

НИЗКИЙ СТАРТ

НЕСМОТЯ НА ТО, ЧТО ИНТЕРЕС К МАЛОЭТАЖНЫМ ЖИЛЫМ КОМПЛЕКСАМ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА И В БЛИЖАЙШИХ РАЙОНАХ ЛЕНОБЛАСТИ У ПЕТЕРБУРЖЦЕВ ДОВОЛЬНО СТАБИЛЕН, ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПОДОБНЫХ ОБЪЕКТОВ ЕДВА ПРЕВЫШАЕТ 5%. ОБ ОСНОВНЫХ ЛОКАЦИЯХ МАЛОЭТАЖНЫХ ПРОЕКТОВ ПЕТЕРБУРГСКИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ, ПРИЧИНАХ ВЫБОРА ПОДОБНОГО ЖИЛЬЯ, А ТАКЖЕ ЕГО ПРЕИМУЩЕСТВАХ — В МАТЕРИАЛЕ GUIDE. МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

О том, что же считать малоэтажными жилыми комплексами опрошенные эксперты отвечали по-разному, приводя в качестве примеров проекты максимальной высотой от четырех до шести этажей. Так или иначе, подобных проектов в городе, а также в ближайшей Ленобласти насчитывается не более 10% от общего объема рынка.

По словам Ольги Трошевой, руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group), сейчас в масс-маркете в Санкт-Петербурге реализуется 18 малоэтажных комплексов до четырех этажей совокупной площадью 481 тыс. кв. м (6% в объеме рынка Петербурга). При этом наибольший объем такого жилья сосредоточен в Пушкинском и Московском районах города, например, в локации Пулковское — Волхонское. В пригородной зоне Ленинградской области — 14 жилых комплексов на 180 тыс. кв. м (9% в объеме рынка пригорода), добавляет эксперт.

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, причисляет к малоэтажному строительству жилье высотой до пяти этажей, отмечая, что в городе оно представлено в основном высокобюджетным предложением в классах А и В. «Есть несколько проектов в Адмиралтейском, Центральном, Красносельском, Петроградском и Приморском районах. Это ограниченное количество квартир (около 1200), расположенных в уникальных локациях — вблизи парковых зон и водоемов», — говорит она. По ее словам, малоэтажная застройка есть преимущественно в административно подчиненных районах Петербурга и пригородах. При этом в пригородных районах в основном девелоперы строят малоэтажные дома в радиусе до 20 км от города. «Наиболее масштабными малоэтажными проектами являются „Зеленый квартал на Пулковских высотах“ (Setl City), „Новый Петергоф“ („Абсолют Строй Сервис“), „Образцовый квартал“ (ООО „САНД“) и „Юттери“ („Ленстройтрест“),» — добавляет госпожа Московченко.

Катерина Соболева, вице-президент Becar Asset Management, в свою очередь, относит к малоэтажному строительству жилые дома в пять-шесть этажей, отмечая, что этот сегмент представлен достаточно широко в Ленинградской области и ничтожно мал в Петербурге. По ее словам, в общем объеме строительства в Петербурге и Ленобласти малоэтажные комплексы занимают долю не более 5–7%. «Как правило, малоэтажное строительство расположено либо на окраинах города, либо за городом. Исключением являются проекты класса элит и бизнес, такие как ЖК „Крестовский, 4“ от RBI высотой в пять этажей и расположенный в одной из самых элитных локаций Петербурга», — говорит госпожа Соболева.



КАК ПРАВИЛО, МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО РАСПОЛОЖЕНО ЛИБО НА ОКРАИНАХ ГОРОДА, ЛИБО ЗА ГОРОДОМ. ИСКЛЮЧЕНИЕ ЯВЛЯЮТСЯ ПРОЕКТЫ КЛАССА ЭЛИТ И БИЗНЕС

В качестве примеров эксперт приводит ЖК «Сосновка» от «Строительного треста», ЖК «Инкери» от ЮИТ, ЖК «Зеленый квартал» от Setl Group, ЖК «Неоклассика» от «Красной стрелы», ЖК «Юнтолово» от «Главстроя-СПб», ЖК «Наutilus» от КВС, ЖК «Юттери» от «Ленстройтреста» в Колпино, ЖК «Новый Петергоф» от ГК «Абсолют Строй Сервис», ЖК «Фортиция» от Setl Group, ЖК ЦДС «Волковский», ЖК Veren Village».

Малоэтажное строительство в какой-то мере можно назвать роскошью для девелопера, говорит Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International. «Для девелопера — это низкое соотношение количества продаваемых квадратных метров по отношению к стоимости и размеру земельного пятна. А это значит, что экономика такого проекта априори низкомаржинальна», — оценивает госпожа Конвей. Дополнительно проекты малоэтажного строительства нагружаются дорожной инфраструктурой, социальными объектами, большой площадью озеленения или самой дорожной внутриквартальной сетью, если это квартальная застройка. «Все это ведет к еще большему дополнительным расходам», — отмечает она.

СПРОС ЕСТЬ «Спрос на хорошую малоэтажку традиционно высок, тут важно соотношение цены, качества и локации», — говорит Катерина Соболева. Солидарна с коллегой и Ольга Трошева. По ее словам, доля малоэтажных объектов в спросе в целом стабильна: 4–6% по агломерации и 3–4% по Петербургу. «При этом в 2019 году зафиксировано в два раза больше сделок, чем в 2018 году, за счет развития локации Пулковское — Волхонское», — уточняет госпожа Трошева.

Светлана Московченко также убеждена, что у покупателей малоэтажное жилье

пользуется спросом. Комментируя стоимость подобной недвижимости, эксперт говорит, что цены в малоэтажных проектах в среднем на 10–15% выше, чем в многоэтажных комплексах, однако ценовой разрыв может достигать и до 40%. «Одним из последних примеров выхода на рынок нового предложения в малоэтажной застройке является „Солнечный город“ от компании Setl City. Девелопер реализует жилье в малоэтажных резиденциях по ценам от 115 тыс. рублей за „квадрат“, в то время как стоимость квадратного метра жилья в высотных домах начинается от 93 тыс. рублей», — делится госпожа Московченко.

Госпожа Трошева приводит несколько иные данные. По ее мнению, средняя цена квадратного метра в городских малоэтажных жилых комплексах составляет 113 тыс. рублей, что на 2% ниже средней цены по городу в масс-маркете. «В спальных районах, обеспеченных инфраструктурой, такой формат жилья очень популярен. Это может быть интересно непосредственно жителям данных районов или же тем, кто переселяется из старого жилья в новое с улучшенными характеристиками. Клиенты в таком обмене крайне заинтересованы», — объясняет госпожа Конвей.

БОЛЬШЕ ПЛЮСОВ В целом по рынку выбор в пользу малоэтажного или многоэтажного жилья зависит исключительно от предпочтений покупателя, считает госпожа Трошева. «Кто-то мечтает жить на верхнем этаже в высотке, в видовой квартире с окнами на весь район, парк или воду, другим нравится уединенный, камерный проект с меньшим количеством квартир в жилом комплексе. Малоэтажные проекты надежных застройщиков обладают теми же преимуществами, что и многоэтажные: это собственная соци-

альная инфраструктура в масштабных проектах, зеленые территории, детские и спортивные площадки во дворах, зоны отдыха, коммерческие помещения на первом этаже. Безусловно, этот формат жилья будет развиваться и дальше, тем более что сейчас очень популярен тренд на минимализм, экологичность, пользуется спросом скандинавский стиль в архитектуре», — говорит эксперт.

Среди преимуществ малоэтажных домов — меньшее количество соседей, чем в многоэтажных домах, и, как правило, более удобные планировки квартир, делится мнением Светлана Московченко. «Более низкая плотность застройки способствует более высокой комфортности проживания. Зачастую в малоэтажных комплексах вопрос с парковкой не стоит так остро», — добавляет она.

Для комфортной жизни в малоэтажном жилом доме важно наличие и транспортной инфраструктуры, указывает госпожа Соболева. Как правило, корень зла лежит в отсутствии общественного транспорта и привязке к собственному авто, уточняет госпожа Конвей.

По мнению госпожи Конвей, малоэтажный проект будет успешен при условии реализации интеллектуального девелопмента, который включает в себя грамотную концепцию, опережающую существующие тренды. Так, по словам госпожи Трошевой, в жилом комплексе комфорт-класса «Зеленый квартал» появилась возможность предложить покупателям новые типы жилья — квартиры с палисадниками на первых этажах и квартиры High Flat с увеличенными оконными проемами и высокими потолками на мансардном этаже, а также квартиры с террасами на мансарде.

«В жилом комплексе „Фортиция“ с видом на Финский залив в отделке фасадов используется красный кирпич, чтобы соответствовать традиционному стилю застройки Кронштадта, а в ряде квартир есть камин и возможность обустройства сауны», — добавляет она. Что касается саун, то они также являются отличительной особенностью квартир в малоэтажном жилом комплексе Inkeri от компании ЮИТ в Пушкине.

«В хорошую, качественную малоэтажку переселяются с удовольствием, так как качество жизни во многом зависит и от количества людей на квадратный метр земли, а малоэтажка подразумевает камерность. Если мы посмотрим на ближайшие пригороды европейских городов, то увидим там исключительно малоэтажное жилье. Оно действительно комфортнее для проживания», — уверена госпожа Соболева. По ее мнению, новые проекты будут выходить на рынок и дальше, расширяя уже существующие предложения, так как они действительно востребованы и популярны. ■