доминвестиции Север после Юга

инвестиционные риски

Колебания рынка жилья Санкт-Петербурга не коснулись загородной недвижимости. На престижном северном направлении Ленинградской области в Курортном, Выборгском и Всеволожском районах коттеджи за последние три года поднялись в цене на 80%. Правда, на юге, поблизости от исторических пригородов Пушкина, Петродворца и Стрельны, рост цен составил всего 30%. Однако именно южные пригороды Санкт-Петербурга риэлтеры считают наиболее перспективными для частных инвестиций.

За три года цена сотки земли в Курортном районе (административно он относится к Санкт-Петербургу) поднялась с \$4-10 тыс. до \$10-35 тыс. Дороже всего стоят участки в районе береговой полосы Сестрорецк-Репино-Комарово. Во Всеволожском районе, который находится на втором месте по популярности у покупателей,— с \$1-2 тыс. до \$3,5 тыс., а на береговой линии озер — до \$10-12 тыс.

Только за последний год стоимость газифицированных участков поднялась на 70%. Чуть меньше выросла в цене земля, к которой не подведены коммуникации.

В радиусе 70 км от города больше всего коттелжных поселков приходится на Всеволожский район (44% предложений), на втором месте — Выборгский, на третьем — Курортный.

Однако именно Курортный район — наиболее плотный по застройке и традиционно считается самым дорогим. На побережье Финского залива возводились государственные дачи и санатории, отдельные поселки — самый известный из которых Комарово — строились для отдыха деятелей искусства и науки. Значительная часть пригодной под застройку территории Курортного района была освоена еще к началу 80-х годов.

Сейчас застройщики, осваивающие зону Солнечное-Комарово-Репино предлагают только самое дорогое жилье. К примеру, коттеджи в строящемся поселке «Консульская деревня» стоят \$780-900 тыс., а в поселке «Высокие елки» — \$830 тыс. В отдалении от залива на берегу реки Сестры в поселке «Репинская усадьба» коттеджи стоят \$530-850 тыс. На побережье залива в районе населенного пункта Лисий Нос

предлагают дома от \$430 тыс. Примером того, как дорожаства, может служить район озера Разлив, где коттеджи стали



Самые дорогие коттеджи в курортной зоне Солнечное—Комарово—Репино строятся в поселке «Консульская деревня». Цена дома достигает \$900 тыс.

строить совсем недавно. Там в поселке «Лесная дача» домик стоит \$370-590 тыс., а на берегу озера в комплексе «Капитан», который находится на стадии проекта, жилье уже продается по \$260 тыс. за таунхаус.

Разброс по стоимости коттеджей во Всеволожском районе — от \$130 тыс. до \$1 млн. Город Всеволожск стал фактически пригородом Петербурга, рожной сети вскоре должна во-

го полукольца КАД. Многочисленные спортивные базы образуют несколько зон отдыха, прежде всего зимнего. При перепродаже на вторичном рынке коттедж, приобретенный за \$110-130 тыс., предлагается за \$160-360 тыс. Впрочем, вокруг горнолыжных курортов можно найти вполне бюджетные предложения — дома по

зрасти после запуска восточно- участки Выборгского района

\$200-300 тыс.

очень высок, свободных участков в прибрежной зоне Финского залива нет и цены перегреты, покупатели коттеджей все чаще покупают дома на удалении более 90 км от города.

На юге цены на землю в полтора-два раза дешевле по сравнению с северным районом. Например, в районе Пушкина стоимость сотки сейчас колеблется от \$2 тыс. до \$8 тыс. Отчаспригороды Санкт-Петербурга, как и южные пригороды Москвы, считаются промышленными. К югу от северной столицы находится предприятие «Ижорские заводы», аэропорт Пулково, Ленинградская АЭС, а в десяти километрах от Павловска полигон по захоронению высокотоксичных химических отхо-

дов «Красный бор». Тем не менее покупатели начинают присматриваться к южным пригородам. Кроме того, статус петродворцового района повысился после реконструкции Константинов-



ена дома в поселке «Русская Америка», что во Всеволожском районе, может доходить до \$1 млн



В окрестностях Стрельны первым коттеджным поселком стал «Нойдорф». Цена коттеджа в нем — \$350-400 тыс. ной программы обеспечения

ского дворца и объявления его резиденцией президента РФ. В Стрельне земля теперь продается от \$20 тыс. По оценке экспертов, направление будет развиваться за счет тех, кто приобрел жилье в Купчине — южном районе Петербурга, который сейчас очень активно застраивается. В окрестностях Стрельны первым коттеджным поселком стал «Нойдорф» — по совозведенным на бюджетные средства в рамках федераль-

жильем этнических немцев. Цена коттеджа в «Нойдорфе» — \$350-400 тыс. В июне 2005 года началась подготовка к строительству коттелжного поселка «Михайловское», который должен быть сдан к 2008 году; это самый дорогой проект на южном направле-

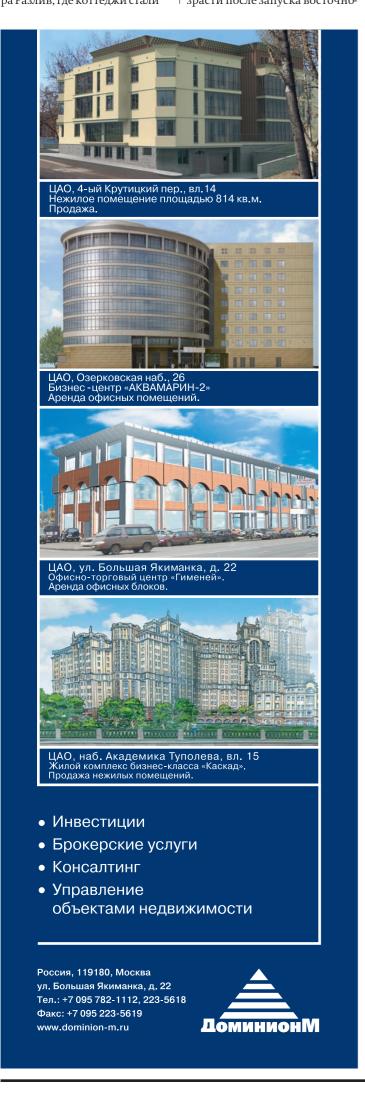
нии, цена дома — от \$500 тыс.

лок — «Сойкино», цена лома

в нем составляет \$300 тыс.

В зоне города Ломоносова есть

В направлении Ломоносова эксперты выделяют еще несколько зон, представляющих интерес для загородного строительства, например Ольгино-Марьино: близко к Петродворцу, Константиновскому дворцу, а также побережью Финского залива. Несколько проектов коттелжных поселков недавно появились в Пушкинском районе. Постепенно гонять по ценам север. АЛЕКСАНДРА ГРИЦКОВА







море до изысканной виллы на Пальмовом острове!

Великолепная инфраструктура для комфортабельной жизни и полноценного отдыха. Возможность получения превосходного образования - для Ваших

- Полное право собственности Резидентская виза • Личная и финансовая безопасность • Оплата в рассрочку • Безналоговая зона
- Высокая доходность инвестиций

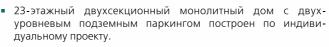




109088 Москва, ул. 1-я Дубровская, д. 14, стр. 1 тел.: +7 (095) 764-16-44 E-mail: dubai@peresvet.ru www.peresvet.ru



Office 1501 Al Moosa Tower No.1 Sheikh Zayed Road tel: 04 332 3336 E-mail: info@rustar.ae www.rustar.ae



- На каждом этаже жилого комплекса расположено 5 квартир
- Панорамные окна, выполненные из дерева, оснащены двух-

- Москвы фитнес-SPA-центр «ELSE-club», созданный немецким архитектором У. Тильмансом. Инженерия - немецкая фирма
- К благоустройству придомовой территории привлечены
- Жилой комплекс расположен на огороженной охраняемой
- При строительстве комплекса использовались только высоко-

- ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 108-2707
- цена за кв.м (долл.) срок сдачи Сдан ГК

795-0-888

www.krost.ru