

строительство

Коттеджи разносят по рангу

До недавнего времени всю загородную недвижимость и девелоперы, и потребители относили к премиальному сегменту рынка. Коттедж, независимо от площади и престижности расположения, уже сам по себе подчеркивал высокий статус его владельца. Сегодня ситуация кардинально меняется. Выбирая загородный дом, покупатель хочет быть уверен в эксклюзивности предложения. Впрочем, по мнению экспертов, однозначно говорить о сформировавшемся сегменте премиум рано.

— загородная недвижимость —

Рынок загородной недвижимости Новосибирска сегодня четко сегментирован. Объявляя о новом проекте, застройщики сразу обозначают его статус: эконом, комфорт, бизнес или премиум. Но, несмотря на это, официальной классификации, поясняющей, почему объект недвижимости относится к той или иной категории, до сих пор нет. Есть лишь условный набор критериев. По оценкам участников рынка, премиальность того или иного девелоперского проекта в первую очередь определяется расположением выбранной под застройку площадки. В этом случае важно, чтобы ликвидность площадки с течением времени не была утрачена. Кроме этого, коттеджные поселки премиум-класса должны располагаться в чистом с экологической точки зрения месте, индикатором которого является близость водоема, леса, и, безусловно, в черте города. От последнего пункта зависят транспортная доступность объекта, возможности использования городской инфраструктуры, например подведение коммуникаций, и регистрация.

В черте Новосибирска, среди прилегающих к нему районов есть две площадки, полностью, по оценке экспертов, отвечающих требованиям загородной недвижимости премиального сегмента: Южное направление (Бердский залив, Обское море) и Завельцовский район (поселок так называемых обкомовских дач). «Завельцовское направление — вообще идеальная концентрация необходимых характеристик, — рассказывает Игорь Зеленский, руководитель направления загородной недвижимости «Сибкаадемстрой Недвижи-

сти». — Лес, река, близость города, транспортная доступность, возможность подведения инженерных городских коммуникаций, городская инфраструктура — здесь есть буквально все. Неслучайно большинство поселков премиум-класса расположились именно здесь». Южное направление менее насыщено такого рода объектами, но по-прежнему участки здесь в большой цене и стоимость недвижимости практически не снижается.

Еще один важный критерий оценки — комфорт проживания, базовая составляющая любой концепции коттеджного поселка премиум-класса. Поэтому водоснабжение и канализация здесь обязаны быть центральными. «Более того, прокладка инженерных коммуникаций должна быть очень продуманной, — продолжает Игорь Зеленский. — Ее не должно быть видно, а обслуживание не должно создавать даже малейший дискомфорт для жильцов поселка».

Влияет на стоимость квадратного метра загородного коттеджа и выбор управляющей компании, которая не только ведет жилищно-коммунальное хозяйство объекта недвижимости, но и готова оказывать дополнительные услуги, например по обслуживанию домов и земельных участков жильцов и даже организации досуга.

Подъездные дороги к поселку и внутрипоселковые должны быть асфальтированными. Дороги внутри поселка обязаны быть шириной не менее 6 м, иметь тротуары и быть благоустроенными, как и вся его территория. В зависимости от количества домов и участков поселку необходимо иметь ряд общественных зон для прогулок, детских игр и т. д.

Многоуровневая система безопасности должна включать видеонаблюдение и охрану объектов, систему контроля доступа, охраняемый подземный паркинг. По мнению опрошенных «Б» экспертов рынка, это одна из неперменных характеристик элитного поселения. Инфраструктура для коттеджного поселка премиум-класса (магазины, рестораны, салоны красоты, банки и т. д.) желательна, но не является неперменным параметром. Если она есть, то обязана соответствовать социальному статусу жильцов. По мнению Александра Зверева, руководителя отдела загородной недвижимости АН «Жилфонд», коттеджным поселкам премиум-класса должна быть свойственна и архитектурная однородность. Все объекты должны быть выполнены в едином стиле.

Как показывает практика, сегодня на рынке трудно найти проект, полностью отвечающий заявленным критериям премиального сегмента рынка загородной недвижимости. По мнению экспертов, в той или иной степени им соответствуют лишь немногие из уже построенных или заявленных проектов.

Топ-5 проектов загородной недвижимости на новосибирском рынке

Green Wood Residence & SPA — жилой комплекс, расположенный в Завельцовском районе Новосибирска. На его территории жилые дома с квартирами, апартаментами и пять коттеджей. Все постройки выполнены в едином архитектурном стиле. Стоянка машин жильцов комплекса предусмотрена на подземной парковке. В инфраструктуре поселка «Гринвуд» — ресторанный комплекс



Для покупателя загородного дома важно, чтобы ликвидность площадки со временем не была утрачена

«На даче», спа-центр, детский клуб. Для охраны и управляющей компании построен административный корпус. Стоимость квадратного метра недвижимости здесь составляет от 90 тыс. руб. за 1 кв. м.

По мнению экспертов, «Гринвуд» — образцово-показательный пример того, каким должен быть коттеджный поселок премиум-класса. Но и у него есть минусы. Инфраструктура поселка находится в открытом доступе для гостей комплекса. Это активно рекламируется в СМИ. Значит, на его территории могут попасть и посторонние люди, что впоследствии может негативно сказаться на статусе поселка в целом. Наконец, «Гринвуд» — это малоэтажный комплекс. «Такой формат подходит далеко не каждому покупателю недвижимости премиум-класса. Среди загородной недвижимости все-таки наибольшим спросом пользуются коттеджи. Здесь их всего пять», — отмечает руководитель отдела продаж «Центрального агентства недвижимости» Елена Юрьева.

«Кедровый» — малоэтажный жилой комплекс на Мочищенском шоссе, в 5 км от пл. Калинина. Проект реализуется инвестиционно-строительной компанией «Русь». В рамках комплекса возводятся одноподъездные многоквартирные жилые дома повышенной комфортности, площадь квартир — от 70 до 170 кв. м. К услугам жильцов подземная автомобильная парковка и ландшафтный парк. Особая роль в концепции поселка отведена рекреационной зоне, расположенной в прилегающем лесном массиве, включающей прогулочные и беговые дорожки, пешеходный бульвар, поля для мини-футбола, волейбола, баскетбола, а также зону для барбекю. Квадратный метр жилья в «Кедровом» стоит от 80 тыс. руб.

Жильцы этого поселка, по словам риэлторов, недовольны строги-

Чтобы соблюсти единство стиля девелоперы предлагают владельцам участков услуги штатной архитектурной мастерской

ми правилами проживания, установленными управляющей компанией. Например, гости жильцов не могут оставлять свои автомобили на территории поселка, только за его пределами. Также несколько смущает месторасположение поселка — вдоль Мочищенского шоссе, на открытом пространстве. При этом тариф на жилищно-коммунальное обслуживание в «Кедровом», по оценкам экспертов, очень высок. Будущие жильцы должны быть готовы оплачивать содержание жилья из расчета 75 руб. за 1 кв. м.

Коттеджный поселок «Европейский» расположен в черте города, в Завельцовском бору, на берегу Оби, в 12 км от площади Калинина. Он занимает территорию площадью 33 га, размежеванную на 263 участка, и соседствует с правой стороны с ведомственными дачами, слева — с «Ревиталь парком». Улицы в «Европейском» носят названия европейских столиц. Со стороны реки к поселку примыкает песчаный пляж площадью 6 га, пользование которым является исключительной привилегией жителей поселка.

В «Европейском» имеется своя архитектурная мастерская, в которой по заказам собственников участков разрабатываются проекты коттеджей. По мере заселения планируется создание объектов социальной инфраструктуры: магазинов, ресторана, салонов, ателье, ювелярного центра, тренажерного зала и пр. На реке будет возведен охраняемый пирс, где жители поселка будут держать свои катера и лодки. Зона пляжа будет превращена в зону отдыха и спорта. Цена на землю в поселке «Европейский» колеблется в пределах от 300 тыс. до 600 тыс. руб. за 100 кв. м.

У этого коттеджного поселка, по словам Игоря Зеленского, есть все, чтобы соответствовать требованиям премиум-класса. Но экспертов смущает, как именно будут реализованы планы застройщиков и будут ли до конца они осуществлены. На данный момент купленные участки находятся в стадии освоения. Застраиваются они очень активно, но об общем архитектурном стиле речь пока не идет, что, безусловно, негативно скажется на готовом облике кот-

теджного поселка. Строительство дорог на момент всеобщей стройки активно не ведется. «Самое главное — вложения в покупку недвижимости здесь на начальном этапе строительства поселка весьма рискованны», — поддерживает коллегу Елена Юрьева.

Загородный клуб «Морозово» расположен на берегу Бердского залива, в 11 км от Нового поселка, и включает 35 участков, каждый из которых выходит на залив и имеет пляжную зону. По данным застройщика, территория поселка уже на 90% освоена. К реализации предлагается несколько участков с большой пляжной зоной площадью от 10 соток. Стоимость одной сотки земли составляет 200 тыс. руб. Помимо инженерных коммуникаций (газопровода, системы глубокой очистки, электро-, водоснабжения) и охраны, другой инфраструктуры в поселке нет. Вызывает вопросы и транспортная доступность «Морозово».

Коттеджный поселок «Серебряный бор» расположен на территории Речкуновской зоны отдыха, в основном бору на берегу Бердского залива. Поселок размежеван на участки от 14 соток, на которых впоследствии будет построено около 30 домов. Еще на этапе строительства к поселку были подведены центральные коммуникации: водопровод, газопровод, канализация, электричество (подземная прокладка), — проложена внутренняя дорога с тротуарами шириной 12 м. Рядом находятся престижные яхт-клубы — Royal Marine, «Аква-Лэнд» и жилой комплекс «Сибиряк». Будущим жильцам поселка, по словам девелоперов, будет доступна инфраструктура этих объектов, включающая магазин, спорткомплекс, бассейн, сауну, тренажерные залы и т. д.

На данный момент уже ведется активное строительство на некоторых освоенных участках. Однако эксперты затрудняются дать оценку инвестиционным вложениям в этот коттеджный поселок. По их мнению, риски вложений в недвижимость на таком этапе строительства очень большие. Отсутствие строительства собственной инфраструктуры говорит не в пользу надежности застройщика.

Ирина Овдина



Не на пустом месте

— административный ресурс —

Однако критики градостроительной политики новосибирских властей не согласны со столь оптимистичными оценками. По данным участников общественного форума «Будущее Новосибирска: стратегия развития — новый взгляд», по итогам 60 проведенных в 2012-2013 годах аукционов на право развития застроенных территорий заключено только 16 договоров с общей площадью земельных участков 18,77 га. «Почти все участки небольшие по площади, подразумевают точечную застройку... Сумма от продажи права на заключение договоров составила 241 млн руб., ориентировочная сумма привлеченных средств на расселение расположенных на данных участках 95 домов составляет порядка 2 млрд руб. В большинстве своем это бюджетные средства, которые направляются не на поддержку застройщика в софинансировании расселения ветхого жилья... а на приобретение самого дешевого жилья на окраинах города

у лояльных к чиновникам мэрии строительных организаций», — говорится в материалах градостроительной секции форума. «Ни о какой комплексной застройке территорий речь не идет. Выдают клочки земли, где каждый застройщик самостоятельно решает бардак с сетями и другие немаловажные вопросы среды обитания. В результате мы получаем пресловутую точечную застройку, плотность которой превышает нормы в два-три раза», — уверен председатель совета директоров компании «Союз-10» Александр Михайлов. По его мнению, только под давлением со стороны региональных и федеральных властей городские чиновники приняли решение выставлять на торги крупные участки вроде тех, что получила СУ-155.

В любом случае ликвидацию ветхого и аварийного жилья «посредством реализации мероприятий по развитию застроенных территорий» департамент строительства и архитектуры мэрии Новосибирска утвердил в качестве одного из приоритетов в своей работе в 2014 году. По дан-

ным департамента, общая площадь таких участков составляет 16,6 га. Сама большая доля приходится на Октябрьский район — 7,86 га, или более 47% (см. таблицу). На этой территории находятся 84 дома, которые предстоит расселить. Их общая площадь превышает 40 тыс. кв. м. По плану новосибирских чиновников, затраты на расселение 11 из этих домов понесет муниципалитет, а 73 придутся на долю застройщиков. На участках может быть построено в общей сложности 165,92 тыс. кв. м жилья.

Очередные коррективы, по видимому, ждут и правила торгов. После того как участки стали уве-

личивать, выяснилось, что у застройщиков зачастую не хватает средств, чтобы приступить к освоению (то есть расселению, сносу и новому строительству) сразу всей территории. Тогда появилась идея позволить компаниям заниматься застройкой поэтапно. Приступить к практической работе, результаты которой должны подтвердить или развеять эти надежды, предполагается в самом ближайшем будущем. Первый крупный участок, который можно будет осваивать поэтапно, муниципалитет выставит на торги в первом квартале 2014 года. Это будет площадка в районе телецентра.

Территория	Площадь земельных участков (га)	Число домов под расселение (из них за счет застройщика)	Возможность строительства жилья (кв. м)
Центральный округ	1,42	9 (8)	14 215
Ленинский район	2,41	13 (9)	24 103
Кировский район	2,03	3 (3)	20 251
Советский район	0,48	3 (2)	4 829
Дзержинский район	0,72	2 (2)	7 227
Октябрьский район	7,86	49 (47)	78 597
Первомайский район	1,67	6 (3)	16 694

* По данным департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска.

Впрочем, существуют и другие проблемы, заставляющие застройщиков скептически оценивать планы и надежды чиновников. «Необходимо содействие властей в решении спорных вопросов с собственниками. Другое дело, что это то минное

поле, на котором могут подрывать не только частные компании, но и сами органы власти. Надо определить и закрепить законодательно регламент решения таких вопросов», — считает господин Ляхов.

Валерий Лавский

строительство жилья в сфо в 2013 году

2013 год стал для строительной сферы Сибири годом активного роста. Всего в СФО было построено более 7,8 млн кв. м жилья, что на 5,1% выше показателя 2012 года. В тройке лидеров по объему жилищного строительства — Новосибирская область (1,7 млн кв. м), Красноярский край (1,1 млн кв. м), Кемеровская область (1,09 млн кв. м). Ввод жилья в 2013 году увеличили все регионы, за исключением Забайкальского края и Иркутской области. Самый большой показатель роста продемонстрировала Республика Алтай (плюс 33,6% к 2012 году), однако в абсолютных показателях в регионе построили всего 107,7 тыс. кв. м жилья. Меньше всего жилья в Сибири построили в Республике Тува — 60,8 тыс. кв. м.

Территория	тыс. кв. м	%
Сибирский федеральный округ	7 810,0	105,1
Республика Алтай	107,7	133,6
Республика Бурятия	380,1	112,0
Республика Тува	60,8	109,6
Республика Хакасия	201,3	116,0
Алтайский край	663,4	102,7
Забайкальский край	290,2	95,8
Красноярский край	1 132,5	105,2
Иркутская область	829,2	95,2
Кемеровская область	1 090,8	100,5
Новосибирская область	1 700,1	108,2
Омская область	822,5	111,3
Томская область	531,3	108,5

* Источник: Росстат.