

ДОМ

Рынок загородного домостроения оживился

Возможно, «встряска» искусственная

пригород

Одной из главных тенденций последних месяцев на рынке загородной недвижимости стала более активная продажа готовых домов в коттеджных поселках (либо объекты на стадии строительства, реже — участки с обязательным подрядом на строительство дома). Например, весь прошлый год и всю весну текущего года продавались исключительно участки, которые составляют сейчас две трети в предложении. При этом участники рынка полагают, что в следующем году на рынке начнутся гораздо более серьезные перемены — владельцы «зависших» проектов вынуждены будут либо продавать бизнес, либо серьезно снижать цены.

Как сообщила Ольга Трошева, заместитель директора консалтингового центра «Петербургской недвижимости», в настоящее время покупателей более всего интересуют готовые дома по цене 3,5–10 млн руб. При этом спрос не распространяется на недвижимость, которая уже пару лет простояла. «По цене менее 6 млн руб. домовладений — единицы, поэтому скорее диапазон цен действительно реальных предложений — 6–10 млн. руб. Также чуть вырос интерес к элитным объектам по цене примерно 20 млн руб.», — говорит госпожа Трошева.

Директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Андрей Уманский комментирует, что третий квартал 2010 года для загородного рынка оказался весьма активным. По сравнению с первым полугодием на 30–40% увеличились продажи земельных участков стоимостью до 2 млн руб. Отмечен рост спроса и на коттеджи бизнес- и элиткласса от 15 млн руб. «Однако здесь он, конечно, не так велик — не более 10 процентов. Но уже то, что рынок всколыхнулся даже по таким проектам, налицо. Причина активизации рынка понятна. Если на растущем рынке, осенью объекты дорожают, и наиболее эффективно продажи идут весной, перед сезоном, когда цены ниже, то на снижающемся и стагнирующем рынке все с точностью до наоборот. Продавцы, понимая, что впереди зима и спящий рынок, пытаются продать объекты и снижают цены, формируя „горящие“ предложения. Хотя из примерно 180 поселков на рынке Петербурга и Ленобласти активные продажи сейчас ведут не более чем по пяти десяткам. Тем не менее даже с таким предложением активизация спроса перед зимой налицо», — говорит господин Уманский.

Еще одна тенденция, которая проявилась за последние полгода: весной и летом девелоперы стали активно заявлять о своих новых проектах, чего не было уже очень давно. Появились новые игроки — «Сателлит Девелопмент», холдинг «Импери» — те, которые никогда ранее не занимались загородным рынком. Также активизировались и застройщики, которые известны своими проектами в городе («Строительный трест», ЦДС) — теперь они стали заявлять о своих загородных проектах.

Несколько оживились и те проекты, которые долгое время были в стадии заморозки. Например, «Евросиб Девелопмент» заявил о возрождении «Большой Медведицы». «Растет доля экономкласса: наконец-то застройщики стали следовать не своим амбициям, а соответствовать ожиданиям покупателей, которые хотят приобрести загородную недвижимость недорого. Сейчас экономкласс занимает уже порядка трети рынка», — отметила госпожа Трошева.

По-прежнему наиболее активно развивается северное направление, которое пользуется популярностью у покупателей. Самый интересный для покупателей и продуктивный с точки зрения появления новых проектов — Всеволожский район.

Активное развитие показывает и южное направление, более всего здесь предложений в Гатчинском и Ломоносовском районах. Предложения на юге разнообразнее: здесь встречаются и элитные домовладения по цене 20 млн руб., и экономкласс по цене 5–6 млн руб.

Что касается цен, то, как говорят эксперты, они в последнее время практически не меняются. Правда, речь идет о ценах предложения. Цены сделок всегда ниже на



Сейчас девелоперы предпочитают не рисковать и не застраивать проекты, а строить непосредственно под клиента: купил участок — построили дом. С одной стороны, это снижает риски застройщика. Но с другой стороны, если нет построенных проектов, снижаются темпы продаж. Многие покупатели хотят видеть, что они получат в итоге

подключения к коммуникациям), что назвать проект, где просто продаются куски земли, коттеджным поселком, — негодует госпожа Трошева.

В структуре рынка по-прежнему большую долю составляют участки. «Это и понятно — финансовое положение загородных девелоперов не позволяет им реализовать полноценные проекты с застройкой. На самом деле большую часть продавцов и называть девелоперами нельзя — они просто когда-то дешево купили землю и намеревались потом ее продать втридорога. Но не вышло, и теперь приходится называть свою землю проектом и продавать в нем небольшие наделы, потому что крупные никому не нужны. За настоящему интересными, с архитектурной концепцией и понятным статусом земли, проектами, как правило, стоят банковские структуры, причем не просто в качестве того, кто выдал кредит, а скорее в качестве акционеров. К сожалению, массовая продажа участков пошла в ущерб только-только начавшему свое развитие рынку коттеджных поселков. Качество такого предложения зачастую такое низкое (нет даже межевания, не говоря уже о возможности

подключения к коммуникациям), что назвать проект, где просто продаются куски земли, коттеджным поселком, — негодует госпожа Трошева.

В структуре рынка по-прежнему большую долю составляют участки. «Это и понятно — финансовое положение загородных девелоперов не позволяет им реализовать полноценные проекты с застройкой. На самом деле большую часть продавцов и называть девелоперами нельзя — они просто когда-то дешево купили землю и намеревались потом ее продать втридорога. Но не вышло, и теперь приходится называть свою землю проектом и продавать в нем небольшие наделы, потому что крупные никому не нужны. За настоящему интересными, с архитектурной концепцией и понятным статусом земли, проектами, как правило, стоят банковские структуры, причем не просто в качестве того, кто выдал кредит, а скорее в качестве акционеров. К сожалению, массовая продажа участков пошла в ущерб только-только начавшему свое развитие рынку коттеджных поселков. Качество такого предложения зачастую такое низкое (нет даже межевания, не говоря уже о возможности

подключения к коммуникациям), что назвать проект, где просто продаются куски земли, коттеджным поселком, — негодует госпожа Трошева.

В структуре рынка по-прежнему большую долю составляют участки. «Это и понятно — финансовое положение загородных девелоперов не позволяет им реализовать полноценные проекты с застройкой. На самом деле большую часть продавцов и называть девелоперами нельзя — они просто когда-то дешево купили землю и намеревались потом ее продать втридорога. Но не вышло, и теперь приходится называть свою землю проектом и продавать в нем небольшие наделы, потому что крупные никому не нужны. За настоящему интересными, с архитектурной концепцией и понятным статусом земли, проектами, как правило, стоят банковские структуры, причем не просто в качестве того, кто выдал кредит, а скорее в качестве акционеров. К сожалению, массовая продажа участков пошла в ущерб только-только начавшему свое развитие рынку коттеджных поселков. Качество такого предложения зачастую такое низкое (нет даже межевания, не говоря уже о возможности

подключения к коммуникациям), что назвать проект, где просто продаются куски земли, коттеджным поселком, — негодует госпожа Трошева.

В структуре рынка по-прежнему большую долю составляют участки. «Это и понятно — финансовое положение загородных девелоперов не позволяет им реализовать полноценные проекты с застройкой. На самом деле большую часть продавцов и называть девелоперами нельзя — они просто когда-то дешево купили землю и намеревались потом ее продать втридорога. Но не вышло, и теперь приходится называть свою землю проектом и продавать в нем небольшие наделы, потому что крупные никому не нужны. За настоящему интересными, с архитектурной концепцией и понятным статусом земли, проектами, как правило, стоят банковские структуры, причем не просто в качестве того, кто выдал кредит, а скорее в качестве акционеров. К сожалению, массовая продажа участков пошла в ущерб только-только начавшему свое развитие рынку коттеджных поселков. Качество такого предложения зачастую такое низкое (нет даже межевания, не говоря уже о возможности

подключения к коммуникациям), что назвать проект, где просто продаются куски земли, коттеджным поселком, — негодует госпожа Трошева.

В структуре рынка по-прежнему большую долю составляют участки. «Это и понятно — финансовое положение загородных девелоперов не позволяет им реализовать полноценные проекты с застройкой. На самом деле большую часть продавцов и называть девелоперами нельзя — они просто когда-то дешево купили землю и намеревались потом ее продать втридорога. Но не вышло, и теперь приходится называть свою землю проектом и продавать в нем небольшие наделы, потому что крупные никому не нужны. За настоящему интересными, с архитектурной концепцией и понятным статусом земли, проектами, как правило, стоят банковские структуры, причем не просто в качестве того, кто выдал кредит, а скорее в качестве акционеров. К сожалению, массовая продажа участков пошла в ущерб только-только начавшему свое развитие рынку коттеджных поселков. Качество такого предложения зачастую такое низкое (нет даже межевания, не говоря уже о возможности

подключения к коммуникациям), что назвать проект, где просто продаются куски земли, коттеджным поселком, — негодует госпожа Трошева.

В структуре рынка по-прежнему большую долю составляют участки. «Это и понятно — финансовое положение загородных девелоперов не позволяет им реализовать полноценные проекты с застройкой. На самом деле большую часть продавцов и называть девелоперами нельзя — они просто когда-то дешево купили землю и намеревались потом ее продать втридорога. Но не вышло, и теперь приходится называть свою землю проектом и продавать в нем небольшие наделы, потому что крупные никому не нужны. За настоящему интересными, с архитектурной концепцией и понятным статусом земли, проектами, как правило, стоят банковские структуры, причем не просто в качестве того, кто выдал кредит, а скорее в качестве акционеров. К сожалению, массовая продажа участков пошла в ущерб только-только начавшему свое развитие рынку коттеджных поселков. Качество такого предложения зачастую такое низкое (нет даже межевания, не говоря уже о возможности

можно ожидать новых подвижек на рынке загородного жилья. «Что-то в будущем году должно произойти с проектами, которые „зависли“. Либо девелоперам придется снижать цену, по-

тому что сроки реализации проектов уже зашкаливают, либо продавать свой бизнес, который на этом сильно теряет», — рассуждает о будущем госпожа Трошева.

РОМАН РУСАКОВ

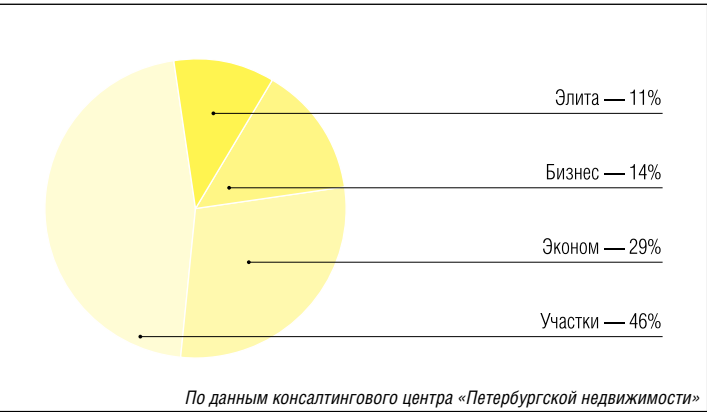
Основные крупные коттеджные поселки, вышедшие в продажу в 2010 году			
Название	Район	§ участка, га	Характер застройки
«Орлинка»	Гатчинский, обл.	30	участки
«Рыбницы-1»	Всеволожский, обл.	50	участки
«Форпост»	Пушкинский, обл.	27	участки
«Родник»	Всеволожский, обл.	46,2	участки / коттеджи
«Маринская усадьба»	Тосненский, обл.	44	коттеджи
«Петровские сады»	Всеволожский, обл.	100,9	участки / коттеджи
«Отрадное озеро»	Приозерский	36	участки
«Елагино»	Ломоносовский, обл.	75	участки
ДНП «Феликсово»	Кировский, обл.	35,9	участки

Средние цены коттеджа по классам на июнь 2010 года, млн руб.		
класс	средняя стоимость	площадь дома / площадь участка
элита	32,0	300 кв. м / 23 сот.
бизнес	16,9	240 кв. м / 17 сот.
средний	9,0	166 кв. м / 14 сот.
эконом	4,8	135 кв. м / 10 сот.

Средняя стоимость сотки по районам, руб.	
Всеволожский	210 000
Выборгский	254 270
Гатчинский	90 808
Ломоносовский	135 938
Приозерский	157 792
Кировский	84 750
Петродворцовый	200 000
Пушкинский	100 000
Курортный	622 333
Кингисеппский	37 500
Волховский	52 500
Тосненский	50 000–400 000
Лужский	18 000–80 000
Волосовский	50 000

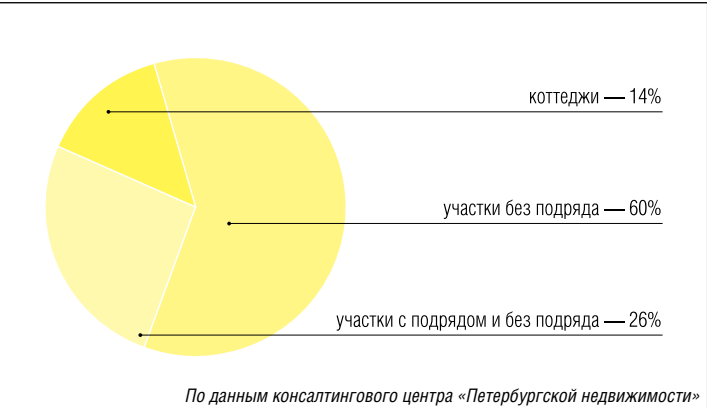
По данным консалтингового центра «Петербургской недвижимости»

Структура предложения коттеджных поселков по классам (количество проектов)



По данным консалтингового центра «Петербургской недвижимости»

Структура предложения новых проектов по объекту продажи



По данным консалтингового центра «Петербургской недвижимости»

ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ
В.О., Средний пр., 85
(812) 600-03-94
www.arin.spb.ru

арин
REAL ESTATE

Дома Вас ждут!

ООО «Арин Стейтс». Справочная информация также размещается на сайте www.arin.spb.ru