

ТЯГА К СЕВЕРНОЙ ПРИРОДЕ

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЕМОНСТРИРУЕТ ГОРАЗДО БОЛЬШУЮ ИНЕРТНОСТЬ, НЕЖЕЛИ РЫНОК СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ. ПОПУЛЯРНОСТЬ НАПРАВЛЕНИЙ ОСТАЕТСЯ НЕИЗМЕННОЙ УЖЕ МНОГИЕ ГОДЫ — ПРАКТИЧЕСКИ С МОМЕНТА ПОЯВЛЕНИЯ РЫНКА КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ ПРИОРИТЕТЫ ПОКУПАТЕЛЕЙ НЕ МЕНЯЛИСЬ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

«Традиционно приоритетными для отдыха остаются Всеволожский и Выборгский районы, третье место бесспорно держит Приозерский район. То есть по-прежнему привлекателен Карельский перешеек, где много озер и хвойные леса. Это районы с достаточно развитой транспортной инфраструктурой и дорожной сетью. Кроме того, в этих местах, можно сказать, кипит жизнь: множество ресторанов, спортивных центров, загородных отелей и баз отдыха», — рассказывает Марина Агеева, директор регионального инфоцентра проекта «Свой дом».

Для постоянного проживания за городом покупатели в первую очередь выбирают Всеволожский район. Он наиболее удачно расположен по отношению к центру Петербурга (по сравнению с южными районами). В последние 3–4 года появилась тенденция строительства поселков для постоянного проживания в Ломоносовском, Гатчинском, Тосненском районах области, а также в пригородных районах Петербурга — Петродворцовом, Пушкинском, Колпинском. Во многом это обусловлено большими массивами дешевых сельхозземель, которые были выкуплены и частично переведены в категорию земель населенных пунктов. Теперь на этих бескрайних полях предлагают жилье преимущественно экономкласса (дом с участком за 2–4 млн рублей). Реально построенных поселков практически нет. Исключение, пожалуй, одно — «Новая Ижора» от «Балтроса». Характерно, что именно в южных районах преобладают проекты очень большой площади. Под освоение в целях жилищного строительства заявлены территории в 300–500–3000 га. Даже при удачной и востребованной у покупателей концепции проекта и бесперебойном финансировании строительства реализация таких комплексов может растянуться на 10–15 лет.

РОБКИЕ ПОПЫТКИ В 2010–2011 годах на рынок вышли сильно удаленные от города проекты — в Волховском, Лужском, Кингисеппском районах. Цена предложения в этих поселках, пожалуй, самая низкая: 20–30 тыс. рублей за сотку без коммуникаций. Покупатели есть.

Если говорить о рынке индивидуально-го жилья, наиболее масштабные объемы строительства и продажи участков под самостоятельную застройку наблюдаются, как обычно, во Всеволожском и Выборгском районах. Это связано как с транспортной доступностью, так и с природными качествами районов, обеспечивающими им традиционную популярность у горожан. Всеволожский район отличает значительная протяженность и наличие различных направлений (Приозерское, Выборгское, Мурманское и собственно район вокруг Всеволожска), поэтому по масштабам строительства он всегда опережает остальную Ленобласть. «Кроме того, строительство загородного жилья часто тяготеет к каким-либо центрам инфраструктуры, и в



В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ ЛУКОМОРЬЕ В ЛЕНОБЛАСТИ: «ЗДЕСЬ РУССКИЙ ДУХ, ЗДЕСЬ РУСЬЮ ПАХНЕТ»

этом смысле во Всеволожском районе есть несколько точек притяжения: непосредственно город Всеволожск, Токсово, Сертолово и некоторые другие», — говорит Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg.

Директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Андрей Уманский отмечает: «Наиболее популярными направлениями для строительства загородного жилья являются Выборгский, Всеволожский районы, точно Ломоносовский и Гатчинский районы. Более или менее удачно с точки зрения подготовки земли и проведения коммуникаций находится Выборгский район». Зачастую покупателям земельных участков дают различные квоты и преференции для строительства коммуникаций.

Наиболее простые согласования происходят с проектами, осуществляемыми на территориях, имеющих план развития. Они находятся в непосредственной близости от развивающейся инфраструктуры, строительства водопроводов и трансформаторных подстанций.

Существуют районы в ИЖС, в которых стоимость подключения к сетям требует существенных затрат и может составить 40–50 тыс. рублей за 1 кВт. Если это профессиональная застройка, то стоимость зависит от установленной ТП, подведения газа и т. д.

В Выборгском и Всеволожском районах стоимость участка 10–15 соток с инженерной подготовкой в пределах 60-километровой зоны в массовом сегменте загородной недвижимости составляет 1,2–1,7 млн рублей. В других направлениях можно найти предложения ценой ниже 1 млн рублей.

«Что касается земельных участков под застройку, то внутри одного поселка может быть смешанный формат: и коттеджи, и таунхаусы, и многоквартирные дома, и просто участки без подряда. Как правило, девелоперы предлагают возвести там дома по своим

типичным проектам, либо рекомендуют своих партнеров-подрядчиков. Доля поселков, в которых на продажу предлагаются участки без подряда составляет 15%. Доля поселков, где сочетаются оба варианта (с обязательным подрядом и без), составляет 17 процентов», — рассказывает Николай Казанский, генеральный директор «Colliers International Санкт-Петербург».

Ирина Романова, директор загородного представительства АН «Итака», считает, что северо-восточная часть Всеволожского района характеризуется относительно невысокими ценами и более простым процессом согласования. В южном направлении востребованы район Невы (Свердлова, Усть-Ижора), Ломоносовский район и ближайшая к Петербургу часть Выборгского района Ленинградской области.

Стоимость земли в поселках под самостоятельную застройку напрямую коррелирует с расстоянием от города и общей популярностью района. Здесь еще важен такой фактор, как наличие конкуренции в конкретной локации и определенном сегменте предложения. Например, в Ломоносовском районе сейчас складывается остро конкурентная ситуация, и стоимость земли невысока.

Генеральный директор ОАО «БТК девелопмент» Дмитрий Абрамов рассказал, что максимальная зафиксированная стоимость сотки на данный момент составляет 2 млн рублей (участки в Сестрорецке). Минимальная может быть в районе 15–20 тыс. рублей (как, к примеру, в Лужском районе). «Среднюю стоимость земли имеет смысл рассматривать по районам: по нашим данным, ввиду престижности направления стоимость земли и квадратного метра в Курортном районе самая высокая (из пригородов), средняя цена за сотку составляет 500–700 тыс. рублей, квадратного метра — 80–100 тыс. рублей (заметим, что речь идет о первичном рынке)», — констатирует господин Абрамов.

Директор СК «Первый камень» Алексей Кругляницко говорит: «Юг города до сих пор остается почти незадействованным, и мало кто желает быть первопроходцем и обустроить жилище в отсутствие нормальной инфраструктуры, хотя земля стоит дешевле, чем в других районах. Правда, там вот уже несколько лет наблюдается некоторая строительная активность, но связана она больше с возведением дачных построек для самих жителей промышленных районных центров типа Волхова и Киришей. Да и занимаются этими вопросами чаще всего местные, небольшие компании либо девелоперы от предприятий. Что касается цен, я читал, что одно дачное некоммерческое партнерство, получив земельные участки под застройку в Ленобласти, пыталось продать на них только построенные дома — люди не верили, чувствуя подвох; тогда руководство компании установило цену на землю — что-то около 50 тысяч — опять не поверили... В итоге компания подняла уровень до стоимости 200 тысяч, и люди стали покупать. Поэтому очень сложно охарактеризовать сегодня систему ценообразования на землю в Ленобласти».

АКТУАЛЬНЫЙ ВОПРОС Наиболее актуальным вопросом на рынке земли остается инженерная подготовка. В каких-то районах есть понятная перспектива решения, а где-то перспектива более чем туманна. «Например, в районе куста Энколово — Кузьмолово — Мистолово застройщики скооперировались и собираются реконструировать и достроить заброшенный с советских времен водовод. Это позволит обеспечить магистральное водоснабжение сразу нескольких коттеджных поселков, а также домов местных жителей. А в другом случае несколько коттеджных поселков живут на дизель-генераторах и на „временках“, так как застройщик из-за перебоев с финансированием задерживает сроки реконструкции подводящих электросетей и, соответственно, не может обеспечить подключение обещанной покупателям электропитания. Просрочка тянется с 2008 года», — замечает госпожа Агеева.

Успешная реализация проектов зависит от грамотно просчитанной концепции, разработанной с учетом перспектив развития местности, инженерии и социальной инфраструктуры. К сожалению, большинство девелоперов не выбирают участок под строительство поселка с учетом всех существующих и перспективных аспектов, а строят там, где когда-то «по случаю» достался участок. Во многом из-за этого возникают проблемы с подключением к сетям. Кроме того, не все при входе в проект трезво оценивают свои финансовые возможности. Многие проекты «зависают», так как застройщик надеялся, что продажи начнутся буквально с первого месяца, в чистом поле, а на вырученные деньги можно будет вести строительство. Так было в 2005–2007 годах, но покупатель изменился. Сегодня покупать «завтра» готовы не многие. ■