

## ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

# Домик не в деревне

Многokвартирные дома на территории мультиформатных коттеджных поселков — достаточно новое явление на петербургском рынке недвижимости, которое весьма неоднозначно оценивается экспертами. У одних участников рынка вторжение такого типа недвижимости в загородные проекты вызывает протесты, другие поддерживают этот формат.

— форматы —

### Смешанные чувства

Однако прорисовать перспективы дальнейшего развития мультиформатных поселков не могут ни противники, ни сторонники. Несмотря на то что, по данным аналитического центра корпорации «Инком», в Петербурге на сегодняшний день в стадии строительства находится около 20–25 подобных поселков, объем неудовлетворенного спроса на этот формат до сих пор не понятен.

Если исходить из статистики, формат mix-used все чаще встречается в новых жилых комплексах на границе города и в наиболее близких к городской черте загородных локациях. По данным УК «Магистр», среди проектов, вышедших на рынок в первом полугодии 2013 года, порядка 18% составляют мультиформатные комплексы. В целом на загородном рынке смешанные проекты составляют 21% от общего числа всех комплексов, находящихся в продаже. Однако, по словам директора по оценке УК «Магистр» Инны Поповой, квартиры в многоквартирных домах в рамках таких комплексов представлены меньше остальных форматов.

Тем не менее целый ряд проектов, в которых многоквартирные дома соседствуют с коттеджами, таунхаусами и дуплексами, существует. Например, в жилом комплексе «Близкое» в деревне Мистолово, находящемся в 7 км от КАД, наряду с коттеджами и таунхаусами планируются возвести шесть трехэтажных сити-вилл. Концепция территории «Kivenpara Север» (возводится на 39-м км трассы «Скандинавия» рядом с поселком Первомайский) подразумевает строительство восьми многоквартирных домов такой же этажности.

Причем далеко не всегда девелоперы ограничиваются малоэтажными строениями. Например, в одном из первых проектов, где был применен мультиформатный подход, — клубном квартале «Новая Скандинавия», расположенном на границе Петербурга в Шушаро-Озерках, — есть один семизэтажный и два шестизэтажных дома. Все же на территории квартала помимо таунхаусов уже построено пять многоквартирных домов, в ближайшее время будут сданы еще три, последний многоквартирный дом в проекте квартала «Новая Скандинавия» ждет разрешения на строительство.

Ряд участников рынка скептически воспринимают эту тенденцию. Многие поселки в Ленинградской области расположены на берегах Невы, Финского залива и Ладожского озера, и, если превышена этажность, выросший многоквартирный дом на загородной территории может закрыть вид на воду, который так ценится жителями Петербурга. Развитие многоэтажного строительства на границе города, по словам председателя совета директоров УК Satellit Development Владимира Скигина, вряд ли порадует жителей дорогих коттеджных поселков по причине увеличения транспортной загруженности на въезде в город.

Не менее важно и то, что появление многоквартирных домов в пригородных локациях может нарушить специфический уклад загородного проживания. «Покупая дом за пределами Петербурга, человек стремится



«Новая Скандинавия»: один из первых в Петербурге мультиформатных жилых комплексов

убежать от городского скопления людей, поэтому переехать из города в проект, полностью копирующий городскую жизнь, захочет не каждый», — объясняет ведущий специалист отдела маркетинга «СТАРТ Девелопмент» Алексей Никишин.

### Разнокалиберные соседи

Однако наиболее серьезной проблемой является нарушение однородности социальной среды. Близкое соседство отдельно стоящих домов с многоэтажными новостройками неопасно, когда девелопер их вписывает в проект экономкласса, где линейка предложений объектов разного формата находится примерно в одной ценовой категории. Например, в поселке «Золотые ключи» в Гатчинском районе, где предлагается три типа недвижимости, цена на объекты каждого из которых варьируется от 2,7 млн до 6,2 млн рублей.

«Разнокалиберность» в проектах более высокой ценовой категории — совсем другое дело. «Пятно с богатой растительностью на берегу озера может быть выгодно использовано под поселок бизнес-класса с коттеджами за 12–25 млн рублей», — комментирует генеральный директор «Русь: Новые территории» Дмитрий Майоров. — В то же время добавление сюда таунхаусов или квартир разрушит социальную однородность жителей, а значит, понизит класс поселка».

Аналогичного мнения придерживается и Алексей Никишин. «Строительство многоквартирных домов в поселке непременно приводит к снижению спроса на наиболее дорогостоящее жилье — коттеджи», — считает он. Это наглядно видно по продажам в ряде поселков, где предлагаются все типы недвижимости. Покупатели отдельно стоящего дома легко смиряются с соседством таунхаусов, так как этот формат обладает всеми преимуществами коттеджа. То есть имеет отдельные коммуникации и собственное машиноместо. Квартира же редко может обладать данными преимуществами», — поясняет господин Никишин.

Руководитель отдела исследований рынка недвижимости «Knight Frank Санкт-Петербург» Тамара Попова объясняет, что смешение форматов в одном проекте — это в первую очередь ответ на запросы рынка, когда значительная часть платежеспособного спроса сосредоточена в сегменте покупателей с бюджетом покупки до 3–4 млн рублей, а предложить за эту сумму полноценный дом с участком довольно сложно. Квартира же по такой цене возможна практически в любой загородной локации.

Действительно, в некоторых комплексах цены на объекты в многоэтажных домах выглядят более чем гуманно. Например, в поселке «Близкое» есть предложения за 2,07–3,00 млн рублей, стоимость квартир в «Золотых ключах» в Гатчинском районе находится в диапазоне от 2,6 млн до 3,4 млн рублей.

В коттеджном поселке «Ванино» в Петродворцовом районе (2 км от КАД) квартиры в трехэтажных многоквартирных домах также продаются по вполне доступным ценам — от 2,9 млн до 4,4 млн рублей, однако рядом с ними компания-застройщик «Тарел» планирует возвести 142 коттеджа стоимостью от 8 млн до 19,5 млн рублей. В «Новой Скандинавии» одновременно с квартирами с весьма скромным прайсом — от 3,8 млн рублей — выставлены на продажу таунхаусы общей площадью 271 кв. м по цене 28 млн рублей. Однако эксперты считают, что подобный перепад цен в последнее время вполне рядовая ситуация для петербургского загородного рынка.

Директор департамента новостроек NAI Besag Полина Яковлева, в свою очередь, убеждена, что в этом есть несомненные плюсы для покупателей, поскольку при необходимости внутри одного поселка они могут приобрести разные виды недвижимости. Например, владельцы коттеджей могут поселить в квартиру прислугу или купить ее для себя пожилых родителей, чтобы не терять с ними связь после переезда семьи за город. Однако, по словам Дмитрия Майорова, квартиры в подобных комплексах по большей части все же покупают лица, стесненные в средствах, которые вынужде-

ны решать свои жилищные проблемы. Так что исключить ситуацию, когда на одном жизненном пространстве будут тесниться успешные предприниматели, привыкшие к высокому уровню комфорта, и люди, еще вчера ютившиеся в коммуналке, тоже нельзя.

### Не панацея, но все же

Природа возникновения mix-used с включением многоквартирных строений до банальности проста. Руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов рассказал, что большинство мультиформатных проектов было выброшено на рынок после удачного старта «Kivenpara-Север». «В поселке для покупателей предлагались объекты нескольких форматов по доступным ценам, где стоимость некоторых объектов начиналась от 1 млн рублей. Такая недвижимость хорошо продавалась и была высоко востребована», — вспоминает господин Таганов. Затем появились «Золотые ключи», еще два новых проекта — в Гатчинском и Волосовском районах — запустила Kivenpara — и пошло-поехало.

По словам Дмитрия Майорова, тенденция «мешать форматы» вызвана желанием девелоперов в какой-то степени перестраховаться: они не уверены в спросе, а потому стараются охватить как можно более широкую линейку предложений. «Мультиформатные комплексы стали появляться в кризис, когда девелоперы не знали, что будет востребовано покупателями, и предлагали все подряд», — подтверждает генеральный директор компании «Петроземпроект» Елена Машедо.

Тем не менее панацеей mix-used поселки все же не являются. По наблюдениям руководителя Бюро аналитики по рынку недвижимости Дмитрия Сперанского, в многоформатных комплексах не удается продавать все типы объектов одинаково хорошо. Где-то успешно идут продажи таунхаусов, а коттеджи и квартиры реализуются с трудом, в других проектах быстрее уходят коттеджи, кому-то удается еще на этапе котлована сбыть с рук большую часть квартир, а остальные объекты провисают.



ВЕСЕЛЫЙ ПАВЛИЧЕНО

Впрочем, в любом случае наиболее крупные загородные проекты, в рамках которых реализуются многоквартирные дома, выигрывают за счет масштаба. «Темпы продаж в крупных проектах выше, чем в средних и небольших загородных комплексах», — констатирует Инна Попова. Кроме того, если учесть, что по данным Бюро аналитики по рынку недвижимости, больше половины моноформатных проектов вообще не имеют продаж, а успешно продается лишь около 20% коттеджных поселков от общего числа находящихся в реализации проектов, то применение смешанного формата явно оправданно.

### Идеальные пропорции

«Загородный рынок еще молодой, и его участникам не хватает опыта, поэтому такие проекты появляются в совершенно непредсказуемых и непригодных для этого местах, и в этом вся проблема», — объясняет Марина Селиванова.

Алексей Никишин убежден, что данный формат может быть перспективен только при комплексном развитии крупных земельных участков с квартальным или даже районным делением территорий. «При этом проекты кварталов должны серьезно отличаться по классам. При строительстве 80–100 домовладений подобный формат не будет популярным», — уверен он. Его поддерживают и другие эксперты.

Директор департамента управления активами группы ПСН Татьяна Тикова также считает, что строительство мультиформатных поселков, объединяющих на одной территории несколько различных типов и классов недвижимости, может вестись только на больших земельных участках — от 30 га и выше. «На небольших участках реализовать такой формат труднее. Важно правильно подойти к разработке генерального плана территории, чтобы учесть требования зонирования, распределить транспортные потоки», — объясняет госпожа Тикова.

Также, как и господин Никишин, Татьяна Тикова считает, что необходимо правильно определить класс поселка, который хочет построить девелопер, и ни в коем случае не строить в рамках одного поселка жилье разного типа. «Думаю, в бизнес- и экономклассах этот формат вполне может найти потребителя, а вот в сегменте „премиум“ трудно представить себе мультиформат, так как квартиры в подобном поселке будут весьма дорогие и вряд ли станут пользоваться спросом», — уверена госпожа Тикова.

Впрочем, по словам директора департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Елизаветы Конвей, случается, когда рядом с элитным поселком или внутри него начинается строительство многоэтажек, в Петербурге не зафиксировано. «Если говорить об элитной коттеджной застройке, соседство с многоэтажными жилыми домами для нее неприемлемо. И как только на участке появляются

поселок «Золотые ключи» в Гатчинском районе: здесь три типа недвижимости находятся примерно в одной ценовой категории

многоэтажки, то есть массовый сегмент, зона становится непригодной для элитного домостроения. Другое дело, если учесть, что в основном строятся на очень дорогих землях — это прежде всего Курортный район, первая линия Финского залива. Здесь нет риска строительства многоэтажек в массовом сегменте: земля слишком дорогая для таких проектов», — объясняет госпожа Конвей.

Что касается идеального соотношения форматов в проекте, то, по мнению Татьяны Тиковой, оптимальными для многофункционального поселка являются следующие пропорции — 50% квартиры, 40% таунхаусы, 10% коттеджи. Доли могут слегка увеличиваться или уменьшаться в зависимости от его местоположения и концепции. «Наиболее благоприятной историей в подобных проектах станет преднамеренное зонирование территории таким образом, чтобы коттеджи и таунхаусы сохраняли все функции загородного дома, включая и свой земельный участок, и зону для барбекю, и, возможно, даже выход в лес», — считает эксперт.

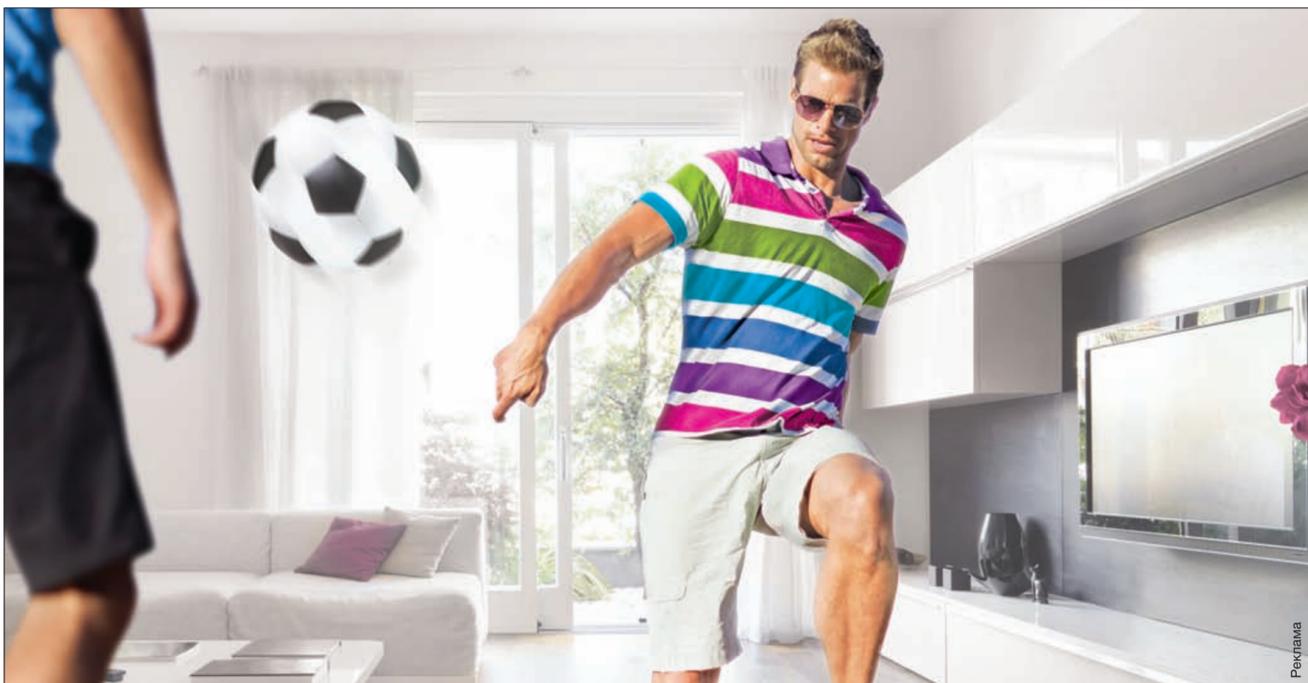
### Мир и дружба

В целом эксперты склоняются к тому, что при условии детальной проработки «смешанные» поселки с включением многоквартирных домов вряд ли будут раздражать приверженцев загородного уклада и имеют право на жизнь. «Очевидно, что явного негатива у населения к данному формату недвижимости нет, поэтому все чаще клиенты разных социальных слоев заинтересовываются им», — констатирует Полина Яковлева.

Ее поддерживает Тамара Попова. По ее словам, покупатели, рассматривающие варианты покупки в таких комплексах, безусловно выигрывают, существенно экономя на объектах инфраструктуры и благоустройства. Вынужденное проживание на одной территории представителей разных классов, по мнению эксперта, тоже не является проблемой. «В цивилизованных странах смешивание разных категорий граждан — норма, никто не стремится создавать резервации. Некоторым категориям покупателей в наших условиях закрытость и камерность важна, однако на территории высокобюджетного загородного поселка вряд ли кто-то решится построить многоквартирные дома», — резюмирует эксперт.

Тем не менее твердо утверждать, что подобные проекты будут множиться и в дальнейшем, не отважилась ни один эксперт. Учитывая активное развитие проектов комплексного освоения территорий на границе Петербурга и Ленинградской области, просчитать неудовлетворенный спрос на квартиры в mix-used поселках достаточно сложно.

Татьяна Елекоева



## Есть, где разогреться

В просторных квартирах жилого квартала «Скай Форт» вы действительно сможете играть в футбол и во все, что вам захочется.

Совершая покупку сегодня, уже завтра вы получаете ключи и можете в полной мере наслаждаться преимуществами жизни бизнес-класса.

(495) 988 88 77 [www.sfort.ru](http://www.sfort.ru)

СКАЙ ФОРТ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ Колмоменская Нагатинская