

ВДАЛИ ОТ КАМЕННЫХ ДЖУНГЛЕЙ

КОРОНАКРИЗИС, ДИСТАНЦИОНКА, ЗАКРЫТЫЕ ГРАНИЦЫ И РОСТ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ В МЕГАПОЛИСЕ СПОСОБСТВОВАЛИ ПЕРЕЗАГРУЗКЕ РЫНКА ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ. ПО ДАННЫМ COLLIERS, СПРОС НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ГОД УВЕЛИЧИЛСЯ В 2,2 РАЗА, НА ДОЛГОСРОЧНУЮ АРЕНДУ — НА 51%, НА РЕКРЕАЦИОННЫЕ АПАРТАМЕНТЫ — НА 27%. ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

Пандемия развернула спрос от проектов массовой застройки как наиболее эпидемиологически рискованных территорий к обособленным загородным проектам с развитой инфраструктурой для поддержания здоровья и иммунитета. До сих пор инвесторы, готовые вкладывать деньги в курортную недвижимость в Ленинградской области, было немного. На это есть несколько причин: высокие капитальные затраты на старте, необходимость создания рекреационных возможностей, малая этажность и, соответственно, отсутствие сверхприбыли. Кроме того, еще несколько лет назад покупатель редко всерьез рассматривал возможность жизни за городом на постоянной основе.

Однако в последние годы потенциал загородного рынка рекреационной недвижимости серьезно возрос. Как и требования у потребителей к таким проектам: сейчас они должны включать не только лечебно-профилактические учреждения, но и жилье, и сопутствующую инфраструктуру, в том числе школы и детские сады, спортивные сооружения, коммерческие объекты. И эти локации одновременно могут стать стимулом для развития бизнеса и региона в целом, и доходным инвестиционным инструментом для потенциальных покупателей недвижимости. В пример можно привести реализованные в Подмосковье с нуля пригородные проекты: курортная недвижимость бизнес- и премиум-классов в Новогорске, малоэтажный «Довиль» на Минском шоссе, «Трувиль» с ландшафтными парками, «Парк Рублево» (стоимость «квадрата» за несколько лет в нем выросла почти вдвое: со 180 до 350 тыс. рублей). В Петербурге рекреационная малоэтажка успешно развивается в Курортном и Петродворцовом районах.

ИНФРАСТРУКТУРА ДЛЯ ОТДЫХА

Один из самых масштабных проектов реализуется в Ленинградской области: общий объем инвестиций в город-курорт Gatchina Gardens на площади 620 га недалеко от Вырицы оценивается в 210 млрд рублей. Уже к 2023 году здесь будет построено более трети территории первого этапа (от 100 га), включая 15 малоэтажных жилых домов бизнес-класса и многоуровневую набережную, соединенную с двумя ландшафтными парками и уже работающим парком семейного отдыха.

Первый шаг на пути создания прибрежного рекреационного пространства — благоустройство дамбы в водоохранной зоне реки Суйда, которая превратится в набережную с зелеными террасами для семейного отдыха, пляжными зонами, BBQ-площадками, променадами-маршрутами для треккинга и бега, катания на роликах и лыжах. Здесь также организуют игровые площадки для взрослых и детей, гастрономические зоны с ресторанами и кафе,



КАЧЕСТВЕННЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ЛОКАЦИИ СТАНОВЯТСЯ СТИМУЛОМ ДЛЯ РАЗВИТИЯ БИЗНЕСА И РЕГИОНА В ЦЕЛОМ И ИНВЕСТИЦИОННЫМ ИНСТРУМЕНТОМ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ

пространства для занятия спортом (уличные тренажеры, каток, тренажерный зал с саунами) и водных развлечений (веслоботы, каноэ, детские катамараны). Центром медийной и туристическо-развлекательной инфраструктуры будет городская площадь с амфитеатром для проведения масштабных культурных мероприятий.

«Это своего рода Central Park для Gatchina Gardens», — поясняет идеолог и акционер проекта Магнус Исакссон. — Мы предусмотрели максимально широкий перечень туристических и рекреационных возможностей на набережной, нам важно обеспечить разнообразие функционала». Вдоль всей набережной пройдет 18-километровая веломогастраль — каркас велосипедной сети Gatchina Gardens, к которой по мере строительства жилых очередей будут подключаться новые маршруты. На всем протяжении трассы установят станции для аренды, ремонта и обслуживания транспорта. «Велоинфраструктура является сегодня важным аспектом развития благоустройства кварталов. Она включает в себя травмобезопасное покрытие, программируемую световую систему», — перечисляет Юрий Берестов, президент Ассоциации умных городов, генеральный директор компании «Айра», разработавшей дизайн-концепт объектов благоустройства для набережной Gatchina Gardens.

Работы над рекреационно-парковым пространством завершатся в течение двух лет.

ДОМА НА БЕРЕГУ Произойдет это синхронно со сдачей в эксплуатацию первой жилой очереди проекта — 15 домов (234 квартиры), два из которых уже возведены. Сейчас, по данным компании, управляющей процессом, идет работа

над клубными домами бизнес-класса на набережной реки Суйды. В квартирах площадью от 62 до 132 кв. м с панорамными окнами и видами на речную долину предусмотрены кабинеты для работы, библиотеки, спа-зоны, дровяные камины. На первых этажах — квартиры с индивидуальными патио-садами (150–250 кв. м), отдельным выходом на набережную и в парки, на верхних — пентхаусы с семиметровыми потолками и BBQ-террасами. Во всех домах — кладовые для колясок и велосипедов, подземные Rolls-Royce friendly паркинги с лифтом на этаж, станции для зарядки электромобилей.

В следующих этапах строительства — малоэтажные дома бизнес- и премиум-сегмента, а также клубные двухэтажные бизнес-резиденции с собственной территорией до 1,5 тыс. кв. м и авторским ландшафтным дизайном.

Проект Gatchina Gardens разработан и реализуется шведской инвестгруппой CastorX Capital по международным стандартам для жилья бизнес-класса в сегменте курортной недвижимости, контроль за строительством осуществляет структура шведского Merx Holding — компания «Меркс Констракшн.Ру».

ЗАГОРОДНАЯ АЛЬТЕРНАТИВА Шведские аналитики оценили не только хорошую экологию и особые природные характеристики локации, но и имперскую историю Гатчины и дореволюционный статус Вырицы как «дачной столицы России», где отдыхали состоятельные семьи. Сегодня Гатчина является административным центром Ленобласти, а Вырица — единственная локация на юге региона, где устойчиво развивается недвижимость бизнес-класса (в отличие, к примеру, от имперского же Павловска, где теперь

преобладает пригородный масс-маркет). Важную роль в выборе места сыграла и транспортная доступность: близость историко-культурного наследия, строительство федеральных скоростных магистралей, связывающих юг Ленинградской области с «Экспофорумом», аэропортом Пулково и центром деловой активности Московского района, перспектива возведения нового аэропорта в Сиверской, дополняющего транспортный хаб.

В летний сезон количество населения в Вырице увеличивается десятикратно (с 20 до 200 тыс. человек). При развитии инфраструктуры Gatchina Gardens станет всесезонным курортом, а значит, недвижимость здесь будет востребована и доходна.

«Покупка малоэтажной курортной недвижимости становится одной из самых оправданных инвестиций», — отмечает руководитель проекта Gatchina Gardens Наталья Осетрова. — Этот тренд сейчас лидирует по всему миру. Курортная недвижимость — альтернатива индивидуальному дому. Покупатель уходит от проблем, связанных с возведением дома, контролем качества, дополнительными затратами на самостоятельное подключение инженерных мощностей. Сделки идут с использованием эскроу-счетов, что исключает финансовые и юридические риски. Дальнейшее обслуживание и эксплуатация такой недвижимости обходятся дешевле. Но главное — жилая среда. В новых реалиях потребности семей гораздо шире, чем было принято считать раньше. Они заключаются не только в наличии школ, поликлиник и детских садов. Теперь на первое место выходят безопасность, низкая плотность застройки, доступность парков для прогулок и занятий спортом, санаторных объектов и другой инфраструктуры». ■