

РАЗМЕР ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ

В 2010 ГОДУ НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНЫХ ПОСЕЛКОВ В ПРОДАЖУ ПОСТУПИЛО СВЫШЕ 100 НОВЫХ ПРОЕКТОВ. В БОЛЬШИНСТВЕ ПОСЕЛКОВ ОСВАИВАЮТСЯ УЧАСТКИ 10–35 ГА (ОКОЛО 60%). УЧАСТНИКИ РЫНКА ОТМЕЧАЮТ ТЕНДЕНЦИЮ К УМЕНЬШЕНИЮ ПЛОЩАДИ ПРЕДЛАГАЕМЫХ НА ПРОДАЖУ УЧАСТКОВ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

В поселке класса «средний» и выше, как говорят эксперты, должно быть приблизительно 40–50 домовладений. Такое количество коттеджей позволяет держать расходы на обслуживание инфраструктуры поселка на разумном уровне и не создает у владельцев ощущение столпотворения. Однако придерживаться «золотой середины» удастся немногим девелоперам. Сегодня застройщики урезали свои проекты и вводят их по очередям. Среднее предложение в одной очереди составляет примерно 20 домовладений. Как правило, застройщик делит участок на 3–4 части и уже после этого смотрит, сколько домов лучше построить.

ЧТО УДАЛОСЬ КУПИТЬ «Коттеджные поселки можно разделить на два вида: дачные и круглогодичного проживания. В зависимости от этого развивается и инфраструктура. В последнее время застройщики чаще стали строить спортивные площадки, открывать маленькие магазины на территории поселка. Если рядом есть водоем, то возможно создание лодочной станции или обслуживаемого пирса», — говорит директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Андрей Уманский.

Михаил Фуксман, директор по продажам компании «Петростиль», отмечает: «По данным нашей компании, среднее количество домовладений в коттеджных поселках класса элит и de luxe, находящихся в продаже, — 40. Но надо разграничивать назначение поселка — для постоянного или сезонного проживания. Комфортное количество домов в дачном проекте и расцениваемом как альтернатива городской квартире будет разным. В дачном поселке количество домовладений может достигать до 50, в проекте для постоянного проживания — до 30 домов. Из трендов последних лет мы отмечаем увеличение площади общественных территорий. Например, в „Медовом“ около четверти земли отведено под парк и места отдыха».

«В реальности застройщики исходят из того, какой земельный участок удалось приобрести. Концепцию поселка сегодня подстраивают под земельный надел, а не наоборот. Тенденции последних лет — это уменьшение размеров земельных участков и размежевание крупных. Если до кризиса предлагались земельные участки 20–25 соток, то сегодня — 10–15 соток. У приобретателей небольших участков появляется в два раза больше соседей, разрушается сама концепция коттеджного поселка, зачастую отказываются и от единых архитектурных решений. Девелоперы не могут распродать участки, которые зарастают травой, что вызывает неудовольствие у жителей. Поселок осваивается как лоскутное одеяло. Среди последних тенденций — на нераспроданных участках строят таунхаусы или многоквартирную малоэтажку», — рассказывает Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости.

РАЗДЕЛЯТЬ ПОНЯТИЯ Олег Еремин, первый вице-президент ГК «Балтрос», говорит, что сегодня большая часть про-



ВОДОЕМ НА ТЕРРИТОРИИ КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА ДАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ ДЛЯ ПОЯВЛЕНИЯ НОВЫХ ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ: НАПРИМЕР, ЛОДОЧНОЙ СТАНЦИИ ИЛИ ОБСЛУЖИВАЕМОГО ПИРСА

ектов — это поселки на 20–50 домовладений: «Более крупные, такие как наш район „Новая Ижора“, — пока редкость для рынка». Однако этот проект позиционируется в сегменте «эконом», а там, как говорят эксперты, действуют иные подходы. «Поселки экономкласса могут насчитывать порядка 100 и более домовладений, поселки категории люкс обычно рассчитаны на 10–15 участков», — подтверждает господин Еремин. Также, по мнению господина Еремина, для разного класса поселков может быть разная площадь участков: «В экономклассе участок может колебаться от 4 до 10 соток, в „комфорт« — до 15, в сегменте люкс площадь участка может достигать гектара». Генеральный директор УК «Старт Девелопмент» Андрей Назаров предлагает разделять понятия «коттеджный поселок» и «малоэтажный район»: «Коттеджные поселки — это, как правило, небольшие образования, с ориентацией на сезонное проживание, хотя они могут быть инженерно и полностью обеспеченными. Если это элитный сегмент, то тут 10–15 домов вполне достаточно. В поселках экономкласса, наоборот: большое количество домовладений (100 и более) приветствуется клиентами, так как это сокращает коммунальные платежи». Господин Назаров отмечает, что несколько лет назад на рынок стали выходить поселения нового для России типа — малоэтажные пригороды, приспособленные для постоянного проживания с инфраструктурой, удовлетворяющей не только первостепенные потребности человека (магазины), но позволяющие жить и даже работать «без отрыва» от данного населенного пункта. Они располагаются, как правило, в пределах 40 км от крупных городов и количество домов здесь 250 и выше. Есть и более крупные малоэтажные пригородные районы, такие как «Новая Ижора» и «Золотые ключи». За счет масштаба здесь и цены суще-

ственно ниже. Эти проекты уже тяготеют к понятию комплексного освоения территории, хотя и не полностью соответствуют его параметрам. Осваивать небольшие территории экономически неэффективно, имея в виду стоимость инженерной подготовки. Отсюда и необходимость увеличения масштаба проектов.

«Так что золотой середины, скорее всего, не будет. Останутся и коттеджные поселки, где важнее всего — большой участок, лес, озеро и мало соседей. И появятся пригороды нового типа — где удобно жить круглый год. Ощущение „тесноты“ в проекте создается не за счет количества домов, а за счет неграмотного проектирования. Слишком большие дома на маленьких участках, наличие длинных, насквозь просматриваемых улиц, недостаточное разнообразие вариантов домов и их отделки — эти и другие ошибки девелоперов заставляют жителей поселка чувствовать себя в нем неуютно. Именно для того, чтобы избежать эффекта скученности, мы, к примеру, сознательно ухаживали в нашем проекте „Золотые ключи“ от создания отдельных зон таунхаусов, дуэплексов и коттеджей, а старались перемежать их друг с другом», — объясняет господин Назаров.

ЭКОНОМ ТОРЖЕСТВУЕТ Председатель комитета по жилой недвижимости Гильдии управляющих и девелоперов, генеральный директор компании Setl City Илья Ереминко говорит: «По итогам 2010 года наиболее активно девелоперы выводили проекты класса „эконом“. В этом классе осваиваются преимущественно территории 10–50 га. В рамках таких проектов предлагаются, как правило, не готовые коттеджи, а участки с так называемым подрядом, и строительство осуществляется только при появлении клиента. Как вариант, в некоторых проектах девелопер выделяет зону плановой

застройки, где осуществляется строительство (зачастую это меньшая доля участков), а остальные участки продаются под самостоятельную застройку. В основном в проектах класса „эконом“ предполагается строительство от 50 до 210 домовладений, выходили и более крупные проекты, например в поселке „Петровские сады“: первая и вторая очереди включают 280 участков, а в третьей и четвертой очередях запланировано около 474 участков».

По данным господина Ереминко, по итогам 2010 года 12% новых проектов относятся к классу «средний». В этом сегменте в основном осваиваются территории 10–30 га, где предполагается строительство от 50 до 100 домовладений в зависимости от площади поселка.

«В классах „бизнес“ и „элита“ осваиваются небольшие участки 2–7 га, 4–35 домовладений. В 2010 году в классе „бизнес“ вышел один крупный проект (для данного сегмента) — „Мариинская усадьба“: первая очередь включает в себя 47 коттеджей, площадь же всего проекта 44 га. В рамках проекта будет построено 274 коттеджей. В 2010 году также вышел один крупный проект в классе „элита“ — „Уварово“, где будет построено 77 коттеджей на участке 31,4 га», — рассказал господин Ереминко.

Дмитрий Абрамов, генеральный директор ОАО «БТК девелопмент», отмечает: «В сегменте загородного жилья бизнес-класса площадь коттеджных поселков в зависимости от концепции и местоположения может составлять от 6 до 25 гектаров с количеством домовладений, как правило, от 30 до 100 соответственно. Такой формат позволяет оптимально комфортно разместить жителей поселка, равномерно распределить финансовую нагрузку за проведение инженерных коммуникаций и создать просторные зоны рекреации и мест общего пользования». ■