



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ИСЧЕЗНУВШИЙ ВИД

Историки быта считают, что дачная культура зародилась в Петербурге. Здесь же она и почилла еще в начале 1990-х. Нет, конечно, дачи сегодня у граждан именуются, только это уже совсем другая история.

Дачники в дореволюционном Петербурге и Ленинграде — это некий общественный срез, часть социума. В принципе, дачником мог стать каждый, но в советское время традиция жить летом за городом в съемных помещениях была присуща, пожалуй, только интеллигенции. Зарплата любого итэзровца — инженерно-технического работника — позволяла снять на все лето комнату с верандой или даже весь «низ», а тем более — «верх». Искать дачу было принято в начале весны, по старой петербургской традиции — после Масленицы. На окна еще не сданных комнат хозяева наклеивали квадратики белой бумаги. Нужно было оставить им залог, чтобы вернуться сюда с детьми и вещами в конце мая. Дачники принципиально отличались от владельцев крошечных домиков и участков в садоводствах — прежде всего свободой выбора, в отличие от несущих повинность на своем участке. Дачи как отдельные собственные дома, куда хозяева приезжали только на лето, были исключительной роскошью и принадлежали в основном работникам торговли. Понятно, что в таких домах ничего не сдавалось внаем.

Арендодателями были постоянные жители поселков, окружавших город. Рождино, Александровская, Мартышкино, Вырица, Сиверская — все эти названия были на слуху, и ценность места определялась отдаленностью от города (чем дальше, тем чище воздух) и высотой расположения. Так и говорили: Сиверская — самое высокое место. Наша семья снимала там дачу лет двадцать у одной и той же хозяйки (такой вариант считался особенно удачным), два поколения детей выросли в этих светлых комнатах с верандой, выходящей в сад с настурциями, гладиолусами, флоксами и кустами каринки. Кстати, именно традиция сдавать комнаты на лето диктовала архитектуру и планировку самих домов, где хозяева и дачники часто имели отдельные входы. Эти деревянные веранды с фигурными стеклами и цветными ромбиками-квадратиками врезались в память на всю жизнь.

Сегодня в поселке Сиверский работает музей — «Дачная столица». А музеи у нас возникают, когда уже нечего терять. Потому что все это давно история.

ЗАСТЫВШИЕ В ПАДЕНИИ

ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2018 ГОДА РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОКАЗАЛ СНИЖЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ. В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ БЫЛО ВВЕДЕНО НА 25% МЕНЬШЕ ПРОЕКТОВ, ЧЕМ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД ПРОШЛОГО ГОДА. ПРИ ЭТОМ ТЕРЯВШИЙ ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ДОЛЮ НА РЫНКЕ СЕГМЕНТ ТАУНХАУСОВ НЕМНОГО ОТЫГРАЛ УТРАЧЕННЫЕ ПОЗИЦИИ. РОМАН РУСАКОВ

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на загородном направлении Санкт-Петербурга и Ленобласти в настоящее время представлено 316 коттеджных поселков (объем лотов в них превышает 37 тыс., из них в предложении — около 50%). В объеме коттеджных поселков более трети составляют проекты, где можно приобрести домовладения или участки с обязательным подрядом, а также представлено предложение смешанного формата (участки как с подрядом, так и без). Также на рынке представлено 32 проекта таунхаусов (около 5 тыс. лотов, из них в предложении — около 40%).

Основу предложения загородного рынка составляют участки без подряда: на конец первого полугодия 2018 года их доля в объеме предложения составила 67%. Совокупно с поселками, где к реализации предлагаются как участки с подрядом, так и без подряда (смешанная застройка), объем такого предложения составляет 94% (что сопоставимо с уровнем начала 2018-го и аналогичным полугодием 2017-го). При этом специалисты «Петербургской недвижимости» отмечают, что фактические показатели увеличились за 12 месяцев более чем на 1,5 тыс. лотов в предложении.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», указывает, что в целом активность девелоперов загородного рынка по запуску новых проектов относительно аналогичного периода прошлого года ниже примерно на 25% (по количеству проектов), при этом в первом полугодии 2018 года на рынок поступили более крупные проекты и очереди (прирост на 14%). Так, за отчетное полугодие на рынок выведено совокупно 20 проектов с предложением 2,6 тыс. лотов, говорит она.

В отличие от аналогичного периода 2017 года, заметно пополнилось предложение коттеджных поселков с домовладениями (относительно крупные проекты или очереди для данного формата предложения вышли в продажу во Всеволожском и Выборгском районах области, например, поселок «Образ жизни», девелопер «Росинжиниринг»).

Еще одним отличием первого полугодия 2018 года от аналогичного периода прошлого года является то, что в формате участков без подряда при меньшем количестве проектов объем нового предложения сопоставим, при этом примерно 40% всех лотов вышло в продажу во

Всеволожском районе (почти в два раза больше, чем в первом полугодии 2017 года). Сопоставимый объем пополнения — в Ломоносовском районе, причем там также фиксируется увеличение вывода (примерно в 1,7 раза).

НАПРАВЛЕНИЯ-ЛИДЕРЫ «Бесспорным лидером по объему предложений остается Всеволожский район, здесь сегодня в продаже находится около 250 коттеджных поселков, 2670 коттеджей и 1940 участков. На втором месте Выборгский район: 140 поселков, 860 домов, 1600 участков. Замыкает тройку лидеров Ломоносовский район: 160 поселков, 620 коттеджей и 1100 участков. Стоимость предложения разнообразна. Так, участки в Ленобласти сегодня можно приобрести за 0,2–10 млн рублей, уровень цен на домовладения находится в диапазоне 0,45–40 млн рублей», — говорит Юлия Семакина, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент».

Формат таунхаусов также пополнился небольшим количеством проектов, однако часто это новые лоты ранее достаточно успешных проектов, так что вывод увеличился на 28% от количества лотов относительно аналогичного периода прошлого года. На первичном загородном рынке Петербурга и Ленобласти (коттеджи, участки, таунхаусы) за первое полугодие 2018 года было реализовано 2,6 тыс. объектов, что сопоставимо с уровнем аналогичного периода 2017 года, превышение составило всего лишь 1,5%.

В структуре продаж за первое полугодие 2018 года (по сравнению с аналогичным периодом прошлого года) отмечено смещение сделок в сторону участков без подряда как в фактическом выражении, так и в долях. Участки без подряда составляют 83% (рост 3 п. п.), коттеджи/участки с подрядом — 5% (сокращение на 2 п. п.), таунхаусы — 12% (без изменений).

ИЗМЕНЕНИЯ В СТРУКТУРЕ За 12 месяцев на рынке произошло изменение в структуре предлагаемых поселков: в проектах с предложением коттеджей и смешанной застройки (с подрядом и без) сократилось количество проектов эконом-класса (цена домовладения до 6 млн рублей), в других классах количество проектов изменилось на одну-две единицы. Наиболее заметно пополнилось предложение в бизнес-классе: за 12 месяцев в продажу вышли новые проекты (например, поселок «Образ жизни»), а также

очереди реализуемых поселков (например, «Сад времени», «Малое Симагино»).

За первое полугодие 2018 года открылись продажи в 17 коттеджных поселках (плюс шесть очередей) с общим количеством лотов 2300. По сравнению с выводом новых объектов за первое полугодие 2017 года показатель снизился на 26% в расчете от количества поселков и увеличился на 13% по количеству объектов в них.

«Новые проекты с предложением строящихся домовладений сосредоточены в северных районах («Образ жизни», «Малое Симагино», Happy Jarvi). Это проекты высоких ценовых классов (бизнес и элита) с ценой предложения от 15 млн рублей. Кроме того, рынок северного направления пополнился рядом проектов с участками без подряда, преимущественно вышли в продажу лоты со средним диапазоном стоимости сотки в пределах 100–300 тыс. (КП «Белоостровская жемчужина», «Город-сад»). В южных районах в продажу поступили в основном проекты с предложением участков без подряда и смешанной застройки, причем в данном направлении вышел ряд крупных поселков (более 100 лотов) как со средним диапазоном стоимости сотки 100–300 тыс. рублей («Князево», «Лужайка»), так и более доступные по цене — до 100 тыс. рублей за сотку («Улада», «Ягодное-2»), — говорит госпожа Трошева.

Консалтинговый центр «Петербургская недвижимость» по итогам второго квартала 2018 года зафиксировал разнонаправленную динамику средней цены квадратного метра и средней стоимости домовладения в коттеджных поселках, где предлагаются коттеджи. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года эконом-класс вырос в цене до 35,3 тыс. рублей за квадратный метр — на 9%, при этом средняя стоимость увеличилась с 4,1 до 4,4 млн. «Разброс ценового предложения в классе следующий: в среднем от 1,5–2 до 5–6 млн рублей за объект», — говорит госпожа Трошева.

Комфорт-класс подешевел до 50,6 тыс. рублей за квадратный метр — на 7,4%, средняя стоимость снизилась с 9,2 до 8,6 млн рублей. «Разброс ценового предложения в классе также достаточно велик: в среднем от 5–6 до 9–15 млн рублей за объект», — рассказала госпожа Трошева.

Бизнес-класс прибавил в цене 10,3%, она составила 86,2 тыс. рублей за квадратный метр, при этом средняя стоимость увеличилась с 17,9 до 20,2 млн рублей.