

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Северные дачи

сектор рынка

Сегмент загородной недвижимости премиум-класса в Петербурге появился еще в девяностые и с тех пор претерпел серьезные изменения. Новые проекты не имеют ничего общего с образцами брутальной архитектуры постперестроечных лет. Однако появляются они в тех же локациях, поскольку новые направления застройщики элитного жилья и не думают развивать. Ведь в отличие от подмосковного петербургский загородный рынок почти не растет.

Начало эры deluxe

Первые элитные поселки появились в Ленинградской области еще в середине 1990-х годов. «Как правило, несколько частных лиц (обычно друзья или коллеги) приобретали соседние участки или один большой кусок земли площадью около 2–5 га, огораживали его общим забором и строили себе дома, совместно решая вопросы подключения коммуникаций, охраны и обслуживания территории, — вспоминает советник юридической фирмы Vogenius Майя Петрова. — Безусловно, о каком-то юридическом оформлении совместного проживания и пользования общим имуществом между домовладельцами в те времена говорить не приходилось».

Позднее подобное пренебрежение к формальностям некоторым соседям вышло боком. Фактический владелец, на которого была оформлена земля, признанная когда-то общей только на словах, мог заявить о своем единоличном праве на нее, возникли споры, связанные с разделом участка и определением границ. По словам Майи Петровой, в некоторых случаях имели место нарушения категории земельного участка или вида его разрешенного использования, например когда такие импровизированные коттеджные поселки возникали на территории, не предназначенной для строительства, например на особо охраняемых территориях либо на сельскохозяйственных землях или землях лесного фонда.

Впрочем, незаконный статус строительства объектов и выделения земельных участков, а также расположение поселков в зонах, где возведение жилых домов запрещено законом, собственникам домов ничем не грозило. По словам советника юридической фирмы Vogenius Дарьи Сергеевой, прецедентов изъятия земельных участков или сноса строений в Ленинградской области по сей день не зафиксировано. Следовательно, не существовало и особых препятствий для дальнейшего развития загородного строительства.

Негативный опыт первых домовладельцев заставил следующее поколение покупателей элитного загородного жилья более ответственно относиться к бумагам.



«Они начали интересоваться тем, насколько юридически правильно оформлены правоустанавливающие документы, а также вопросы, которым раньше никто не придавал значения: как именно поселок присоединен к сетям и коммуникациям, какое количество электроэнергии полагается на каждый дом и т. д.», — рассказывает Майя Петрова.

Топ-5 самых дорогих коттеджных поселков класса de luxe в пригородах Петербурга

Коттеджный поселок	Район	Стоимость домовладения (\$)
1 «Северный Версаль»	«Приморский»	2–5,5 млн
2 Villa Premium	«Курортный»	3–4 млн
3 «Марины дачи»	«Курортный»	2,5–3 млн
4 Медовое	«Всеволожский»	1,9–2,1 млн
5 Honka Nova Concept Residence	«Курортный»	От 1,6 млн

Источник: сводные данные аналитических компаний Санкт-Петербурга.

придавал значения: как именно поселок присоединен к сетям и коммуникациям, какое количество электроэнергии полагается на каждый дом и т. д.», — рассказывает Майя Петрова.

Постепенно менялась и мода в элитном загородном строительстве. Если в разгар 1990-х в фаворе был аляповатый помпезный стиль — безвкусовые кирпичные дворцы с башенками и флюгерами площадью от 600 до 1000 кв. м, окруженные трех-четырёхметровыми кирпичными заборами, то ближе к нулевым стали появляться образцово-показательные поселки, в которых все дома были выполнены по иностранным проектам и построены в едином

«Марины дачи»: северный модерн с аллюзиями из эпохи дворянских дач

стиле. «Как правило, популярностью в таких поселках пользовались дома из клееного бруса», — уточняет Дарья Сергеева. Однако независимо от вкусовых пристрастий тех, кто строил для себя загородные особняки, объединяло острое желание отгородиться от внешнего мира, жить в определенном социальном кругу, самим устанавливать правила проживания, обеспечить себе и своим близким должный уровень комфорта и безопасности. «Первые коттеджные поселки предлагали людям, располагающим некоторым капиталом, новый уровень загородной жизни, которого никогда не было ни в одном садоводстве, создав продукт под названием „элитный загородный поселок“», — объясняет Майя Петрова.

Эволюция сознания

Практически все первые поселки очень быстро заселились, и к началу нулевых стало очевидно, что загородная элитка может принести сверхдоходы. Эксперты Vogenius вспоминают, что на волне популярности и бума коттеджного строительства начала 2000-х годов идея успешных поселков стала тиражироваться, появилось огромное количество новых поселков, каждый из которых непременно имел себя элитным. В бизнес стали приходить люди, подчас совсем далекие от строительства, что не могло не отразиться на качестве поселков, которые появлялись как грибы после дождя. «В какой-то момент термин „элитный поселок“ потерял свое значение, это понятие просто размылось и стало не более чем рекламным слоганом», — рассказывает Дарья Сергеева.

В 2008 году, после мирового экономического кризиса, время шальных денег для застройщиков закончилось. Покупатели стали более придирчивы в своем выборе. «Этот кризис вряд ли сделал покупателя элитной недвижимости беднее, но он заставил их иначе смотреть на вещи, разделяя их на необходимые и ненужные», — объясняет генеральный директор компании «Фусь: новые территории» Дмитрий Майоров.

Ненужными, в частности, оказались пресловутые башенки краснокирпичных замков, которые так любили первые новые русские. «Граждане перестали относиться к приобретаемой загородной недвижимости как к приобретению на всю жизнь», — рассказывает Майоров. — То есть она в первую очередь должна быть ликвидной. Поэтому становится все меньше кича, сверхоригинальностей, предложения становятся все ровнее и укладывается в традиционные архитектурные стили».

Со словами коллеги согласен директор Penny Lane Realty Saint Petersburg Павел Пикалев, по мнению которого архитектура загородных домов за последние 10–15 лет прошла огромный путь. «На место трехэтажных кирпичных дворцов пришел принцип учета ландшафта, когда, например, в сосновых рощах побережья Финского залива лучше всего смотрятся деревянные дома. На рынок вышли целые поселки с яркой современной архитектурой, впитавшие в себя все современные тренды», — комментирует Пикалев.

Например, экологичность дерева стала фишкой фаверовых домов Patrikki Club и коттеджей дачного клуба «Корабельные сосны», получившего в 2007 году звание «Лучший строящийся дачный поселок класса Elite». В стиле лаконичного скандинавского конструктивизма построено «Медовое». Проект «Марины дачи» позиционируется как элитный поселок в стиле северного модерна и является реконструкцией деталей загородного быта эпохи дворянских дач.



Honka Nova Concept Residence: самый доступный из самых дорогих

нируется как элитный поселок в стиле северного модерна и является реконструкцией деталей загородного быта эпохи дворянских дач.

Впрочем, есть на рынке и предложения для тех, кто, возможно, ностальгирует по 90-м годам. — здания, выполненные в псевдоготическом стиле. Эти дома тоже имеют средневековый колорит, но как с эстетической точки зрения, так и в отношении качества между ними и краснокирпичными парадными домами конца прошлого века лежит целая пропасть. Например, коттеджный городок Noteburg, который строит в Шлиссельбурге компания «Матрикс», содержит элементы архитектурного стиля шведских городов XVII века: в ансамбль въездной группы включены дома с кирпичной кладкой и черепичной кровлей, часть ансамбля представляют башенки с окнами в виде бойниц. Но достаточно взглянуть на фотографии будущих замков и коттеджей, выполненных в едином стиле, и вы сразу почувствуете разницу между тем, что строили раньше, и этой новой готической сказкой.

«Рынок элитки всегда был очень непростым, а сегодня он особенно сложен», — говорит руководитель отдела продаж компании «БКДдевелопмент» Марина Селиванова. — Еще на стадии проектирования необходимо угадать, что именно будет пользоваться спросом не только через год, когда проект появится в продаже, но и еще в течение четырех-пяти лет, пока не будут распроданы все объекты». Так, уже сейчас понятно, что в ближайшие годы в коттеджном строительстве премиум-класса будет в чести минимализм, то есть дома относительно небольших метражей. «За последние два-три года средняя площадь дома в элитном поселке значительно уменьшилась и сегодня составляет до 250 кв. м», — комментирует Павел Пикалев. Хоромы по 1 тыс. «квадратов», по мнению экспертов, теперь мало кому нужны.

Современные покупатели загородных домов премиум-класса отказались и от трехметровых заборов, хотя изолированность от внешнего мира по-прежнему непереносимое условие для них. По словам Майи Петровой, закрытый периметр является обязательным атрибутом хорошего поселка. «Как правило, за счет собственников нанимается охранное агентство (имеющее базу неподалеку), которое осуществляет круглосуточное дежурство на объекте. Периметр поселка обычно оборудован сигнализацией, и границы отслеживаются по видеонаблюдению», — объясняет эксперт.

Руководитель проекта коттеджного городка Noteburg Анастасия Тузова также считает, что в элитных поселках закрытость территории и наличие всей необходимой инфраструктуры входят в число ключевых моментов. «Заезжая на территорию, человек должен получить весь необходимый сервис: охрану, развлечения, спортивные площадки и прочее», — убеждена Тузова. — При этом на рынке поселков, где есть все эти объекты, на данный момент не существует. Наш коттеджный городок станет первым, где будет представлена вся инфраструктура: SPA-комплекс, кинотеатры, яхт-клубы, детские сады, школы, музей, театр-трансформер и даже коммерческие объекты — торговый центр, бизнес-центр и гостиница».

Дмитрий Майоров добавляет, что в загородных домах deluxе у жильцов должна быть и возможность для реализации их хобби, например архитектурная или скульптурная мастерская, мини-зоопарк и т. д. А вот Павел Пикалев убежден, что в большинстве случаев дополнительные объекты инфраструктуры, заявляемые в рекламе, становятся лишними либо вообще остаются нереализованными. «SPA, рестораны, магазины, аптеки и подобные объекты не окупаются, если находятся в эксклюзивном пользовании жильцов поселка. На практике вполне достаточно службы эксплуатации и охраны, все остальное, как правило, можно получить на соседних территориях», — считает эксперт.

Не согласиться с ним сложно. Поселки класса deluxе, как правило, строятся в старых, обжитых районах. Это, например, Курортный район, который называют петербургской Рублевкой. — территория вдоль северного побережья Финского залива, не имеющая конкуренции в своем статусе уже более ста лет. В дорогих ресторанах, SPA-клубах и магазинах тут недостатка нет. Превосходная инфраструктура и во Всеволожском районе — еще одной престижной локацией, получившей свое развитие в начале 2000-х.

На другие же пригородные направления застройщики элитных проектов пока не приходят. По словам Павла Пикалева, даже южные и юго-западные территории,

несмотря на расположенные там всемирные туристические достопримечательности, пока не могут похвастаться наличием по-настоящему элитных поселков.

Богатые тоже плачут

В пятерку лучших с точки зрения концепции элитных объектов эксперты единодушно зачислили такие проекты, как «Медовое», Patrikki Club-2, Honka Nova Concept Residence, Villa Premium и поселок «Репинская усадьба». Наиболее дорогие загородные резиденции, по данным Бюро аналитики по рынку недвижимости, предлагаются в «Северном Версале», Nigvana, Villa Premium, «Изумруд» и в поселке «Марины дачи». Так, по данным London RealInvest, в «Северном Версале» стоимость домовладения находится в диапазоне от \$2 млн до \$5,5 млн, в Villa Premium — примерно \$3–4 млн, в «Марины дачи» — \$2,5–3 млн.

В среднем же стоимость земли в самом дорогом сегменте, по подсчетам London RealInvest, составляет \$21,1 тыс. за сотку. Средняя стоимость «квадрата» в элитном поселке, согласно информации Penny Lane Realty Saint Petersburg, находится на уровне \$5 тыс. Средний бюджет домовладения оценивается в \$1,5–2 млн. Даже для очень обеспеченных людей это достаточно серьезные суммы, поэтому нередко покупатели коттеджей премиум-класса пользуются ипотекой. «Владельцы бизнеса предпочитают не брать из бизнеса большие суммы, и в этом случае ипотека является хорошей альтернативой», — рассказывает Анастасия Тузова.

Однако, как показывает практика, выбор объекта определяется не столько ценой, сколько стоимостью его содержания. «Самое главное при приобретении участка или уже участка с домом — выяснить, сколько будут стоить дальнейшее обслуживание и расходы на инфраструктуру, — предупреждает Дарья Сергеева. — Стоимость подключения инфраструктуры к внешним инженерным сетям в некоторых случаях может составлять сотни тысяч рублей для каждого собственника дома».

Плата за «коммуналку» — еще более затратная статья. «Ежемесячные выплаты в поселке на содержание общей инфраструктуры могут составлять от 30 тыс. до 50 тыс. руб. При этом затраты на эксплуатацию дома выше в три-четыре раза, ведь не сами же владельцы будут подстригать газоны или мыть авто. Итого затраты на дом составляют приблизительно 150–200 тыс. руб. в месяц. А, как правило, столь состоятельные люди владеют не одним объектом недвижимости», — объясняет Дмитрий Майоров.

Эксперты Vogenius рассказали, что нередко управляющие компании вынуждают покупателей уже после выплаты всех сумм доплачивать за присоединение всего поселка к инженерным сетям. «С таким неприятным сюрпризом они могут столкнуться, если на стадии приобретения земельного участка или уже построенного дома в коттеджном поселке не создана и не введена в эксплуатацию вся необходимая инфраструктура», — объясняет Майя Петрова. — В некоторых ситуациях инфраструктура может быть построена, но технологически не присоединена к внешним сетям, например к «Ленэнерго»».

Есть еще одна неожиданность, с которой застройщики сталкиваются жильцы премиальных поселков. Удар по их кошелькам может нанести кто-нибудь из собственников домов, который по каким-либо причинам откажется оплатить свою долю расходов на инфраструктуру. В таком случае это бремя придется распределить между всеми остальными собственниками, к которым потом перейдет право требования долга с нерадивого соседа. В противном случае весь поселок может остаться не подключенным к сетям достаточно длительное время.

Так что богатые тоже плачут, но тем не менее на вторичный рынок за покупкой дома не идут. Хотя желающих перепродать свой люксовый коттедж сегодня довольно много, у флагманов-девелоперов в среднем заключается не более пяти сделок в год. «Вторичные продажи крайне редки», — подтверждает Павел Пикалев. — Мало кто готов расстаться с объектом за сумму меньше той, что была затрачена изначально. Однако у вторичного рынка есть одно очевидное преимущество: дом предлагается в готовом, заселенном поселке с понятными соседями, с работающими службами и благоустроенной территорией». Впрочем, по словам экспертов, и на первичке сделки заключаются ненамного чаще.

Татьяна Елекоева



ИТАЛЬЯНСКАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ ПОД КРЫМСКИМ НЕБОМ



Комфортный отдых в Крыму — в собственных апартаментах класса «люкс» в комплексе «Дипломат», созданном итальянскими архитекторами на уровне лучших средиземноморских курортов. Отдых, в котором есть все, о чем вы мечтаете. Совсем рядом. Стоит только захотеть.

Крым. Ялта. Ливадия

www.diplomat-yalta.com

Офис продаж:
Ялта +38 (067) 697-00-00
Москва +7 (495) 223-30-23



Апартаменты «под ключ»