

22 → Кроме того, такая недвижимость присутствует на рынке в ограниченном количестве. В городе не так много достойных локаций для появления подобных проектов, но шанс все же есть. Параметры, влияющие на стоимость такого жилья, очень индивидуальны. Это и виды, и удаленность от исторического центра города, и площадь квартиры».

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова при этом обращает внимание: «Формально по 214-ФЗ отдельная плата за балкон, лоджию или террасу не взимается, поэтому наличие террасы „зашиито“ в стоимость квадратного метра квартиры».

Елизавета Конвей подтверждает: «Девелоперы могут предлагать террасы как некое дополнительное преимущество объекта, которое может повышать непо-

средственно стоимость самого квадратного метра. Но, учитывая, что по существующему законодательству терраса в общую площадь квартиры не включаются, официально ее наличие повлиять на повышение стоимости квартиры не может».

«При этом наличие террасы не влияет на размер коммунальных платежей, так как ее площадь не включается в свидетельство о собственности в общую площадь квартиры. Вследствие этого ТСЖ рассчитывает коммунальные платежи без учета площади террасы», — говорит госпожа Калинина.

ДЕМОКРАТИЧНЫЕ ФОРМАТЫ НА ПОДХОДЕ Впрочем, с выходом девелоперов на загородный рынок, террасы становятся элементом жилья и более демократического сегмента. Олег Громков,

директор департамента исследований и консалтинга East Real рассказывает: «В ближайших пригородах можно встретить примеры в сегменте массового спроса, при этом террасы могут появляться не только на крыше, но и на земле: на продаваемом вместе с квартирой земельном участке. Наземные варианты больше пользуются спросом из-за компактных размеров, но требуют от девелопера творческого подхода к ландшафтному дизайну. Террасы на крыше разнообразят архитектуру жилого комплекса и тоже находят спрос со стороны покупателей, но, как правило, заметно удорожают квартиру, требуют дополнительных затрат на отделку и эксплуатацию».

Да и в черте города террасы появляются уже и в сегменте комфорт-класса. Юлия Жалеева, руководитель отдела мар-

кетинга и продаж проекта «Триумф Парк», говорит: «В нашем ЖК „Триумф Парк“ еще в самом первом доме мы попробовали реализовать эту идею — спроектировать и построить четыре квартиры с террасами. И нужно сказать, что задумка имела большой успех — квартиры раскупили очень быстро. Теперь в каждом доме есть несколько квартир с большими балконами или террасами. Они могут быть как с остеклением, так и без. Средняя площадь обычно колеблется вокруг 12–15 кв. м. Если говорить о стоимости, то квартира с террасой может быть дороже аналогичной на 5–7%. Полагаю, что чаще всего в таких „летних помещениях“ устраивают мини-оранжереи или просто используют их для отдыха. Недавно от одного из покупателей такой квартиры я услышала намерение расстелить там рулонный газон». ■

ВЛОЖИТЬСЯ В БРЕВНО

ДОЛЯ ДЕРЕВЯННОГО ДОМОСТРОЕНИЯ В ЭЛИТНОМ СЕКТОРЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, КАК ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ПАДАЕТ. ОТЧАСТИ ЭТО СВЯЗАНО С ТЕМ, ЧТО СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ЭЛИТНОГО ДЕРЕВЯННОГО ДОМОСТРОЕНИЯ НЕРЕДКО ИМПОРТИРУЮТСЯ ИЗ ФИНЛЯНДИИ, И НА ФОНЕ ПАДЕНИЯ КУРСА НАЦИОНАЛЬНОЙ ВАЛЮТЫ ОНИ СТАНОВЯТСЯ СЛИШКОМ ДОРОГИМИ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ СВОИ ПОКЛОННИКИ У ТАКОГО ТИПА ДОМОСТРОЕНИЯ ОСТАЮТСЯ — МНОГИЕ СЧИТАЮТ ДЕРЕВО ОДНИМ ИЗ САМЫХ ЭКОЛОГИЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

По данным Besar, в настоящий момент на загородном рынке Петербурга реализуются следующие элитные поселки с деревянными коттеджами: «Флагман» и Высокие ели» («Петростиль»), «Охтинский парк» и «Борисово» («Пулэкспресс»), Honka Nova Concept Residence и Family Club (Honka), а также Osko-Village (Osko House). Однако, как отмечает Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости Besar, количество проектов, предусматривающих строительство домов из бруса или бревен, сокращается.

«Застройщики „Пулэкспресс“ и „Петростиль“ сейчас вовсе отказались от такого формата жилья, отдав предпочтение строительству из газобетона. Дело в том, что по окончании возведения качественного коттеджа из бруса необходимо прождать еще как минимум год для того, чтобы дом устоялся. Но многие клиенты не готовы так долго ждать. К плюсам деревянного домостроения относятся экологичность объектов, высокая теплоизоляция, а также изящность. Минусами являются пожароопасность, длительность строительства и дороговизна. Средняя стоимость квадратного метра в элитных проектах коттеджей из дерева составляет около 130 тыс. рублей. Как правило, такие дома приобретают клиенты, для которых на первом месте стоит фактор экологии. Отмечу, что деревянный материал не накладывает каких-либо ограничений на архитектурные формы или процесс строительства домов», — говорит госпожа Яковлева.

С ФИНСКИМ ОПЫТОМ В последние годы на рынок активно выходили новые игроки, в том числе и финские производители домов, которые на своем внутреннем рынке работают довольно давно.



КАК ПРАВИЛО, ТАКИЕ ДОМА ПРИОБРЕТАЮТ КЛИЕНТЫ, ДЛЯ КОТОРЫХ НА ПЕРВОМ МЕСТЕ СТОИТ ФАКТОР ЭКОЛОГИИ

По оценкам компании Rovaniemi, большая часть предложения на рынке деревянных домов относится к эконом-сегменту. Примерно 65% ориентировано на бюджет покупки до 5 млн рублей, 25% — 5–7 млн рублей, а наименее значительная доля (около 10% предложения) рассчитана на покупку жилья стоимостью более 7 млн рублей.

Руслан Костюк, глава представительства Rovaniemi в России, говорит: «Стоимость дома из финского клееного бруса с готовностью под чистовую отделку у финских производителей в среднем варьируется в диапазоне €1,5–2 тыс. за кв. м в зависимости от проекта».

В Ленинградской области объем строительства финских деревянных домов невысок, около 3% от всего объема деревянных домов, что объясняется высокой

стоимостью продукта. И на фоне роста курса евро продукт становится еще менее конкурентен.

ТРЕБУЕТСЯ НАВЫК Саша Лукич, управляющий партнер и главный архитектор проектного бюро Portner Architects, отмечает, что проектирование деревянных домов требует хороших навыков и большого опыта в данной тематике. «Настоящих профессиональных архитекторов в этой сфере у нас мало. Кроме того, разработка индивидуального проекта деревянного дома — это всегда очень дорого и достаточно сложно прогнозируемо с точки зрения качества конечного результата, стоимости и сроков реализации», — говорит он.

Однако на сегодняшний день на рынке присутствует пул компаний с высоким уровнем компетенции и портфолио гото-

вых оптимизированных проектов, поэтому, обращаясь к ним, девелоперы коттеджных поселков могут с точностью оценить стоимость и сроки реализации проектов, при этом получая возможность выбрать различные варианты архитектуры.

«Подобная техника накладывает на фантазию архитектора ряд ограничений, связанных как с особенностями конструкции и деревообработкой, так и с внутренним дизайном помещения, ведь дерево обладает собственной эстетикой — к примеру, нет смысла обшивать стены чем-то еще», — считает господин Лукич.

Директор по развитию «НЛК Домостроение» Константин Блинов придерживается иной точки зрения: «На мой взгляд, дерево особенно расширяет возможности дизайнеров. И именно при отделке дома — предоставляет возможность творчески работать с различными красками, дерево позволяет создавать необычные сочетания, например, с камнем».

ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «Безусловно, с экологической точки зрения деревянное домостроение, наверное, один из оптимальных вариантов для загородного проживания, особенно для сезонного загородного проживания. В настоящее время в Курортном направлении есть несколько поселков, которые успешно реализуют дома из этого материала для постоянного проживания. Стоимость такого жилья в большей степени зависит, безусловно, от локации, которая будет определять стоимость лота в первую очередь, а материал самого дома — уже во вторую. → 28