

ДОМ загородное строительство

Подходы к морю

северная столица

Санкт-Петербург выгодно отличается от многих городов тем, что имеет выход к морю. Но прибрежная зона по законодательству Российской Федерации является рекреационной. В ней могут размещаться только те постройки, которые предназначены для проведения досуга граждан. Это кафе, рестораны, санатории, станции серфинга, яхт-клубы. Строительства поселков в этом списке нет, поэтому новых поселков на берегу Финского залива не найти.

На берегу «маркизовой лужи»
Рынок пригородных коттеджных поселков под Петербургом растет заметно быстрее рынка городской недвижимости. В 2006 году этот сегмент увеличился примерно на 40%. Летом на территории Ленинградской области и петербургских пригородов девелоперы предлагали коттеджи и участки под застройку в 66 поселках, до конца года застройщики планируют вывести на рынок еще девять.

В прошлом году были полностью проданы объекты в четырех поселках, где продавались участки с подрядом или с готовыми домами (всего 40 домов), и в пяти поселках с участками под вольную застройку (142 участка). В первом полугодии 2006 года были завершены продажи еще в четырех проектах: «Новая Райвола» (12 домов) от компании «Олимп 2000», «Медное озеро» (45 домов) — Нонка, «Южное» (35 домов) и «Холмь» (30 домов) — АН «Реал». Казалось бы, поскольку Петербург стоит у Финского залива, должны появляться коттеджные поселки на побережье. Но пока для этого есть ряд препятствий.

Давайте вначале разберемся, что такое поселок у моря. Если представлять себе картинку из голливудского фильма, где главный герой может прыгнуть в морские волны прямо с собственной веранды, то таких поселков на берегу Финского залива нет и быть не может: водоохранная зона составляет 100 м. Кроме того, необходимо определиться с тем, что мы понимаем

под морем. Акватория Петербурга со времен Петра не зря зовется «маркизовой лужей». Жители города всегда использовали побережье для отдыха, близкого к дачному. Старые поселки, расположенные в курортных зонах пригородов Петербурга, не предполагали строительства причалов и сооружений для судов. Только в городе и на южном побережье Финского залива с прежних времен сохранилась пара яхт-клубов. Теперь же у потенциальных клиентов — любителей водных видов спорта появился интерес к домам, расположенным на территориях, непосредственно примыкающих к берегу.

Просторы и теснота
«Строительство поселков, ориентированных на яхтсменов, для Петербурга и области является делом абсолютно новым», — говорит Ольга Астахова, директор департамента загородной недвижимости корпорации «Адвекс. Недвижимость». — На побережье залива нет объектов застройки, которые можно характеризовать как поселки у моря. Пока ни один из операторов, действующих на этом рынке, не выразил желания реализовать подобный проект. Но так как потенциальные клиенты подобного товара на рынке появились, можно ожидать и появления таких объектов. Например, во Франции, на Лазурном берегу, есть чудное местечко под названием Порт-Гримо. Там основным средством передвижения являются яхты и катера, а все дома расположены в непосредственной

близости от моря. Стоимость недвижимости там очень высока, но на приобретение дома существует очередь. Насколько мне известно, вставая в эту очередь сейчас, вы получаете шанс приобрести дом лет через 200. Однако замечу, что Финский залив все же не Лазурный берег и с точки зрения климатических условий, и с точки зрения развития инфраструктуры».

«На мой взгляд, строительство элитных коттеджных поселков, которым занимается наша компания, вблизи от Финского залива затруднительно», — говорит Игорь Жданов, директор компании «Росса Ракенне СПб», эксклюзивного дистрибутора Nonka в России.

Еще одна проблема состоит в том, что прибрежные территории и северного, и южного направления недалеко от города уже освоены и почти не оставляют возможностей для новой коттеджной застройки. Северный берег в пределах часовой транспортной доступности (до Зеленогорска) сложился как курортная или жилая зона. Здесь на берегу расположены либо общественные пляжи, либо санатории и базы отдыха (особенно в районе Сестрорецка), либо дачные и жилые дома, как в Ольгине и Репине. Есть среди этих построек и новые коттеджи с видом на залив и выходом к воде, но их единицы. Правда, есть и недавно застроенный комплексный коттеджный поселок «Консульская деревня» в Репине, где некоторые дома имеют вид на залив. Новые проекты коттеджных

поселков у залива сейчас появляются уже далеко за Зеленогорском.

По данным «Петербургской недвижимости», на сегодняшний день таких проектов насчитывается около десяти в разной степени готовности. В открытой продаже в разное время находились «Консульская деревня», «Лисий нос», «Лисий нос-2», «Золотая миля». Максимальная цена реализации индивидуального земельного участка в первой линии Финского залива — \$25 тыс. за сотку. «Большую часть успешно реализованных проектов составляют либо корпоративные, либо построенные по индивидуальному заказу. Такие коттеджные поселки никогда не поступали в открытую продажу», — утверждает руководитель отдела продаж объектов коттеджного строительства корпорации «Петербургская недвижимость» Алексей Рогов. В ближайшее время на берегу Финского залива, в районе Зеленогорска и дальше, будут появляться новые коттеджные поселки класса «элита» (с домами стоимостью \$500–900 тыс.) и de luxe (от \$900 и выше). Но их будет немного, так как платежеспособный спрос на такие объекты не превышает 3–5%.

Удаленный доступ

«Места застройки новых коттеджных поселков находятся на некотором удалении от прибрежной зоны. Продажи домов в таких поселениях в основном не афишируются. Инфраструктура подчинена концепции проекта. И хотя курортные районы уже обла-



Большая часть прибрежных коттеджей в пригородах Петербурга построена по индивидуальным заказам

ФОТО МИХАИЛА РАЗУВАЕВА

дают полным спектром услуг, девелоперы создают максимально комфортные условия для проживания клиентов», — говорит Майя Афанасьева, руководитель отдела маркетинга и рекламы компании «Особняк» (входит в группу ЛСР).

Пожолая ситуация и на южном берегу залива, только здесь освоение прибрежной зоны произошло гораздо раньше. Петергоф, Стрельна, Ораниенбаум известны как летние загородные резиденции царей и вельмож. И теперь здесь парки, музейные комплексы. Новая застройка возможна либо далеко от берега (сейчас известны шесть проектов поселков около Петродворца), либо на берегу, но на значительном удалении от города.

Получается, что коттеджная застройка на берегу залива возможна сейчас на расстоянии, не вписывающемся в стандарт «жить за городом — работать в

центре», а значит, больше подходит для отдыха летом или в выходные. Хотя это актуально для тех, кому нужно каждое утро быть в офисе. Если же человек, например, имеет бизнес, он может свободно распоряжаться своим временем и ездить в город не в утренний час пик и даже не каждый день, и ему вполне можно жить в коттедже у залива — подальше от города», — считает руководитель департамента загородной недвижимости ЗАО «Прогаль» Иван Нечитайлов.

Однако выделение земли вдоль побережья Финского залива на строительство подобных объектов невозможно, да и плотность уже имеющейся застройки высока. Поэтому поселки на большой воде могут появиться только на достаточной удаленности от города — по направлениям к Выборгу и вдоль южного побережья залива. А в черте города строительство жилых домов с придомовой береговой линией и, как вариант, причалом возможно в южной его части (кроме островов). Там еще остались территории, где вдоль залива нет

промышленных, складских или иных коммерческих предприятий, препятствующих жилой застройке. Возможно, после намыва новой береговой линии на Васильевском острове там будут выделены участки и под строительство домов, а не только под прогулочные набережные и дороги.

На мелководье

Девелоперы отмечают и то, что берег залива под Петербургом хорош максимум для прогулок по песку под шест волн. А запах от загрязненной воды, особенно в период ее цветения, делает дискомфортным даже недолгий пикник на берегу, например, в Комарове. Практический смысл выхода к заливу сомнителен: мелководье часто не дает возможности подойти к берегу на яхте или пригодном для морской рыбалки катере, да и для купания вода не всегда годится.

«Конечно, ситуацию могут исправить прилегаемые сейчас участки по очистке сточных вод. Вложив серьезные средства, можно обеспечить подход маломерных судов к

любому участку берега. Но климат мы изменить не в силах. Жизнь на побережье Финского залива не сравнить по комфортности с жизнью на Средиземном море», — отмечает Иван Нечитайлов.

Не стоит забывать и о Ладожском озере. «Ведь такой водный объект — почти море! — должен быть привлекателен именно для любителей водных видов спорта и отдыха», — напоминает Ольга Астахова. — Традиционно подобным времяпрепровождением жители Петербурга занимались на многочисленных озерах на Карельском перешейке, со временем переходя от байдарок и водных лыж к байкам и скутерам. Поэтому большинство старых дачных поселков и садоводств периода 1990-х годов возникло именно по берегам озер и рек на севере Ленинградской области. Хотя строительство коттеджных поселков на западном берегу, особенно в Приозерском районе, уже началось, объем потенциального земельного рынка здесь явно недооценен».

Павел Никифоров

МЕСТ НЕТ...

Менеджер по продажам Ной

р е з и д е н ц и я Б Е Н И Л Ю К С



Гран-При «Поселок года - 2004-2005» портала WWW.KOTTEJ.RU
Лауреат премии «РосБизнесКонсалтинг» в номинациях «За высокое качество - 2004» и «За формирование новых стандартов качества жизни - 2005»
Золотая премия в номинации «Поселок года - 2005» класса Элит Экспертиза «Проверено. Building» - ***** (высший балл)

www.benelux.su

77 555 11

Новорижское шоссе



РЕЗИДЕНЦИИ
БЕНИЛЮКС

Реклама