

ПУСТАЯ ЗЕМЛЯ

СЕГОДНЯ ИНЖЕНЕРНО ПОДГОТОВЛЕННЫЕ УЧАСТКИ СОСТАВЛЯЮТ ОКОЛО 60% ОТ ИМЕЮЩЕГОСЯ НА РЫНКЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ УЧАСТКОВ ПОД САМОСТОЯТЕЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ («БЕЗ ПОДРЯДА»). ОДНАКО УЧАСТКИ С ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ПОЛНЫМ ИНЖЕНЕРНЫМ ОБЕСПЕЧЕНИЕМ СОСТАВЛЯЮТ МЕНЕЕ ТРЕТИ ОТ ЭТОГО ПОКАЗАТЕЛЯ. ОСТАЛЬНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРЕДЛАГАЮТ ДОПЛАТИТЬ ЗА ПОДВЕДЕНИЕ ВСЕХ КОММУНИКАЦИЙ.

РОМАН РУСАКОВ

Главной проблемой при подготовке участков в Ленобласти девелоперы дружно называют сложность согласований и нехватку мощностей. Генеральный директор ООО «КВС» Сергей Ярошенко при этом отмечает: с начала года на торги муниципалами Ленобласти выставлялось не более десяти участков под многоквартирное жилищное строительство. В основном в области торгуют землями под индивидуальное жилье.

ВСЕ ЗАВИСИТ ОТ МЕСТА Большинство экспертов говорят, что стоимость инженерной подготовки одной сотки площади загородных земельных участков будет сильно зависеть от местоположения поселка, наличия готовых коммуникаций в ближайших окрестностях, готовности соседей участвовать в совместном инженерном развитии района и ряда других факторов.

Евгения Шишулина, начальник отдела маркетинга компании «Старт Девелопмент», говорит, что поселки без инженерии (электричество плюс дороги) на рынке встречаются, но достаточно редко. В большинстве случаев к киловаттам и грунтовкам добавляются водоснабжение (в основном от скважин, изредка центральное) и канализация (септик на каждый дом или общий на поселок). Реже в данный пакет входит подведение газа.

Общая стоимость инженерной подготовки одного участка, по ее оценкам, может варьироваться от 400 тыс. до 2 млн рублей, в зависимости от объемов предоставляемой инженерии и сложности ее подведения, а также условного класса поселка.

14 → ПЕРЕНИМАТЬ ОПЫТ Впрочем, генеральный директор управляющей компании группы «Унисто Петросталь» Арсений Васильев отмечает, что в Ленинградской области уже есть примеры приглашения западных архитекторов к проектированию как коммерческих, так и жилых комплексов (коттеджных поселков, малоэтажных комплексов). «Например, при проектировании жилых комплексов в поселении Мурино и Куттузи группа компаний «Унисто Петросталь» пригласила финских проектировщиков», — говорит он.

Елена Прозорова, ассистент отдела оценки и консалтинга компании Maris I Part of the CBRE Affiliate network, также полагает, что многие коттеджные поселки и таунхаусы классов бизнес и комфорт уже сегодня имеют тенденцию строительства в американском стиле нового урбанизма. «Широкие улицы, парковые зоны и зоны отдыха в таких поселках имеют важное значение. Сами дома выполнены в похожем стиле и с использованием одних материалов. Такую философию поддерживают и создатели поселка Nonka Nova Concept Residence, где, несмотря на элитный класс проекта, использованы похожие друг на друга варианты домов с большими окнами и современной отделкой», — говорит госпожа



СТОИМОСТЬ СОТКИ ТАК НАЗЫВАЕМОЙ «НАРЕЗКИ» (УЧАСТКА БЕЗ КОММУНИКАЦИЙ) И ИНЖЕНЕРНО ПОДГОТОВЛЕННОГО УЧАСТКА ОТЛИЧАЮТСЯ В 4-5 РАЗ

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», по состоянию на конец второго квартала 2012 года в регионе в продаже находится 341 коттеджный поселок с предложением коттеджей, причем в 78% коттеджных поселков можно приобрести участок под застройку. Более чем в половине проектов с предложением участков под застройку (56% от количества проектов) коммуникации в стоимость не включены, за

Прозорова. «Таунхаусы, которые на рынке Петербурга в основном представлены массовым сегментом, тоже могут выбирать оригинальные архитектурные концепции. К примеру, клубный квартал Alpenhof во Всеволожском районе предлагает проекты многоквартирных альпийских шале», — добавляет госпожа Прозорова.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», согласна с такой точкой зрения: «При оценке востребованности тщательной архитектурной проработки в загородных проектах важно учитывать, что сейчас порядка 70–80 процентов предложения в коттеджных поселках приходится на участки. Таким образом, лишь порядка четверти проектов нуждается в архитектурной концепции. На сегодняшний день встречаются единичные случаи привлечения архитекторов, в том числе и зарубежных, для загородных проектов, среди которых, например, «Медовое» и «Небо». Однако это скорее имиджевое решение, нежели реальная потребность».

Елена Шишулина, начальник отдела маркетинга ООО «УК „Старт Девелопмент“», так видит проблему применения западного опыта на российской почве: «Иностранные архитекторы часто предлагают опробован-

них нужно будет доплатить или проводить самостоятельно. Обычно диапазон доплаты за минимальную инженерию (свет и вода) колеблется в пределах 300–800 тыс. рублей в зависимости от локации.

«Стоимость земли до и после инженерной подготовки может отличаться в два раза. Потенциальные покупатели, которые уже достаточно давно занимаются выбором места для будущего проживания за чертой

ные и прижившиеся на западе технологии, которые русская душа не принимает в силу консерватизма и сложившихся традиций. Воистину, что немцу хорошо, то для нас — ужас... Так, например, экономичная и энергосберегающая технология панельно-каркасного домостроения, которую на Западе применяют уже даже для многоэтажных домов, очень медленно приживается на российском рынке. Или, к примеру, близкое соседство домов и участков — один из принципов нового урбанизма. Для россиянина все, что меньше шести соток — это уже не участок».

СПОРНЫЕ МОМЕНТЫ Рассуждая о целесообразности привлечения иностранного специалиста для повышения качества архитектурных решений, госпожа Шишулина отмечает, что здесь есть много спорных моментов. «С одной стороны, идеи иностранного архитектора могут не найти отклика у наших покупателей просто в силу разницы менталитетов. В основном люди с наибольшей симпатией относятся к домам, возведенным в рамках архитектурной традиции своей страны, а другие варианты — да, красивы и интересны, но как-то некомфортны для постоянной жизни и ежедневного взгляда. С другой сторо-

города, понимают разницу в ценах и делают выбор в пользу инженерно подготовленных территорий», — считает руководитель проекта «Южковское» Сергей Михайлов.

Лариса Инченкова, руководитель департамента элитной недвижимости бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад», коммерческий директор ООО «Особняк» (предприятие группы ЛСР), полагает, что стоимость сотки так называемой нарезки (участка без коммуникаций) и инженерно подготовленного участка отличаются в 4–5 раз (по состоянию на конец первого полугодия 2012 года).

А по подсчетам руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой, участок с полным пакетом коммуникаций (свет, вода, газ) в среднем в три раза дороже неподготовленной земли. «Так, например, цены на подготовленную землю обычно начинаются от 150 тыс. рублей за сотку, а на неподготовленную — от 60 тыс. рублей за сотку при сопоставимых локациях. В более отдаленных районах, например, в Лужском или Волховском эта разница будет меньше, но все равно останется существенной», — рассказала она.

В ФГУП «ЦПО» при «Спецстрое России» подсчитали, что ввиду высокой стоимости получения услуг по технологическим подключениям к инженерным системам, а также сложной процедуры оформления земельных участков доля затрат на подготовительные работы может составлять до 40% от стоимости проектирования. → 18

ны, при проектировании домов в «Золотых ключах» мы столкнулись с тем, что архитектурные решения, которые предлагают местные специалисты для экономкласса, можно назвать удручающими. Поэтому в основу внешнего вида наших коттеджей, дуплексов и таунхаусов лег эскиз американского архитектора, доработанный петербургским бюро», — рассказала госпожа Шишулина.

Новый урбанизм — очень перспективное направление, в первую очередь в силу своей человечности. В любом коттеджном поселке некоторые его принципы применяются практически автоматически, например, соразмерная человеку архитектура, дружелюбные для пешеходов улицы, особое внимание благоустройству, зеленым насаждениям, местам общего пользования. Но в целом эта концепция находит свое отражение не столько в архитектуре, сколько в градостроении и генпланировании — это в первую очередь способ организации урбанистического пространства. «Старт Девелопмент» осуществляет проектирование города-спутника «Южный» именно в соответствии с концепцией нового урбанизма, конечно, насколько это возможно в пересечении с нашими российскими нормами и правилами. ■