

ДОМ

Сезонность не дает инфраструктуре развиваться

Загородное жилье испытывает дефицит в садах, магазинах и центрах развлечений

КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ

Одна из тенденций в сегменте загородного домостроения, навевшая отголосками кризиса, — это сокращение излишков инфраструктуры в загородных поселках — девелоперы пошли по пути создания минимального набора самых необходимых функций. Впрочем, как полагают эксперты, на развитие пригородной инфраструктуры влияет не столько кризис, сколько менталитет россиян — для большинства из них загородное жилье остается местом отдыха и не рассматривается в большинстве случаев для постоянного проживания. Сезонность отражается и на рентабельности инфраструктурных проектов.

Как говорят специалисты, спрос на социальную инфраструктуру загородного жилья сильно зависит от размеров поселка и его местоположения. Еще один фактор — готовность жителей поселка платить за эту инфраструктуру, причем не в момент строительства, а в дальнейшем — за ее использование.

«Когда мы говорим о больших проектах — например, о нашей «Новой Ижоре» — то потребность жителей в создании подобной инфраструктуры огромна, так как, по сути, мы создаем новый жилой район, в котором будут проживать тысячи жителей. Именно этим вызвана необходимость строительства и детских садов, и школ, и спортивных объектов — как уличных, так и закрытых. Другой вопрос, что в данном случае все строительство должно вестись в рамках государственно-частного партнерства, так как объект должен быть не только построен, но и нормально функционировать, под него должны быть заложены в городском бюджете необходимые штатные ставки. В данный момент найти оператора, готового взять на себя создание частного детского сада или частной школы, практически невозможно», сетуют в компании «Батрос».

Для магазинов, как говорят специалисты, найти оператора проще, но он готов строить и работать только при гарантированном покупательском потоке. Понятно, что на стадии строительства или в течение первых двух-трех лет по его завершении этого потока не будет. Процесс заселения — не однородный: кто-то уже переехал, кто-то еще делает ремонт. В целом все затягивается на 2–5 лет.

Размер имеет значение
Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International, говорит, что количество объектов инфраструктуры и их функциональное назначение зависят от параметров поселка: местоположения проекта, его класса, а также масштаба проекта

(количества домов в поселке). «Важно соблюдать баланс в этих параметрах: чтобы небольшие поселки не были чрезвычайно перегружены инфраструктурой и, наоборот, большие поселки без нее не пустовали. Наиболее востребованные функции — это детские площадки, места для занятий спортом, магазины шаговой доступности. Большое значение на диапазон представленных функций в поселке оказывает его удаленность от населенных пунктов: если поблизости уже есть вся необходимая «социалка» — школы, детские сады, больницы — то размещать их в составе поселка смысла не имеет, к тому же это значительно снижает затраты девелопера на реализацию проекта», — рассуждает госпожа Васильева.

Лариса Инченкова, коммерческий директор ООО «Особняк» отмечает, что на данный момент социальная инфраструктура в большинстве строящихся поселков минимальна. Она согласна с мнением, что это вызвано последствиями экономической ситуации 2008–2009 годов: на рынке мало востребовано дорогое предложение с обилием собственной инфраструктуры. Поэтому несложно составить целый список дополнительных инфраструктурных составляющих, которые могли бы быть актуальны: фитнес-центры с бассейнами, кафе и рестораны, аптеки, химчистки, досуговые заведения для детей и взрослых.

«Я бы не стала сравнивать отечественные проекты с западными, так как в большинстве своем последние предназначены для постоянного проживания и поэтому предлагают более полный набор опций. Наш рынок в большей степени ориентирован на загородные дома для отдыха», — говорит госпожа Инченкова.

Без властей не обойтись
Елизавета Конвей, руководитель отдела элитной жилой недвижимости Knight Frank St.Petersburg, считает, что социальная инфраструктура — слабое место не отдельно взятых загородных поселков, это проблема Ленинградской области в целом. «Особенно хотелось бы отметить проблему социальной инфраструктуры для детей. И если определение детей в школы решается часто не по месту жительства, то устройство в садик всегда желательно поближе к дому. И тут начинаются проблемы. Рассмотрим живой пример — популярный Всеволожский район. На данный момент тут возводятся не менее 37 коттеджных поселков (плюс еще не менее 16 дачных поселков, то есть участки без подряда). Это в сумме порядка 5 000 единиц жилья — строящихся коттед-



Для магазинов, работающих за городом, как говорят специалисты, найти оператора проще, чем для других объектов социальной инфраструктуры. Но этот оператор готов строить и работать только при гарантированном покупательском потоке

жей, таунхаусов и потенциальных коттеджей (на участках без подряда тоже когда-нибудь появятся коттеджи). К слову, в одном только Всеволожске очередь в детские сады составляет как раз немногим более 5 000 детей. При этом ни в одном из реализующихся загородных проектов Всеволожского района не предусмотрен детский сад, а если и был предусмотрен (как в «Янино», например), то не был реализован», — сетует госпожа Конвей. Причин «нереализации», по ее мнению, может быть несколько. Во-первых, не найден оператор для частного детского сада, поэтому решили не строить и само здание. Во-вторых, причиной может быть недостаточное развитие рынка частных услуг в сфере образования. Существующие операторы не настолько твердо стоят на ногах, чтобы развивать большие сети, тем более за городом. «Возможно, ситуация изменилась бы с приходом иностранного капитала», — полагает госпожа Конвей. В-третьих, возможна ситуация, когда здание построили и решили продать, но покупатели не нашлись. «В коттеджном поселке „Михайловское“ в Петродворцовом районе именно так и произошло. Предсказуемый сценарий с точки зрения оператора: доходность частного садика как бизнеса не столь велика, чтобы покупать в собственность здания», — говорит госпожа Конвей. В-четвертых, часто причиной отсутствия необходимых объектов социальной

инфраструктуры может быть нежелание местных властей выкупать здания (даже по строительной себестоимости), чтобы организовывать в них муниципальные детские сады. Девелоперу, разумеется, экономически неинтересно строить на своей территории объекты безвозмездно.

Медицина-лайт

Как говорят участники загородного рынка, вопрос строительства поликлиник и больниц вообще можно оставить за кадром, так как даже в крупных населенных пунктах вроде поселка Колтуши в том же Всеволожском районе поликлиника существует в версии «лайт», и население вынуждено ездить во Всеволожск или пользоваться услугами платных медцентров Петербурга. «Однако в одном из элитных поселков района („Медовое“) до начала кризиса планировалось открытие частной клиники на территории общественного здания. Если данное событие все-таки состоится, это будет прецедент», — отмечают в Knight Frank St.Petersburg.

Приходится констатировать, что, как ни печально, перспективы развития социальной инфраструктуры в загородных поселках в обозримой перспективе практически равны нулю. С торговой инфраструктурой ситуация не намного лучше, так как загородные поселки обычно расположены в непроезжих местах, и операторам не хватает потока для обеспечения

необходимой доходности.

«На мой взгляд, при сохранении такого порядка вещей существует реальная опасность, что маятник качнется в обратную сторону, и переехавшие за город семьи снова потянутся в мегаполис. Ведь тенденция последних лет — наращивание объемов загородного рынка экономиклассы, и покупатели коттеджей — обычно люди трудоспособного возраста с детьми. Как долго такие семьи могут жить без социальной инфраструктуры, наслаждаясь лишь свежим воздухом лесов и полей, покажет время», — резюмирует госпожа Конвей.

Новых положительных трендов в вопросе инфраструктуры сейчас не наблюдается. Как и раньше, объекты внутренней поселковой инфраструктуры (чаще это спортивные объекты) появляются в элитных коттеджных поселках, там они закрыты для посторонних и функционируют за счет коммунальных платежей собственников.

Владимир Альев, первый заместитель генерального директора строительной компании «Эдванс», полагает, что объекты социальной инфраструктуры экономически целесообразными становятся в больших коттеджных поселках, если речь идет об экономиклассе — с числом домовостроений от 200.

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», уверен, что силами застройщиков, особенно если речь идет о соз-

дании небольшого коттеджного поселка комфорт-класса, таких глобальных вопросов, как создание социальной инфраструктуры, не решить.

Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН, также отмечает, что в последние несколько лет на загородном рынке наблюдается тенденция сокращения расходов на инфраструктуру коттеджных поселков. В условиях кризиса это позволило девелоперам несколько снизить общие затраты на реализацию проектов. «К примеру, в поселке Новое Минулово (компания „Константа“) предусмотрено строительство большой детской площадки, продовольственного магазина на въезде в поселок, а также банного комплекса. Остальные необходимые для жителей объекты инфраструктуры расположены в поселке Щеглово и соседних населенных пунктах Всеволожского района. В коттеджном поселке Новая Ропша (компания „Союз Капитал“) будет расположена зона отдыха с фонтаном и универсальным спортивным полем для нескольких игровых видов спорта. Предусмотрено также уличное освеще-

щение, административное здание, сервисные службы, магазин», — говорит госпожа Захарова.

В то же время, как отмечает госпожа Захарова, есть примеры строительства дополнительных объектов инфраструктуры по инициативе жильцов в коттеджных поселках верхнего ценового диапазона. Так, на территории поселка Лукоморье застройщик — холдинг Parabola Group — по желанию жильцов ведет строительство маленькой часовни в парковой зоне поселка, а также клуба, в котором предусмотрены бильярдная, бар, гостиная с камином, трансформируемая в дегустационный зал или сигарную, с выставочными площадями и детским театром на 20 мест.

При этом в АРИН говорят, что с конца 2009 — начала 2010 года было заявлено несколько новых проектов, в состав которых войдут различные оздоровительные и спортивные центры.

Так, в продаже появился поселок «Wellness Club „Суханово“». Особенностью проекта будет его оздоровительная направленность. Идея проекта принадлежит клинике профессора Суханова (нетрадиционная медицина). Главным инфраструктурным элементом поселка будет медицинско-оздоровительный комплекс, а доминирующей услугой — индивидуальная программа оздоровления для всех жителей. Строительство медицинского центра планируется завершить в 2013 году. «Говорить об эффективности проекта пока преждевременно. Однако при стоимости земельных участков от 75 тыс. руб. за сотку данный проект, очевидно, ориентирован на сегмент „эконом“, что ставит под сомнение востребованность услуг медицинского центра среди будущих жителей поселка», — рассуждает госпожа Захарова.

Другой пример, который приводят в АРИН: группа компаний «Петергоф» заявила о планах строительства гостинично-коттеджного комплекса «Драгунский ручей» в 24 км от Петербурга по Мурманскому шоссе. Кроме коттеджей, на территории планируется разместить спортивно-развлекательный комплекс с аквапарком, два крытых теннисных корта, детские площадки, поля для гольфа, причал для маломерных судов, эллинги. Площадь развлекательной инфраструктуры составит 2 500 кв. м.

Однако подобные проекты являются скорее исключением для загородного рынка. Основная часть девелоперов предлагает покупателям домовладения в коттеджных поселках экономиклассы с минимальной инфраструктурой.

Директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Андрей Уманский полагает, что влияние кризиса на вопросы создания инфраструктуры поселков стало постепенно уменьшаться. В 2010 году застройщики стали более продуманно подходить к задумке коттеджного поселка, реализовывать новые концепции. Однако он согласен с мнением коллег, что россияне пока не готовы переезжать на постоянное проживание за город и ездить в город на работу. Одна из причин этого — в транспортной ситуации и проблемах с дорогами во многих регионах. Поэтому поселки и не приспособлены для круглогодичного проживания, магазины открываются только на сезон. Люди приезжают отдыхать за город летом и на новогодние праздники.

Павел Пикалев, директор Penny Lane Realty Saint Petersburg, говорит, что сегодня минимальными требованиями к современным коттеджным поселкам являются: огороженная охраняемая территория и подведенные коммуникации. «В принципе, это даже не требования, а характеристики. Все остальное зависит от окружающей местности — нет смысла делать свой ресторан в поселке, находящемся в районе Репино. Однако если поселок находится у воды, оборудованный выход для судов — явление пока отнюдь не обязательное. Если сравнивать с европейскими странами, обладающими сходными возможностями в плане маломерного частного судостроения — мы пока в отставании. Другой тренд связан с перспективами облегчения использования частной авиации — это вертолетные площадки в поселках премиум-сегмента, удаленных от Петербурга. Расположение более чем в 50 км от Петербурга делает их сегодня малопригодными для постоянного проживания. А вообще, тяжело по достоинству оценить поселок с продуманной инфраструктурой, когда к нему ведет отвратительная дорога, да еще и внутри нужно обезжизнить ямы», — заключает господин Пикалев.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Соответствие класса поселка наличию необходимых объектов социальной инфраструктуры	
Класс	Краткая характеристика объектов инфраструктуры
Эконом	—
Бизнес	На территории поселка должны располагаться: служба сервиса, благоустроенная территория, детская зона, зона отдыха.
Элита	На территории поселка должны располагаться: служба сервиса, мини-маркет, гостевая парковка, детская зона (спортивная и игровая площадки, возможно, ясли, школа), кафе, бар, ресторан.
Премиум	На территории поселка должны располагаться: служба сервиса, мини-маркет, гостевая парковка, детская зона (спортивная и игровая площадки), кафе, бар, ресторан.

Источник: АРИН



РОСГОССТРАХ ДОМ

*Распространяется на впервые заключенные договоры страхования по страховым продуктам РОСГОССТРАХ ДОМ «Актив», РОСГОССТРАХ ДОМ «Классика», РОСГОССТРАХ ДОМ «Пrestиж». Подробно об условиях акции можно узнать по указанным телефонам. Акция действует также во всех офисах продаж компании РОСГОССТРАХ. Предложение действует с 01.10.2010 по 31.12.2010

8 (800) 200 0 900 www.RGS.ru

ООО «Росгосстрах», лицензия С №0977 50 выдана ФССН 0712.09

СПЕЦУСЛОВИЯ У ВАШЕГО АГЕНТА*

