

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

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 коттеджных 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 дорожают коттеджи в ходе строительства, 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, а пропускная способность дорожной сети вскоре должна возрасти после запуска восточно-

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 \$200-300 тыс.

Понимая, что спрос на Курортный и граничащие с ним участки Выборгского района

очень высок, свободных участков в прибрежной зоне Финского залива нет и цены перерастают, 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. Отчасти это связано с тем, что южные пригороды Санкт-Петербурга, как и южные пригороды Мос-

квы, считаются промышленными. К югу от северной столицы находится предприятие «Ижорские заводы», аэропорт Пулков, Ленинградская АЭС, а в десяти километрах от Павловска — полигон по захоронению высокотоксичных химических отходов «Красный бор».

Тем не менее покупатели начинают присматриваться к южным пригородам. Кроме того, статус Петродворцового района повысился после реконструкции Константинов-



Цена 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.

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 соседству с жилым комплексом, возведенным в рамках федераль-

ной программы обеспечения жильем этнических немцев.

Цена коттеджа в «Нойдорфе» — \$350-400 тыс. В июне 2005 года началась подготовка к строительству коттеджного поселка «Михайловское», который должен быть сдан к 2008 году; это самый дорогой проект на южном направлении, цена дома — от \$500 тыс. В зоне города Ломоносова есть пока один коттеджный поселок — «Сойкино», цена дома в нем составляет \$300 тыс.

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 коттеджных поселков недавно появились в Пушкинском районе. Постепенно южное направление будет догонять по ценам север.

АЛЕКСАНДРА ГРИЦКОВА

ЦАО, 4-ый Крутицкий пер., вл.14
Нежилое помещение площадью 814 кв.м.
Продажа.

ЦАО, Озерковская наб., 26
Бизнес-центр «АКВАМАРИН-2»
Аренда офисных помещений.

ЦАО, ул. Большая Якиманка, д. 22
Офисно-торговый центр «Гименей»
Аренда офисных блоков.

ЦАО, наб. Академика Туполева, вл. 15
Жилой комплекс бизнес-класса «Каскад»
Продажа нежилых помещений.

- Инвестиции
- Брокерские услуги
- Консалтинг
- Управление объектами недвижимости

Россия, 119180, Москва
ул. Большая Якиманка, д. 22
Тел.: +7 095 782-1112, 223-5618
Факс: +7 095 223-5619
www.dominion-m.ru

ИВАНЬКОВСКОЕ Ш., Д.5

Неповторимое сочетание первозданной красоты старинного лесопарка, живописного пейзажа и тишины, несвойственной для большого города, подчеркивает совершенство современного жилого комплекса «Алиса» — жемчужины Северо-Запада столицы

Дизайнерское решение общественных зон, выполненное в стиле времен года: весны и осени, навеяно красотами окружающего пейзажа

- 23-этажный двухсекционный монолитный дом с двухуровневым подземным паркингом построен по индивидуальной проекту.
- На каждом этаже жилого комплекса расположено 5 квартир свободной планировки.
- Панорамные окна, выполненные из дерева, оснащены двухкамерными стеклопакетами.
- Современное инженерное оборудование, коммерческая оптоволоконная связь, спутниковая антенна.
- На нижних этажах комплекса размещен уникальный для Москвы фитнес-SPA-центр «ELSE-club», созданный немецким архитектором У. Тильмансом. Инженерия - немецкая фирма «Kannewisher».
- К благоустройству придомовой территории привлечены ведущие ландшафтные архитекторы.
- Жилой комплекс расположен на огороженной охраняемой территории.
- При строительстве комплекса использовались только высококачественные материалы.
- Начат процесс оформления квартир в собственность.
- Гибкие условия оплаты. Рассрочка платежа.
- ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 108-2707

2-ком (кв.м)	3-ком (кв.м)	4-ком (кв.м)	цена за кв.м (долл.)	срок сдачи
100 - 108	150 - 161,5	182	2500-3250	Сдан ГК

Исключительные права на товарный знак принадлежат концерну «Крост». Лицензия № МСП 047620

795-0-888

www.krost.ru

Элитная
недвижимость
в Дубае

Весь спектр элитной недвижимости - от эксклюзивных апартаментов с видом на море до изысканной виллы на Пальмовом острове! Великолепная инфраструктура для комфортабельной жизни и полноценного отдыха. Возможность получения превосходного образования - для Ваших детей!

- 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