

КУРОРТНЫЙ ПРЕСТИЖ

РЫНОК ПРЕМИАЛЬНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕВЫСОКОМ СПРОСЕ, ТЕМ НЕ МЕНЕЕ, ИСПЫТЫВАЕТ ДЕФИЦИТ ХОРОШЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ. МЕСТ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КЛАССА ЛЮКС В БЛИЖАЙШИХ ПРИГОРОДАХ МАЛО. И, КАК ПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ, В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ НАДЕЯТЬСЯ НА ФОРМИРОВАНИЕ НОВЫХ ЛОКАЦИЙ ПРЕМИАЛЬНОГО КЛАССА НЕ СТОИТ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Как говорят эксперты, пригородные локации города условно можно разделить на два направления — северное и южное. На юге это Ломоносовский, Гатчинский, Пушкинский и Тосненский районы, на севере — Курортный и часть Всеволожского района. Элитная локация должна удовлетворять потребности жителя в отношении экологии, видовых характеристик, транспортной доступности, качестве строящегося жилья, а также должна обладать полностью развитой инфраструктурой.

Самым дорогим и престижным на рынке малоэтажного жилья уже многие десятилетия остается Курортный район. Перспективность Курортного района обусловлена сразу комплексом факторов. В первую очередь это район, входящий в состав города. Во-вторых, там хорошая экологическая и климатическая обстановка. Кроме того, северная часть города имеет существенные преимущества в отношении инфраструктуры, концентрации деловой активности и в целом является уже развитой, тогда как юг только начал развиваться.

Новым плюсом для локации станет появление в соседнем Приморском районе новой деловой доминанты — «Лахта-центра»; он, как ожидают эксперты, подчеркнет статусность северных территорий.

Что касается Всеволожского района, то, как считают эксперты, застройка проектами КОТ (комплексного освоения территорий) по периметру городской границы существенно снижает перспективность этой локации для дорогостоящей малоэтажной застройки.

ЦЕНОВОЙ ОЛИМП Стоимость предложения земли со статусом ИЖС в Курортном районе составляет в среднем от 350 тыс. до 1,2 млн рублей за сотку. Для сравнения, в Ломоносовском районе стоимость сотки земли на таком участке составляет в среднем 200–500 тыс. рублей.

«По цене на землю Курортный район занимает лидирующие позиции: цена земли за сотку здесь составляет 0,8–1 млн рублей. По нашему опыту продажи объектов в поселке Солнечное, такие земельные участки имеют спрос, потенциальные покупатели готовы рассматривать землю под строительство собственного коттеджа по 20–30 соток по цене 18–27 млн рублей за объект», — говорит ведущий специалист по аналитике и консалтингу ООО «Первое ипотечное агентство» Мария Таранова.

По словам Марины Агеевой, руководителя отдела продаж УК «Теорема», непосредственно на первой линии стоимость сотки достигает 2 млн рублей. «На южном берегу Финского залива, в Петродворцовом районе участков на побере-

жье нет или почти нет. Вдали от воды сотка земли с коммуникациями стоит в диапазоне от 250 до 500 тыс. рублей», — говорит она.

Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», считает, что в ближайшие годы появление альтернативы популярному Курортному направлению маловероятно. «Для Петербурга Курортный район уникален и будет оставаться таковым еще долгие годы, не исключено, что всегда. Это исторически сложившаяся территория, ценность и значимость которой отражена уже в самом в названии — Курортный. Благоприятная экологическая обстановка, наличие природных парков и протяженной прибрежной линии Финского залива — все это определяет высокую стоимость земли в этой локации. Долгое время велись разговоры, что конкуренцию Курортному району составят недооцененные территории южного берега Финского залива, однако пока этого не наблюдается. По уровню цен и по объему предложения в премиальном сегменте Курортный район остается единоличным лидером», — говорит госпожа Лежнева.

Госпожа Лежнева полагает, что в аспекте элитного малоэтажного жилого строительства в окружении Санкт-Петербурга скорее можно говорить о перспективе появления отдельных элитных коттеджных поселков, но не о больших территориях, где цена предложения может существенно вырасти.

Эксперты говорят, что, в отличие от городских территорий, где земельный ресурс премиальных локаций стремительно сокращается, потенциал Курортного района еще далеко не исчерпан. Хотя земель под жилищное строительство на побережье осталось не так много, возможность создания объектов коммерческой недвижимости, соответствующих статусу территории, открывает широкие перспективы.

ПРИРОДНЫЕ ПАРАМЕТРЫ И ИНФРАСТРУКТУРА Основатель проектного бюро Rumpu Евгений Богданов считает, что чтобы конкурировать с Курортным районом по уровню престижности, локация должна обладать определенными характеристиками.

В первую очередь это природные параметры, которые невозможно создать искусственным образом. В Курортном районе есть выход к Финскому заливу, песчаный пляж, чистый воздух, к тому же отсутствуют промышленные производства. «Например, в этом плане Всеволожский район может похвастаться большим количеством чистых озер и густым сосновым лесом», — говорит эксперт.

Во-вторых, это степень благоустройства района — то, что уже подвластно рукам человека. Например, развитая транспортная инфраструктура. В элитном районе должен быть беспрепятственный и комфортный въезд в любое время. Конечно же, необходимо наличие инженерных сетей и социальных объектов — детских садов, школ, чтобы можно было обеспечить детям качественное образование непосредственно в этой локации. Кроме этого, должна присутствовать разнообразная коммерческая инфраструктура — рестораны, магазины, торговые комплексы.

Госпожа Таранова также уверена: вероятность, что в обозримом будущем появятся локации, сопоставимые по цене и характеристике с Курортным районом, крайне мала. Ближайшие варианты — объекты в районе Лахты, северная часть Приморского района города, Выборгский район Ленобласти по границе с Курортным районом. Основные параметры, характеризующие эти локации, — наличие видовых характеристик, удобная транспортная доступность.

Впрочем, некоторые эксперты считают, что постепенно освоение южных направлений «люксовыми» девелоперами все же происходит. «В южных районах пригорода стоимость квадратного метра сейчас уступает северным, однако ввиду перенасыщения северных территорий происходит постепенное смещение интереса девелоперов на юг. Пока говорить о появлении в южной части города локаций, по стоимости сопоставимых с Курортным районом, слишком оптимистично», — говорит Игорь Петров, генеральный директор E3 Investment.

Самым перспективным для развития, по его мнению, выглядит южное побережье Финского залива в Ломоносовском районе. «Это единственная локация, которая может в будущем считаться элитной. Но и тут есть свои сложности, такие как недостаток инфраструктуры и соседство с землями Министерства обороны», — отмечает эксперт.

ПЕРСПЕКТИВЫ ОТСУТСТВУЮТ Марина Агеева рассуждает: «В ближайшие несколько лет, учитывая экономическую ситуацию в стране, я не ожидаю появления новых пригородных локаций, которые могли бы конкурировать с Курортным районом. Сейчас отсутствуют перспективы для разумных инвестиций в развитие новых элитных территорий».

По ее мнению, большую роль играет и сложившийся образ определенных локаций. Например, какие-то направления считаются «традиционно дачными местами». Этот имидж сформировался не за год, а за несколько десятков, иногда сотню лет. И дело здесь не только в инфра-

структуре, транспортной доступности или живописности местности. «Зачастую ореол престижности создается, когда в определенной местности начинают появляться загородные резиденции владельцев умов и сердец. Я не говорю о чем-то сиюминутном, например, одном коттедже какого-либо высокопоставленного лица. Через несколько лет его снимут с должности, и эффект пропадет. Для формирования общественного мнения требуется время. Ведь образ Курортного района как места проживания творческой интеллигенции и просто состоятельных людей формировался больше сотни лет. К тому же он все еще сохраняет приятный исторический флер финской территории», — поясняет госпожа Агеева.

Она считает, что по-настоящему элитное место для загородного отдыха дает ощущение приватности, спокойствия и расслабленности. «Я уже не говорю о наличии инфраструктуры. Таких локаций около Петербурга очень мало. Есть места на озерах в сосновых лесах в Выборгском, Приозерском районах Ленобласти, „золотой квадрат“ во Всеволожске, Сиверский в Гатчинском районе, чудесные уголки под Лугой. Но все они слишком удалены от „цивилизации“. Элитные поместья там действительно элитны и малочисленны. Побережье Ладжского озера — потрясающие места. Но туда ведут узкая Дорога жизни и не слишком живописное Мурманское шоссе, полностью отсутствует рекреационная инфраструктура. Кроме того, подступы к Ладжскому озеру перекрыты военными — там расположен Ржевский полигон. Это накладывает свои ограничения», — добавляет эксперт.

Госпожа Агеева также указывает на то, что в Петродворцовом районе много земель с особым режимом использования. Это официальные резиденции, как Константиновский дворец, дворцово-парковые ансамбли, земли военных. Этот фактор ограничивает возможности развития локации. «Да, в Стрельне есть элитные коттеджи, но их в десятки раз меньше, чем в Курортном районе. В полной мере эта территория не стала аналогом северного побережья Финского залива», — категорична эксперт. ■

НОВЫЙ ФОРМАТ

В последние несколько лет на пригородных территориях, преимущественно в Курортном районе, получил развитие формат рекреационных апартаментов. На долю этого сегмента уже приходится 21% общего объема предложения рынка апартаментов — это более 1,3 тыс. объектов общей площадью около 90 тыс. кв. м. Основной объем сосредоточен в Курортном районе и в примыкающей к нему части Приморского.