

В ПОИСКАХ НИШИ ТАУНХАУСЫ, ДОСТАТОЧНО ПОПУЛЯРНЫЕ В ЕВРОПЕ, ТАК И ОСТАЮТСЯ ДОСТАТОЧНО ЭКЗОТИЧНЫМ ПРОДУКТОМ НА РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА, ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗДЕСЬ, МОЖНО СКАЗАТЬ, ШТУЧНОЕ. ВПРОЧЕМ, ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ НАМЕТИЛСЯ РОСТ ИНТЕРЕСА К ЭТОМУ СЕГМЕНТУ.

РОМАН РУСАКОВ

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg, отмечает, что для России формат таунхаусов сложный и тяжело приживается за городом, так как в Европе он предполагает городской формат проживания и наличие соседей. «У нас загородный формат проживания — это участок и домовладение, а также нежелание иметь соседней за стеной. В городе данный формат тоже сложно прижился, так как при выборе квартирному жилью и таунхаусов девелопер выбирает первое, что продиктовано большим выходом площадей и понятным спросом», — поясняет она.

Игорь Карцев, генеральный директор «Максимум лайф девелопмент», с ней согласен: «Стремление к загородной жизни в представлении российского человека предполагает уединенность, отсутствие соседей за стеной. С этой точки зрения таунхаусы проигрывают отдельно стоящим домам. И при прочих равных (метраж, наличие участка) покупатель выбирает коттедж». При этом, замечает эксперт, таунхаусы стоят дешевле, а планировки и грамотное планирование площадей там зачастую выше.

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», считает, что такой вид недвижимости может быть интересен в том случае, если он включен в сверхнеобычный, инновационный проект с развитой инфраструктурой. «Стоимость строительства таунхауса сопоставима со стоимостью отдельного коттеджа с отдельным земельным участком. В таком случае покупатель скорее сделает выбор в пользу отдельного дома. Застройщику также эффективнее построить не таунхаус, а малоквартирный дом либо отдельный коттедж. Это и стало причиной того, что качественные таунхаусы практически ушли с рынка», — уверен он.

Николай Антонов, партнер, генеральный директор «МТЛ. Управление недвижимостью», впрочем, отмечает, что растущий спрос на загородную недвижимость в пандемию потянул за собой спрос на таунхаусы. Но качественное предложение естественным образом ограничено, во-первых, отсутствием культуры малоэтажного строительства в городах, во-вторых, экономическими факторами. «Это почти идеальный формат застройки для городов-миллионников, если там есть в наличии достаточно просторные участки недорогой земли и развитая городская инфраструктура поблизости. В самом названии „таунхаус“ заложен симбиоз частного дома и полноценной городской среды. Плюс к этому идет соседское сообщество, близкое по интересам, по уровню доходов, которое совместно организует внутренний досуг, занятия спортом», — рассуждает эксперт.

НЕГДЕ СТРОИТЬ Проблема в том, считает господин Антонов, что в черте Петербурга очень мало участков, которые удовлетворяли бы всем этим требовани-



СТРЕМЛЕНИЕ К ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ В ПРЕДСТАВЛЕНИИ РОССИЙСКОГО ЧЕЛОВЕКА ПРЕДПОЛАГАЕТ УДИНЕННОСТЬ, ОТСУТВИЕ СОСЕДЕЙ ЗА СТЕНОЙ. С ЭТОЙ ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ТАУНХАУСЫ ПРОИГРЫВАЮТ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИМ ДОМАМ

ям. «Удачные примеры — в Коломягах, в Старой Деревне — единичны, трендом не стали и, думаю, не станут, если Смольный не начнет специально поощрять подобные проекты. Любой участок, отведенный под строительство жилья, автоматически рассчитывается и оценивается с точки зрения экономики многоэтажной многоквартирной застройки. Проекты таунхаусов отодвигаются далеко за город, по факту превращаясь в разновидность коттеджных поселков. Создать инфраструктуру, приближенную по качеству к городской (детский сад, поликлиника, фитнес-клуб, бассейн), в таких условиях либо очень дорого, либо невозможно. Так же, как и обеспечить доступность поселка разными видами транспорта», — размышляет эксперт.

Господин Антонов не исключает, что, возможно, таунхаусы — это просто исторически не свойственный Петербургу тип жилья. «Имперский дух города противоречит модели „домик — садик“. Не зря же она стала искореняться еще при Петре. В Лондоне с его культурой проживания „один дом — одна семья“ состыкованные торцами частные дома выглядят довольно экономичным решением. В Петербурге, где традиционной единицей застройки служил доходный дом, городской таунхаус — это неоправданно дорого. Впрочем, как и в Москве, Нью-Йорке и большинстве мегаполисов мира», — полагает господин Антонов.

Вера Сереежина, руководитель направления клиентского опыта группы RBI, также полагает, что в черте города сложно найти подходящее место для застройки такого проекта, он будет странно смотреться среди многоэтажек. «Зато таунхаусы хорошо приживаются в зонах с ограниченной этажностью. Поскольку

классический таунхаус — это все-таки жилье больше элитное или бизнес-класса, то район должен быть достаточно престижным, с развитой инфраструктурой. Такие комплексы есть на Крестовском острове и в Коломягах. Около Каменки, например, где на таунхаусы „наступают“ многоэтажки, многие стремятся продать свою недвижимость», — перечисляет она.

Госпожа Сереежина также говорит о том, что в последний год таунхаусы снова стали появляться, причем чаще в Ленинградской области, чем в черте города. Это происходит на всплеске интереса к загородной недвижимости, то есть ответ в большей степени на пандемию. «Спрос на такие проекты показывает стремление выбраться из густонаселенного города. В силу своего местоположения за городом таунхаусы не такие дорогие, как в городской черте: их стоимость может составлять от 10 млн рублей, тогда как в черте Петербурга это суммы от 20 млн рублей. Насколько этот тренд длительный — покажет время», — рассказывает госпожа Сереежина.

Она обращает внимание, что таунхаусы в Петербурге — это семейное жилье бизнес-класса и выше, так как минимальный размер, в котором возможен необходимый функционал, — от 100 кв. м. Обычно это двух-трехэтажный дом на нескольких владельцев, где на первом этаже находятся хозяйственные помещения, на втором — кухня или гостиная и на третьем — спальня (две или более). Земля в черте города недешевая, и такое жилье стоит в среднем от 20 млн рублей.

ТРИ ДЕСЯТКА ПРОЕКТОВ По данным консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», на конец первого полугодия 2021 года на загородном рынке

Санкт-Петербурга и Ленинградской области в открытой продаже находятся 27 проектов с таунхаусами (+14 дополнительных очередей существующих проектов). Объем рынка таунхаусов на конец первого полугодия 2021 года составил 2,2 тыс. лотов, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года отмечается прирост на 1% (с начала года коррекция показателя на 7%).

В сегменте таунхаусов по итогам второго квартала 2021 года отмечается положительная динамика вывода новых проектов. За отчетный период в продажу вышли два новых проекта и две очереди в реализуемых проектах совокупно в 0,2 тыс. лотов. В сравнении с первым кварталом 2020 года объем пополнения рынка за отчетный период вырос в 14 раз за счет низкой базы прошлого года.

В первом полугодии на рынок вышли всего два проекта таунхаусов: «Таун Град» («УК Теорема») в Петродворцовом районе (Петергоф) и «Невская усадьба» («Меткем») во Всеволожском районе (Новосаратовка).

Как отмечают в «Петербургской Недвижимости», в целом в структуре вывода новых лотов за первое полугодие 2021 года с ростом доли до 80% первое место занимают участки без подряда, заметно прибавили таунхаусы за счет единичного проекта (до 8%).

В структуре нового предложения за первое полугодие 2021 года основной объем лотов выходит в продажу в зоне до 40 км от КАД, что говорит об ориентации этих проектов на постоянное проживание: в том числе 100% нового предложения таунхаусов.

За первое полугодие 2021 года реализовано 0,3 тыс. лотов таунхаусов (в том числе 0,1 за второй квартал 2021 года), прирост по сделкам на +28% по сравнению с первым полугодием 2020 года. Основной объем сделок приходится на классы «эконом» (39%) и «комфорт» (45%).

Средний бюджет сделки по основным классам таунхаусов по итогам первого полугодия 2021 года: «эконом» — 5,5 млн рублей (+24% к аналогичному периоду прошлого года, или +1,1 млн рублей), «комфорт» — 7,7 млн рублей (+15% к аналогичному периоду прошлого года, или +1,0 млн рублей).

«Зафиксированный прирост средних бюджетов сделки по основным классам спроса связан с „вымыванием“ самых доступных лотов предложения в более ранние периоды, также фиксируются сделки в более дорогих проектах (с ценой сделки выше, чем в среднем по классу, например в «комфорт» — 9–10 млн рублей)», — говорит Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость».

Основной спрос на таунхаусы концентрируется во Всеволожском районе (58%), на три наиболее активных района приходится 83% сделок (Ломоносовский — 14%, Тосненский — 11%). ■