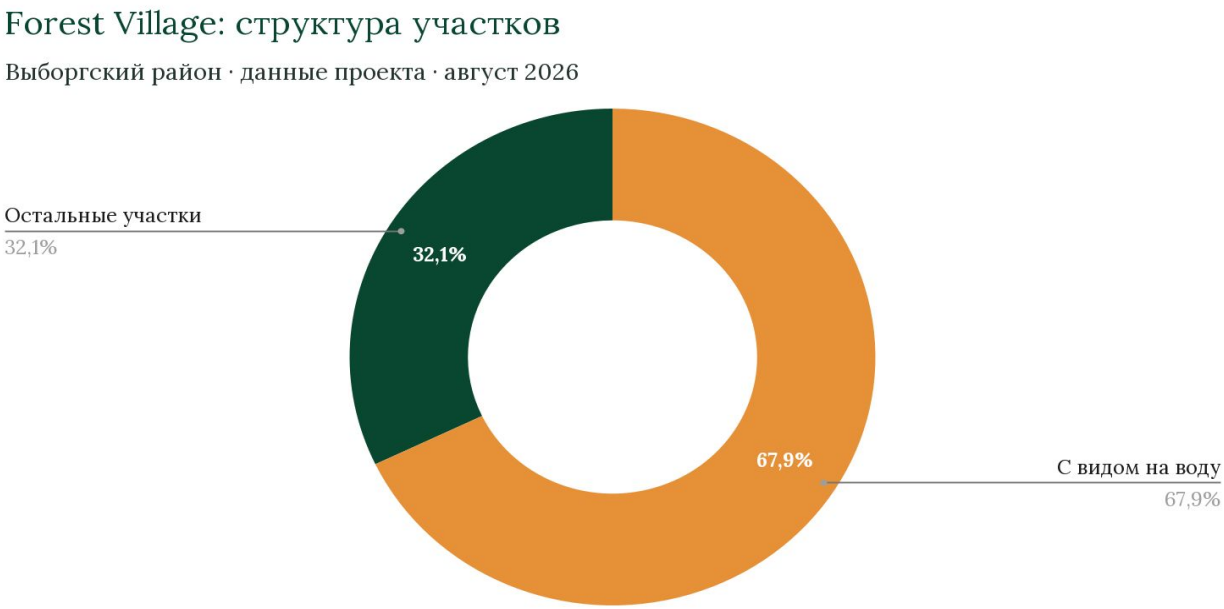


Санкт-Петербург и Ленинградская область



Проекты: продукт и структура предложения

Объект	Метрика	Значение
Forest Village	Всего участков	271
Forest Village	Видовые участки	184 / 68%
Forest Village	Доступность	20 км / 20 мин
Размителево	Цена земли	324 720 ₽/сот.



Продуктовая ценность поселка формируется не только масштабом, но и качеством участков: в Forest Village 68% предложения приходится на видовые участки.

Бюджет участка: чувствительность к площади

Площадь	Бюджет земли
1 сотка	324 720 ₽
6 соток	1,95 млн ₽
10 соток	3,25 млн ₽
15 соток	4,87 млн ₽



Итоговый бюджет покупки земли напрямую зависит от площади участка: при текущем ориентире стоимость 10 соток составляет около 3,25 млн ₽.

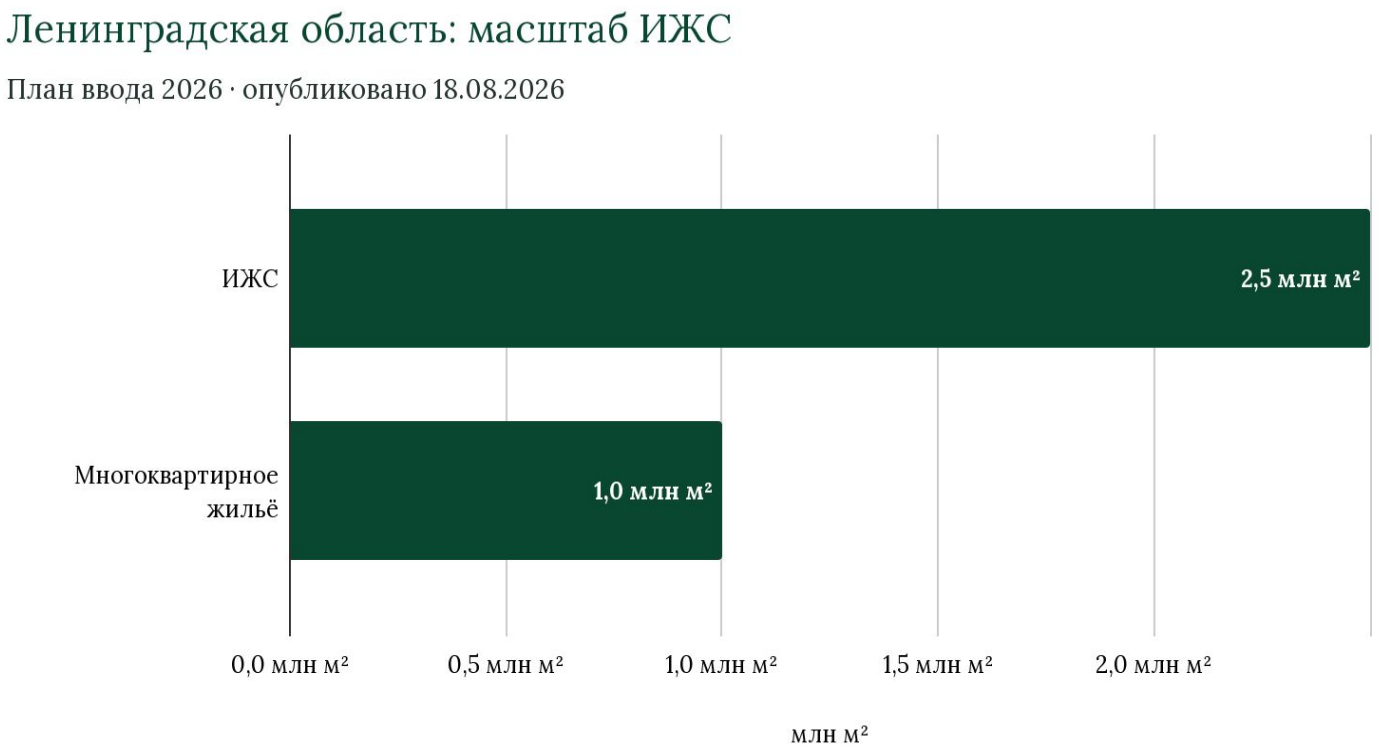
Ленинградская область: масштаб ИЖС и давление на спрос

2,5 млн м²
плановый объем ИЖС

1,0 млн м²
многоквартирное строительство

2,5×
ИЖС больше многоквартирного жилья

ИЖС формирует более 70% рассматриваемого планового объема жилищного строительства, что подтверждает высокую роль загородного продукта в структуре рынка Ленинградской области.



Сопоставление рынков: разные базы, общие выводы

Измерение	Москва и МО	Санкт-Петербург и ЛО	Как читать
Спрос / предложение	+11% продажи; −8% экспозиция	−50% договоры подряда	разные продуктовые базы
Масштаб сегмента	70% спроса — дома	ИЖС: план 2,5 млн м²	загородный формат значим
Ценовой ориентир	42,3 млн ₽ / объект	324 720 ₽/сот.; 3,25 млн ₽/10 сот.	объект и земля не сопоставимы
Продуктовый фактор	ипотека — 28% сделок	68% участков Forest Village — видовые	финансирование vs премия продукта

Рынки двух агломераций имеют разную продуктовую базу: Москва характеризуется ростом продаж готовых домов, тогда как в Ленобласти ключевыми факторами выступают масштаб ИЖС и земельное предложение.

Выводы по августовскому срезу

Москва и Московская область

Рынок загородного жилья показывает рост активности при одновременном сокращении доступного предложения. Продажи домов выросли на 11%, тогда как экспозиция снизилась на 8%, что постепенно усиливает конкуренцию покупателей за качественные объекты. Основная часть пользовательского спроса приходится на дома — около 70%, однако наиболее выраженный дефицит предложения наблюдается в сегменте дач: разрыв между спросом и экспозицией составляет около 10 п.п.

Финансирование и бюджет

Средняя стоимость объекта в опубликованном августовском срезе составляет около 42,3 млн ₽. Ипотека участвует примерно в 28% сделок, поэтому условия финансирования остаются значимым фактором доступности загородного продукта.

Санкт-Петербург и Ленинградская область

Загородный сегмент играет существенную роль в структуре жилищного строительства региона: плановый объем ИЖС составляет около 2,5 млн м², что примерно в 2,5 раза превышает объем многоквартирного строительства в используемом срезе. При этом снижение договоров подряда примерно на 50% указывает на ослабление части спроса на строительство индивидуальных домов.

Продуктовый фактор

На стоимость и ликвидность влияют не только площадь и цена. В проектах значение приобретают видовые характеристики, инженерная готовность и транспортная доступность. Например, в Forest Village 68% участков относятся к видовым, а ориентир стоимости земли в Размételево составляет около 3,25 млн ₽ за 10 соток.

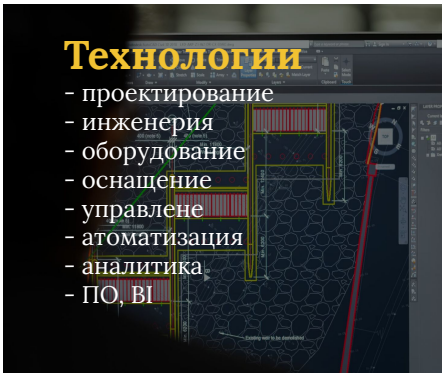
Ключевой вывод

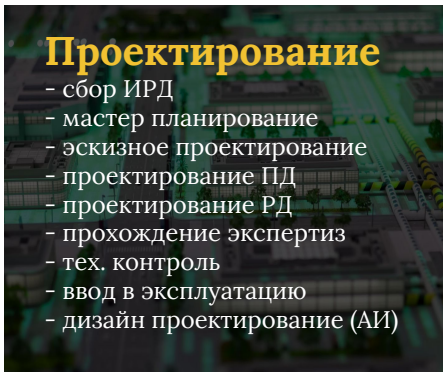
Рынок остается неоднородным: в Московском регионе сокращение выбора сопровождается ростом продаж, тогда как в Ленинградской области большой масштаб ИЖС сочетается с более слабой динамикой подрядного спроса. Для оценки конкретного проекта критичны формат, бюджет, инфраструктура и доступность.

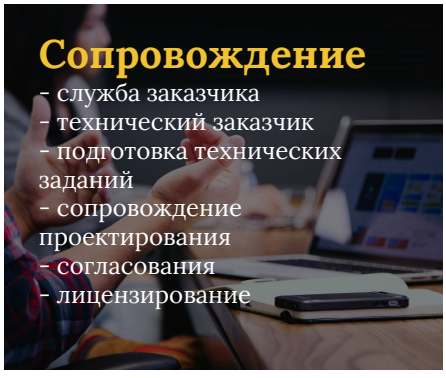
О компании

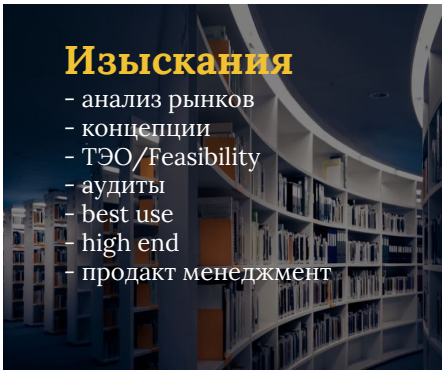
Мы начали свою деятельность в 2001 году с гостиничного сектора и стали консалтинговой компанией номер 1 в РФ и СНГ по количеству проектов своем портфеле под брендом Umbrella Hospitality. За более чем 20 лет своей деятельности мы расширили свой портфель от гостиничных проектов до проектов комплексного освоения территории на тысячи гектар. Мы предлагаем нашим клиентам комплексные решения в сфере недвижимости, основанные на широкой профессиональной экспертизе, глубоком понимании российского рынка, а также лучших международных практиках. Почему это важно? Наши профессионалы сопровождают проект на всех этапах — от инициации до завершения. Они не просто решают задачи, а создают инновационные стратегии, оптимизируют ресурсы и минимизируют риски, превращая каждый этап в ступень к успеху.Какой результат? Ваши проекты обретают четкость, эффективность и конкурентное преимущество, а команда — уверенность в достижении амбициозных целей.

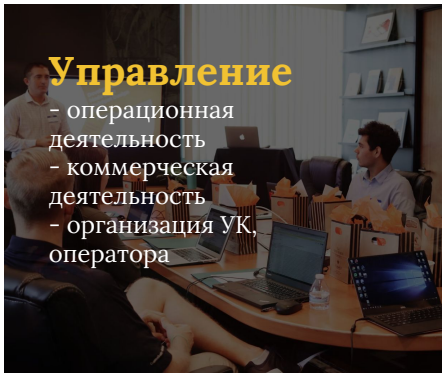
Услуги в области коммерческой и жилой недвижимости

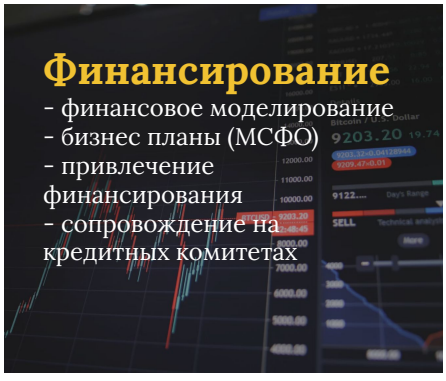




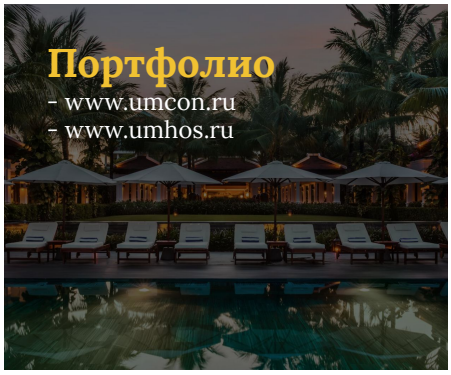












Источники данных

Период исследования

Отчет отражает состояние рынка организованной загородной недвижимости Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области в августе 2026 года. Использованы показатели, опубликованные или актуализированные в течение месяца, а также наиболее свежие данные, характеризующие текущую структуру рынка.

Методика анализа

В рамках исследования отдельно анализируются готовые загородные дома, дачи, коттеджи, таунхаусы, земельные участки и индивидуальное жилищное строительство. Оценка проводится по стоимости объектов и земли, структуре спроса и предложения, динамике продаж и экспозиции, ипотечному финансированию, параметрам поселков, инфраструктуре и транспортной доступности.

Показатели спроса и предложения используются для выявления форматного дефицита или избытка. Стоимость земельных участков рассчитывается отдельно от стоимости готовых домов и не используется для их прямого ценового сопоставления.

Информационная база

Для подготовки отчета используются консолидированные открытые рыночные и статистические данные, публичные материалы девелоперов и операторов коттеджных поселков, коммерческие предложения по продаже домов и земельных участков, сведения о сделках, строительстве ИЖС и ипотечном финансировании, а также отраслевые аналитические материалы.

Ограничения

Данные Москвы и Московской области и Санкт-Петербурга и Ленинградской области имеют различную продуктовую базу и не во всех случаях могут сравниваться напрямую. Показатели за полугодие и другие накопленные периоды используются только как отдельные контекстные индикаторы и не интерпретируются как фактическая динамика одного августа. Расчетные и проектные показатели также отделяются от фактических рыночных значений.


UCG
Umbrella
Consulting
Group
www.umcon.ru