

# ДОМ ЗА ГОРОДОМ

ЛЕТО НЕ ПРИНЕСЛО СУЩЕСТВЕННОГО ПРОРЫВА НА РЫНОК ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ. ПО-ПРЕЖНЕМУ БОЛЕЕ ИЛИ МЕНЕЕ ОЖИВЛЕННО ИДУТ ДЕЛА ЛИШЬ В СЕГМЕНТЕ ЭКОНОМКЛАССА. СДЕЛКИ С ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПРЕМИУМ-КЛАССА ОСТАЮТСЯ ЕДИНИЧНЫМИ. РОМАН РУСАКОВ



АЛЕКСАНДР ПЕРСОН

ГЛАВНОЕ ДЛЯ ЗАГОРОДНОГО ДОМА — ЭТО ПАНОРАМНЫЙ ВИД. А ДОМ У ВОДЫ ВСЕГДА ИМЕЕТ ПЕЙЗАЖНОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО

Сейчас наибольшим спросом пользуется более дешевое предложение — участки, а также коттеджи (участки с подрядом) по цене 4–6 млн руб. В сегменте с ценой чуть выше продажи по-прежнему единичны. «Конечно, в целом на загородном рынке сейчас сезонное оживление, и это приятно. Однако пока на продажах более дорогих предложений, чем нижний экономкласс, это не сказывается. Более того, люди все больше предпочитают участки без подряда — риск меньше, да и стоимость ниже. Что касается именно домовладений, требования к ним растут. Во-первых, чистое поле с обещаниями построить дом сейчас не интересно почти никому. Поэтому интересуют готовые дома, пускай они в поселке и выставлены как демонстрационные. Все равно они „уйдут“ быстрее своих нестроенных „коллег“. Во-вторых, выросли требования к самим застройкам, к качеству предложения участка, в том числе и к пакету коммуникаций. Также интересует покупателей сам проект: обеспечение дорогами, наличие охраны, возможность добраться до поселка от магистрали», — говорит Ольга Трошева, заместитель директора консалтингового центра «Петербургской недвижимости».

**ПОСЕЛКИ БЕЗ КОТТЕДЖЕЙ** По данным консалтингового центра «Петербургской

недвижимости», в настоящее время на рынке коттеджных поселков в продаже находится уже 195 проектов. При этом уже более 50 проектов, заявленных как коттеджные поселки, продают исключительно земельные участки без подряда. И более половина из находящихся в продаже поселков предлагают как участки с подрядом, так и без него.

Экономкласс в коттеджных поселках, где продают участки с подрядом на строительство дома, в «Петербургской недвижимости» оценивают так: средняя цена коттеджа для постоянного проживания вместе с землей составляет 5,7 млн руб.; верхняя граница цены — порядка 7 млн за домовладение; средняя площадь дома — 136 кв. м, а участка — 10–15 соток. Таких поселков в настоящее время в продаже совсем немного — порядка 12 проектов на весь Петербург и Ленобласть. Связано это с тем, что большинство поселков для постоянного проживания расположено сравнительно близко к городу и здесь стоимость домовладения куда выше, чем та, что можно отнести к классу эконом. Почти все из указанных выше 12 проектов находятся во Всеволожском районе, исключения составляют по одному поселку в Ломоносовском и Выборгском районах Ленобласти и в Пушкинском — в Петербурге.

Минимальная стоимость домовладения сегодня в поселениях, где можно проживать и зимой, и летом, — от 3,4 млн руб. Такое предложение есть в поселке «Тихая Ладога», расположенном в 35 км от КАД по Мурманскому шоссе (недалеко от поселка им. Морозова). При этом статус участка — ДНП (дачное некоммерческое партнерство), сам дом будет построен по панельно-каркасной технологии (ДСК «Славянский»). Также недорогое предложение появилось в пятой-шестой очереди поселка «Новое Минулово» (ИСК «Константа»), расположенного во Всеволожском районе у поселка Щеглово в 16 км от Петербурга. Это коттедж из газобетона площадью 90 кв. м на участке 7 соток по цене 3,49 млн руб.

Поселков, предназначенных для сезонного проживания, попадающих в границы класса эконом, значительно больше. Средняя цена домовладения здесь составляет порядка 4,3 млн руб. Это будет дом площадью примерно 140–145 кв. м на участке 12–13 соток. Минимальная стоимость участка с подрядом на строительство «сезонного» дома в отдаленных от города районах составляет порядка 2,5 млн руб. Само собой, и участок, и дом будут гораздо скромнее, чем описанные выше.

Коттеджных поселков, которые реализуют исключительно участки в стату-

се ИЖС, существенно меньше. На весь Петербург и Ленобласть таких проектов всего 13. Цена сотки — от 100 до 900 тыс. руб., средняя стоимость — порядка 330 тыс. руб. за сотку. В основном такие поселки расположены во Всеволожском районе, единичные проекты — в Ломоносовском и Выборгском районах Ленобласти. Таким образом, предполагая, что площадь участка составляет порядка 15–20 соток, он обойдется примерно в 4,95–6,6 млн руб.

В большинстве своем участки, реализуемые в подобных проектах, имеют статус дачного некоммерческого партнерства (ДНП). Более всего таких предложений во Всеволожском районе, где стоимость сотки начинается от 25 тыс. руб. и достигает 400 тыс. руб. Средняя цена — примерно 170 тыс. руб. Здесь качество предложения сильно различается. Варианты за 25 тыс. руб. за сотку предполагают, само собой, отсутствие коммуникаций, за 60 тыс. руб. можно приобрести сотку с обещаниями возможности их подведения. Средний размер участка — 10 соток, поэтому сумма покупки — примерно 1,7 млн руб.

Если говорить о рынке в разрезе классов, например, в последнее время поселки бизнес-класса претерпевают изменения прямо по ходу реализации проекта. Что связано, несомненно, с