

возрастать. Самая непростая ситуация с пятнами для застройки складывается для проектов элитной недвижимости. Свободной земли под такие дома в городе сейчас нет. Единственным выходом может стать качественное и всестороннее развитие новых территорий — как инфраструктурное, так и репутационное. В качестве исторического примера создания элитной локации „с нуля“ может служить Петроградская сторона: в начале XX века появление Троицкого моста превратило некогда окраину города в элитный и самый модный и современный район города», — рассуждает господин Кравцов.

ПОПУЛЯРНО ВСЕ Денис Казберов, представитель компании «Мегалит — Охта Групп», уверен: «Популярностью среди покупателей жилья пользуются все районы города, ведь жители Санкт-Петербурга отличаются оседлостью — чаще всего стремятся мигрировать в пределах родного района, в крайнем случае, в соседние».

Объемы нового строительства на городских территориях зависят от свободных земельных участков. И в результате складывается, что новое предложение начинает формировать спрос и влиять на популярность района среди будущих новоселов: чем больше застраивается локация, тем выше там объем предложения, и тем популярнее он у покупателей, отмечает эксперт.

По его словам, региональные клиенты редко тяготеют к конкретному району Северной столицы и стремятся выбирать ЖК с понятной для них транспортной доступностью, преимущественно у метро, сложившейся социально-бытовой инфраструктурой. «Следует учитывать и новое строительство у КАД, его часто рассматривают с новостройками Петербурга, хотя земля уже относится к Ленобласти. Здесь большой объем предложения на юго-западе (Новоселье) и на севере (Парнас, Девяткино, Мурино), которое в перспективе продолжит пополняться», — подчеркивает он. Как полагает господин Казберов, в числе перспективных районов Петербурга для нового строительства можно назвать район Охты, территории по обе стороны Невы выше моста Александра Невского вплоть до Рыбацкого и Новосаратовки, да и вообще все зоны «серого пояса», которые расположены недалеко от центра Петербурга или станций метрополитена, привычны петербуржцам и окружены готовой инфраструктурой.

«В нашем городе много интересных и недооцененных локаций — они есть в каждом районе, но их преобразование упирается в ограничение реновации и



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

СЕВЕР ГОРОДА ПОСТЕПЕННО ИСЧЕРПЫВАЕТСЯ, В ТО ВРЕМЯ КАК НА ЮГЕ ПОЯВИЛОСЬ РАЗНООБРАЗНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

развитие дорожной и социальной инфраструктуры», — уверен эксперт.

Что касается Ленобласти, то Екатерина Немченко, коммерческий директор холдинга РСТИ, говорит: «Недооцененными пока остаются остальные районы Ленобласти, но в последние годы застройщики достаточно активно осваивают Ломоносовский район, в том числе активно себя ведут московские девелоперы: „Квартал Лаголово“ („Самолет“), „А101 Лаголово“ (А101), „Тал-

линский парк“ (ПИК). Кировский район традиционно имеет самый низкий объем предложения».

Петр Войчинский, гендиректор компании «МК-Элит», резюмирует: «Говорить о недооцененности тех или иных локаций сегодня сложно: рост средней цены с опережением рынка (как это, например, случилось в Парголово) возможен. Но обычно такое происходит, когда застройщик сначала строит жилье (в „чистом поле“) и продает на старте недорого. А потом подтяги-

ваются социалка, дороги и прочее, локация становится комфортнее — и жилье стоит уже дороже. Но такое „догоняющее“ обустройство зависит от региональных и федеральных бюджетных вложений, а их сейчас прогнозировать рискованно. Вряд ли кто сейчас скажет, когда будут обеспечены нормальные развязки для новых кварталов Петербурга, а тем более — для популярных приграничных зон активной застройки в Ленобласти». ■

КОТТЕДЖИ ВКЛЮЧАЮТСЯ В ИНДУСТРИЮ ГОСТЕПРИИМСТВА

ЗА ДВА ГОДА ПОД ПЕТЕРБУРГОМ ПОЯВИЛОСЬ БОЛЕЕ ДВАДЦАТИ ПРОЕКТОВ ЗАГОРОДНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ КОТТЕДЖНЫХ КОМПЛЕКСОВ. ДЕНИС КОЖИН

Изначально загородные проекты предполагали самостоятельное проживание и управление. Затем вместе с восходящим спросом на загородное размещение и снижение сезонности (загородное размещение постепенно становится круглогодичным, а проекты предполагают краткосрочную и долгосрочную аренду) появилась возможность передавать управление специально созданной компании. Многие девелоперы загородных проектов апартаментов начали переводить свободные таунхаусы и дома под сдачу в аренду.

По данным консалтинговой компании Nikoliers, с 2021 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области появилось более двадцати инвестиционных загородных коттеджных комплексов в общей сложности примерно на 400 строений. Больше всего коттеджных поселков в регионе реализует компания SOVAinvest: в 13 локациях появилось 113 коттеджей. Также в числе подобных проектов Repino Club (Village)

от инвестиционно-строительной компании «Стройкомплект Иск», InForest от «Проперти Менеджмент», проект «О'Пушка» и база отдыха в Орехово от Maslov Group, Cone Hub Apartments и «Лес и пляж» от Sajva Development Group, «Ключ Пионерское», реализуемый компанией «Факт».

Как отмечают аналитики Nikoliers, в таких проектах может быть как минимально достаточная инфраструктура и акцент на близости к природе, так и полностью оборудованные места общего пользования, например, бассейны, детские площадки и прогулочные зоны.

«Как правило, в подобных поселках строятся модульные или каркасные дома. Одним из набирающих популярность форматов являются глэмпинги, которые несложно собираются, разбираются и могут быть установлены в отдаленных локациях, где нет туристического продукта», — комментирует Алина Базаева, руководитель департамента исследований Nikoliers в Санкт-Петербурге. — Глэмпинги быстро окупаются, поскольку

затраты на возведение таких домов несравненно ниже, чем при капитальном строительстве. Модульные конструкции не требуют согласования проекта и фундамента и могут быть расположены практически в любой недоступной или сложной для строительства зоне: на берегу моря, залива, озера, в лесу или горах. Также загородные апартаменты могут расширять свой номерной фонд, размещая такие коттеджи на территориях, где невозможно капитальное строительство».

Площадь такого модульного дома составляет примерно 60 кв. м (чаще всего площадь коттеджа — от 54 до 72 кв. м), средняя цена за дом — 8,1 млн рублей. В новых проектах средняя стоимость одного дома составляет 5,8 млн рублей, в уже сложившихся коттеджных поселках дом обойдется примерно в 9,9 млн рублей. При наличии профессиональной УК для частного инвестора доход с одного коттеджа может оставлять 8–12% в год без учета капитализации. Срок окупаемости — около пяти лет.

По словам госпожи Базаевой, строительство быстровозводимых отелей субсидируется государством в рамках нацпроекта «Туризм и индустрия гостеприимства». Если раньше субсидия предоставлялась только 19 выбранным регионам РФ, то сейчас меры поддержки распространены на все регионы. По этой программе инвестор может получить в качестве господдержки до 50% стоимости проекта. Размер субсидии не может превышать 1,5 млн рублей на номер в модульном некапитальном средстве размещения.

«Часто такие проекты реализуются с привлечением частных инвестиций. Такая практика широко распространена в Ленинградской и Московской областях», — поясняет эксперт. — Так, владельцами модульных единиц становятся частные инвесторы, а управление, включая привлечение гостей и эксплуатацию, остается за управляющей компанией, зачастую созданной девелопером. Это позволяет реализовать проект с минимальным кредитом или вовсе без заемных средств». ■