

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Дом на вырост

территории

Коттеджный рынок Ленинградской области развивается так же стремительно, как и инфраструктурные проекты на ее территории. И развиваются они совершенно обособленно. Застройщики не осведомлены о планах властей, а власти не принимают в расчет планы девелоперов. При этом крупный инфраструктурный проект (например, строительство дороги) может как резко повысить, так и снизить привлекательность объекта недвижимости.

Джокер в рукаве

В отличие от большинства других товаров, недвижимость не обладает абсолютно положительными или абсолютно отрицательными характеристиками. Простой пример: красивый окружающий ландшафт важен в премиальном сегменте и гораздо менее значим в экономклассе; близость большой воды всегда является достоинством домовладения, но для постоянного проживания она менее значима, чем для сезонного. Это, безусловно, значительно усложняет задачу покупателя, а тем более — частного инвестора.

Генеральный директор агентства недвижимости «Бекар» Ирина Лудкина считает, что имеет смысл покупать дом либо в самом престижном, либо в самом недооцененном месте. В самом престижном — потому что его при случае проще продать. Курортный район на слуху, и что такое Зеленогорск, потенциальным покупателям объяснять не надо. Лисий Нос пользуется устойчивым спросом, хотя экология там сомнительная и, чтобы искупаться, придется ехать километров за 30–40...

Сложнее с недооцененными направлениями. Это могут быть и самые дешевые (на сегодняшний день), хотя это не обязательно. Ирина Лудкина в качестве примера приводит Тосненский район; риэлтеры называют «новомодными» места Гатчину, Вырицу; возможно, в ближайшее время популярным станет Мурманское шоссе.

Генеральный директор УК «Терра» Дмитрий Зюзин отмечает, что покупка дома на престижном направлении предпочтительнее в том случае, если вы предусматриваете возможность продать его достаточно быстро, например прожив в нем два-три года. «Если есть возможность на какое-то время „заморозить“ деньги, то лучше присмотреть хорошее место в недооцененных территориях к югу от города», — говорит Дмитрий Зюзин.

Андрей Петров, руководитель центра коттеджных поселков компании «Петербургская недвижимость», уверен, что поселки на «ближних землях» (условно — в радиусе 30–35 км) будут дорожать быстрее, чем отдаленные. Во-первых, их меньше, а во-вторых, в новых проектах для постоянного проживания уже, как правило, учтены и исправлены характерные ошибки, имевшие широкое распространение на ранней ста-

дии развития рынка, — дефекты инфраструктуры, транспортной доступности, высокая стоимость эксплуатации...

По мнению экспертов группы компаний «Аверс», наибольший инвестиционный интерес представляют «места-джокеры», то есть зоны и территории, которые пока находятся в русле общих ценовых тенденций, но способны продемонстрировать резкий рост востребованности (а значит, и цен). Для этого необходимо какое-то событие, качественно меняющее представление потенциальных покупателей об этом месте. Это может быть какое-то решение, например о строительстве поселка для работников завода Nokia Tyres рядом со Всеволожском, о создании лыжного комплекса в Токсове или учебно-тренировочной базы «Зенита» в Мистолове. Но роль катализатора может играть и довольно длительный процесс. Фирма «Олимп-2000» несколько лет раскручивала понятие «пригородный „золотой треугольник“» (Комарово—Репино—Ленинское). И сейчас проекты в этом районе дорожают быстрее, чем в соседних, ничем, по сути, от них не отличающихся.

Важнейшим ценообразующим фактором может стать сообщение о предстоящей прокладке новой дороги, о реконструкции имеющейся, даже о том, что шоссе (к примеру, Приозерское) получает статус федерального объекта.



Большинство участников рынка удачным соседством для жилого комплекса считают другое жилье



Инвестиционный интерес представляют территории, способные продемонстрировать резкий рост востребованности фото Анны Денисовой

Но тема транспортной доступности заслуживает отдельного разговора.

Про бумаги и овраги

Строительство каждой новой магистрали неизбежно вызывает всплеск цен на прилегающих территориях (как это было в случае с КАД). На севере Ленинградской области пока можно говорить только о реконструкции трассы Петербург—Приозерск. Петрозаводск. К тому же ее включили

в реестр федеральных дорог, что предполагает существенное улучшение финансирования.

На южных окраинах «большого Петербурга» ситуация выглядит перспективнее: дорога Шушары—Пушкин, разрыв Пулковское шоссе, даст дополнительное развитие жилым проектам в Пушкине и Павловске — это может также стимулировать спрос на остающиеся сельскохозяйственные земли. Поработает на спрос и продолжение Софийской улицы (с выходом на Колпино и Шушары). «Реализуемые здесь проекты, в частности „Новая Ижора“ и „Бельвилль“, вполне могут продемонстрировать уверенный рост», — говорит руководитель ГК «Аверс» Михаил Зельдин. — Планируемая платная трасса Петербург—Москва может дать толчок развитию Тосненского района».

Но самый существенный рост может дать, конечно, решение о строительстве второго кольца, если оно будет в конце концов принято (см. справку).

Впрочем, «удаленность» (как и «доступность») — понятие относительное. Андрей Бочков, заместитель генерального директора «Пулэксспресс Групп», отмечает: «Питер последовательно движется вслед за Москвой, а для постоянного проживания в Подмоскovie 40–50 км от МКАД — нормальное расстояние, дачные поселки и вовсе отодвигаются за 150–200 км, и Петербург тоже к этому придет, потому что земли больше не становится».

Перспективное соседство

Не менее важный вопрос — какие объекты будут размещаться по соседству с облюбованным жильем. Одно дело — если элитный фитнес-комплекс, и совсем другое — если мусоросжигательный завод. В качестве примера удачного соседства можно привести два проекта компании «Петростиль»



Близость воды — достоинство домовладения, но для постоянного проживания менее значимое, чем для сезонного

Большинство участников рынка удачным соседством для жилого комплекса считают другое жилье. Предпочтительнее, конечно, не стародачное поселение и не бывший военный городок, а такой же или близкий по уровню коттеджный поселок.

«Столичная тенденция — укрупнение проектов и размещение поблизости нескольких поселков с общей инфраструктурой — начинает становиться заметной и в петербургских пригородах», — говорит Марина Карпихина, директор по маркетингу компании «Родэкс Северо-Запад». Ключевые проблемы не торговли и не развлечения — до них, в конце концов, можно и доехать. Критически важным становится наличие поблизости приличных учебных и медицинских заведений.

Дмитрий Котов, руководитель загородного департамента «Петербургской недвижимости», негативным соседством считает расположение поблизости от жилья вредных или даже просто неэкологичных предприятий: «Тут уж никакие плюсы не помогут — можно вложить немало денег в сам проект дома, в обустройство территории, но если рядом, например, будет стоять какая-

нибудь птицефабрика или, хуже того, вредное химическое предприятие, то затраты не только не окупятся, но и будут абсолютно бессмысленными».

Об этом, кстати, были прекрасно осведомлены жители Всеволожска, несколько лет назад заблокировавшие строительство алюминиевого производства.

Строительство крупных спортивных и торгово-развлекательных объектов, как правило, поднимает стоимость прилегающих владений: за счет рекламы и просто упоминаний в СМИ происходит доплатная, не зависящая от реальных достоинств раскрутка места (наиболее яркий пример — Стрельна).

Информацию о перспективах развития той или иной территории можно почерпнуть, например, в генплане, в отчетах экологических организаций. Беда лишь в том, что генпланы сформированы только для 20% населенных пунктов области. А о территориях между ними и говорить пока не приходится.

Анфиса Денисова,
журнал «Пригород»,
специально
для «Б»-Дома»

СМОЛЕНСКАЯ ЗАСТАВА

ДОМ В РУЖЕЙНОМ ПЕРЕУЛКЕ

проектная декларация на www.smolenka.info

223-5353



НОВОЕ MONA.KO.VO

ДАЧНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ НА ВОДЕ

Дмитровское ш., 25 км от Москвы

33 с персональным
дома **КАТЕРОМ** и **ВЕРТОЛЕТОМ**

- Эксклюзивная дачная резиденция на воде
- Персональный катер у каждого дома
- Яхт-клуб и Вертолетная площадка

777-6282
WWW.MONAKOVO.RU