

ЗАГОРОДНЫЙ ФОРМАТ ГОРОДСКОГО ДОМА

ТАУНХАУСЫ, ШИРОКО РАСПРОСТРАНЕННЫЕ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ ВЕЛИКОБРИТАНИИ И США, НЕ ПРИОБРЕЛИ ПОПУЛЯРНОСТИ В ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЕ ПЕТЕРБУРГА. ТАУНХАУС, ПРИДУМАННЫЙ КАК АНАЛОГ СОБСТВЕННОГО ДОМА ДЛЯ ГОРОДСКИХ КВАРТАЛОВ, НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ СТАЛ, ВОПРЕКИ СВОЕМУ НАЗВАНИЮ, ФАКТИЧЕСКИ ЗАГОРОДНЫМ ФОРМАТОМ ЖИЛЬЯ. РОМАН МАСЛЕННИКОВ

По данным ГК «Пионер», согласно опросам, приобрести таунхаус хотели бы всего 1,1% потенциальных покупателей. В пригородах и граничащих с Петербургом районах Ленинградской области доля таких покупателей вырастает на порядок, но и это всего лишь десятая часть спроса.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик группы компаний «Финам», говорит: «Объем предложения таунхаусов на рынке малоэтажного жилья Петербурга и Ленинградской области за последний год заметно снизился в пользу многоэтажного. На текущий момент доля в объемах ввода не превышает 10%, когда ранее достигала 15%. Сказываются дефицит подходящих участков и сложная экономическая конъюнктура».

Пик развития рынка таунхаусов пришелся на 2010–2014 годы. В этот период на рынок был выведен наибольший объем предложения в сегменте и был сформирован стабильно высокий спрос.

В 2015 году объем предложения и продажи в сегменте упали практически в два раза, и в этом году ситуация существенно не изменилась. «Это было связано как с общим падением всех показателей на рынке загородной недвижимости, так и со снижением интереса покупателей непосредственно к сегменту таунхаусов. Частично, по нашим оценкам, спрос сместился в сторону качественных малоэтажных жилых проектов, характеризующихся меньшим уровнем цен и меньшей стоимостью затрат при эксплуатации. По нашим данным, спрос на малоэтажное жилье с 2014 года вырос на 1–2%, раньше в общем объеме спроса он составлял 5–6%, теперь — 7–8%. Также часть спроса у таунхаусов забрали участки без подряда, которые сегодня занимают практически 80% рынка», — рассказала Анастасия Тузова, президент группы компаний E3 Group.

Проекты таунхаусов реализуются преимущественно в эконом- и комфорт-классе в пределах 50-километровой доступности от города, поскольку рассчитаны на постоянное проживание. Важными факторами спроса являются хорошая транспортная доступность и наличие социально-бытовой инфраструктуры в непосредственной близости от проекта. Покупатели ценят таунхаусы за возможность приобрести обособленное жилье за городом с небольшим участком по цене маленькой квартиры в многоэтажном доме в спальном районе города. Чаше всего таунхаусы покупают молодые семьи с детьми и пожилые люди. За последние несколько лет таунхаусы переориентировались в стороны более экономичного предложения. На 7–10% снизилась средняя площадь объектов, на 10–15% упала стоимость таунхаусов.

Большинство участников рынка оценивают объем предложения таунхаусов в Петербурге и Ленобласти в 2,9 тыс. штук.



ТАУНХАУСЫ В ПЕТЕРБУРГСКИХ РЕАЛИЯХ НЕ ПРИЖИЛИСЬ — ОНИ СТАЛИ ЖИЛЬЕМ В ПРЕДМЕСТЬЯХ

При этом, по данным КЦ «Петербургская недвижимость», 74% из них — это объекты класса эконом. Анастасия Тузова подчитала, что на сегодняшний день таунхаусы продаются примерно в 50 загородных проектах Петербурга и Ленобласти.

«Если за первое полугодие 2016 года в продажу вышло 28 новых проектов коттеджных поселков (по сравнению с первым полугодием 2015 года их количество снизилось на 40%), то с предложением таунхаусов был выведен лишь один новый проект, в то время как за такой же промежуток 2015 года было девять проектов. Так что сегодня доля таунхаусов в общей структуре нового предложения составляет 5% (от общего количества проектов) и 1,6% (от количества объектов). Что касается цен на эти объекты недвижимости, то средняя стоимость таунхаусов за полугодие выросла во всех сегментах, кроме ценовой категории до 4 млн рублей, где с начала года она снизилась на 11%», — рассказала генеральный директор ООО «Н+Н» Нина Авдюшина.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, считает, что доля таунхаусов сокращается из-за их популярности: «По сравнению с прошлым годом предложение уменьшилось на 5% за счет увеличения спроса на объекты данного формата. По итогам первого полугодия 2016 года сегмент таунхаусов показывает самые высокие темпы продаж. Если в прошлом году было продано 388 таунхаусов, то за первое полугодие этого года — уже почти 400. Темп их продаж в 1,3 раза превышает средний уровень в коттеджном сегменте».

В среднем по рынку загородной недвижимости стоимость таунхаусов в эконом-классе составляет 3,3 млн рублей, а в классе «средний» — 6,2 млн рублей. При этом минимальная площадь таунхауса варьируется от 40 до 50 кв. м (37 кв. м в проектах ГК «Кивеннапа»).

«В целом можно говорить о том, что стоимость компактного таунхауса сопоставима со стоимостью двух-трехкомнатного жилья в малоэтажных проектах того же класса», — говорит Евгений Литвинова, руководитель проекта консалтингового центра «Петербургская недвижимость». По ее словам, во Всеволожском районе самый дешевый таунхаус можно приобрести в проекте ЖК «Смольный» (девелопер НСК) — 77 кв. м за 2,4 млн рублей или в ЖК «Любовино» («ЛВ Девелопмент») — 75 кв. м за 2,8 млн рублей.

Нина Авдюшина говорит, что максимальное количество таунхаусов представлено во Всеволожском районе Ленинградской области, доля таких проектов здесь составляет 32,4%.

Екатерина Беляева, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», отмечает, что главным ценообразующим фактором таунхаусов является то, что большинство современных зданий строится на окраинах города. «Как известно, цена земли в пригороде ниже по сравнению с центром города. Этот фактор существенно влияет на цену готового таунхауса. Кроме того, данный вид строительной конструкции состоит из нескольких секций, поэтому стоимость его строительства ниже по сравнению с обычным загородным домом. К недостаткам таунхауса по сравнению с

квартирой можно отнести то, что в многоэтажке платежи будут стоить несколько дешевле. Это закономерно, ведь, помимо оплаты коммунальных услуг, владельцам таунхаусов необходимо дополнительно платить за благоустроенность территории и охрану поселка. Кроме того, площадь таунхауса больше, чем у городской квартиры, соответственно, расходы электроэнергии, отопления и воды тоже будут больше. Повышенный расход воды связан и с прилегающим к коттеджу земельным участком, который периодически требует полива, особенно в летнее время».

Таким образом, несмотря на слабый спрос, покупатели жилья продолжают рассматривать таунхаусы как альтернативу не только коттеджам, но и городским квартирам. А учитывая растущий дефицит свободных земельных участков в удобных локациях под малоэтажную застройку, спрос и предложение в обозримом будущем должны выровняться, уверены эксперты. ■

В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА

По мнению Тимура Нигматуллина, финансового аналитика группы компаний «Финам», «таунхаусы в городской черте относятся к элитной недвижимости с соответствующим ценовым позиционированием». Для Петербурга это соответствует 90–125 тыс. рублей за квадратный метр общей площади, в области цены на 10–25% ниже. «При этом минимальная площадь такого рода объекта загородной недвижимости превышает 80–150 кв. м, что делает его приобретение очень дорогой покупкой», — говорит эксперт.