

18 → «Спрос на дорогие коттеджи не растет, но он стабилен: в среднем по рынку на один поселок приходится одна сделка в квартал. В данном сегменте мы предлагаем три статусных особняка в готовом и заселенном (в том числе в формате постоянного, а не сезонного проживания) поселке „Жемчужина Разлива“», — говорит Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы группы ЛСР «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад».

РАЗМЫТЫЕ ГРАНИЦЫ «Если говорить о ценовом диапазоне для массового сегмента, я бы его определила как совокупность экономкласса (инженерно подготовленный участок с домом за 3–6 млн руб.) и класса комфорт (инженерно подготовленный участок с домом от 6 до 10–15 млн руб.). Ключевой фактор определения цены — местоположение участка, прежде всего его близость к КАД, и окружающий ландшафт, особенно близость к воде», — говорит госпожа Матвеева.

На сегодняшний день все большее значение приобретает обеспеченность загородных поселков социальной инфраструктурой. За последний

год в массовом сегменте централизованных загородных поселков для продажи добавилось около тридцати поселков, в которых продаются участки под застройку и несколько поселков, где продаются коттеджи.

Госпожа Трошева считает, что в целом по рынку по-прежнему есть тенденция к снижению средней стоимости домовладения и сотки (именно потому, что спрос сосредоточен на дешевом предложении). «Это снижение достигается путем выхода на рынок новых поселков, где представлено более недорогое предложение. Снижение цен в поселках, которые уже находятся в продаже, практикуется реже и оказывает небольшое влияние на среднюю цену. Тем не менее присутствует на рынке и такой тренд: те девелоперы, которые активно реализуют свои проекты и чей продукт пользуется устойчивым спросом, недавно начали постепенно повышать стоимость новой линейки предложения», — говорит она

Границы классов по-прежнему несколько размыты, эта величина может быть несколько условной. «Так, например, в настоящее время к экономклассу могут относиться предложения

по цене до 6–8 млн руб., к комфорт-классу — со стоимостью 8–10 млн руб., к бизнес-классу — 10–20 млн руб., а к элите — от 20 млн руб.», — полагает госпожа Трошева.

В последнее время распространена тенденция, когда в одном поселке девелоперы сочетают предложения различного класса. Это могут быть разные сочетания — комфорт и бизнес, бизнес и элита, эконом и комфорт... Все зависит и от размера участка для поселка, от числа домовладений, от концепции.

Наталья Беляева, и. о. директора филиала ЗАО «Желдорипотека» в Санкт-Петербурге, полагает, что сегодня средняя стоимость сделки на загородном рынке поднимается. «Если в конце первого — в начале второго квартала 2012 года инже-

нерно подготовленные участки покупались в среднем по 150–160 тыс. руб. за сотку, то к концу мая участки продаются уже по 180–190 тыс. руб. за сотку. Это соответствует показателям 2011 года. Однако если в 2011 году средняя цена сотки падала, то в 2012-м она растет. По факту средняя стоимость заключенных сделок оказывается значительно меньше. Продавцы дают существенные скидки», — говорит она.

Сегодня, по данным госпожи Беляевой, наибольшим спросом пользуются недорогие дома и участки на сумму до 6–7 млн руб. По-прежнему наиболее востребованы земельные участки площадью 10–12 соток. Если же говорить о домах, то в коттеджном сегменте популярны объекты площадью 120 кв. м и стоимостью 4–5 млн руб. ■

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА РЫНКЕ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ

КЛАСС	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М, ТЫС. РУБ.	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КОТТЕДЖА, МЛН РУБ.
ЭКОНОМ	33,1	4,4
СРЕДНИЙ	48,8	8,5
БИЗНЕС	76,2	16,1
ЭЛИТА	121,2	41,6

ПО ДАННЫМ КОНСАЛТИНГОВОГО ЦЕНТРА «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПЕТЕРБУРГУ СВАТАЮТ «НОВЫЙ УРБАНИЗМ»

ГОРОДУ СЛЕДУЕТ ВЗЯТЬ ЗА ПРИМЕР ЕВРОПЕЙСКИЕ СТРАНЫ И ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ТОЧЕЧНОЙ ВЫСОТНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ПОЛЬЗУ МАЛОЭТАЖНЫХ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, КОТОРЫЕ В БОЛЬШОМ КОЛИЧЕСТВЕ СЕГОДНЯ РЕАЛИЗУЮТСЯ В ПРИГОРОДНЫХ ЗОНАХ, СЧИТАЮТ НЕКОТОРЫЕ АРХИТЕКТОРЫ. ЭКСПЕРТЫ СОМНЕВАЮТСЯ, ЧТО С ПОМОЩЬЮ ТАКИХ ПРОЕКТОВ ПОЛУЧИТСЯ ОБЕСПЕЧИТЬ ЖИТЕЛЕЙ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ ДОСТУПНЫМ ЖИЛЬЕМ. КРИСТИНА НАУМОВА

Известный американский архитектор и урбанист, глава компании DPZ Андрес Дуани полагает, что Смольный должен отказаться от точечной застройки в пользу концепции «нового урбанизма», которая предполагает малоэтажное и среднеэтажное строительство с комплексным освоением территории, созданием комфортной среды проживания. Такую точку зрения он высказал в ходе круглого стола «Развитие мегаполисов. Новый урбанизм», организованного исследовательской компанией «Город 22» и генконсульством США в Санкт-Петербурге. Как считает господин Дуани, петербургские девелоперы должны следовать традициям архитекторов XIX века и возводить объекты, которые можно сравнить с домами в историческом центре города. «Сейчас при всех технологиях такие здания строить гораздо легче», — уверен американский архитектор.

Господин Дуани отметил, что окраины Петербурга сегодня плотно заселены, «но в них нет признаков урбанизма». Жителям спальных районов недостаточно созданной среды, они вынуждены приезжать в центр за работой, развлечениями и для шопинга. «Необходимо создавать в пригородах и на окраинах Петербурга небольшие самостоятельные города или районы, организовывать комфортную среду с

парками и соответствующей инфраструктурой», — сказал Андрес Дуани. Он подчеркнул, что 25-этажные новостройки не только портят облик города, но и зачастую невыносимы для жизни.

Первый заместитель председателя КГА, главный архитектор города Юрий Митурев согласен с тем, что в городе необходимо ввести ограничения на высотность зданий. По его словам, данный вопрос сейчас активно обсуждается в комитете.

С другой стороны, эксперты и участники рынка подчеркивают, что жители Петербурга еще не обеспечены жильем. Это отчасти вынуждает Смольный поддерживать быстрое и дешевое строительство. Внешний облик зданий зачастую отходит на второй план.

Вице-президент Союза архитекторов Петербурга Святослав Гайкович полагает, что «новый урбанизм» в Петербурге — пока лишь мечта. По его словам, сегодня девелоперы вынуждены строить 25-этажные высотки, чтобы окупить свои расходы. Затраты на согласования, инженерную подготовку земель и строительство слишком высоки, и при малоэтажном строительстве компания в большей степени рискует получить убыток.

Генеральный директор СЗСК Михаил Голубев полагает, что для развития мало-

этажного строительства в Петербурге необходима политическая воля Смольного. Фактически город должен отдать приоритет таким проектам и поддерживать застройщиков различными льготами.

Михаил Голубев полагает, что с помощью формата малоэтажек город вполне сможет обеспечить петербуржцев жильем. Плотность населения в малоэтажных домах сопоставима с плотностью в «высотках», говорит господин Голубев. Правда, жилье в малоэтажных кирпичных домах на 20% дороже типовых квартир в новостройках, признал девелопер.

По принципу «нового урбанизма» будет реализован, например, проект жилой малоэтажной застройки в Лисьем Носу, рассказал господин Голубев. Его компания планирует возвести здесь жилой малоэтажный комплекс из нескольких двухэтажных коттеджей с мансардой площадью от 140 до 600 кв. м.

По тому же принципу компания СЗСК застраивает коттеджами, таунхаусами и малоэтажными домами микрорайон «Никитинская усадьба», расположенный между станциями метро «Удельная» и «Пионерская». В компании обещают, что в ближайшее время в микрорайоне появятся детские сады, пешеходные зоны, благоустроенный парк на берегу пруда.

Эти проекты американский архитектор Андрес Дуани назвал вполне удачными. Наряду с ними эксперт отметил застройки в Кронштадте и Пушкине.

Но концепция «нового урбанизма», по словам господина Дуани, не ограничивается малоэтажным строительством. Она предполагает создание транспортной системы, при которой в большей степени учитываются интересы пешехода, а не автомобилиста. Транспортная система Северной столицы, по словам американского архитектора, неадекватна происходящему в городе. «Петербургская ситуация с парковками — наихудшая на моей памяти. Машин еще не так много, но город уже захлебнулся», — говорит Андрес Дуани.

Для решения транспортной проблемы Андрес Дуани советует воспользоваться уже опробованными европейскими способами, среди которых платные парковки и платный въезд в центр города. Вырученные деньги, по словам эксперта, следует направлять на создание системы общественного транспорта такого уровня, чтобы люди с высоким достатком захотели им пользоваться. В теплую погоду в Петербурге необходимо предусмотреть дорожную инфраструктуру для велосипедистов, добавил американский эксперт. ■