

ИНФРАСТРУКТУРА МЕНЯЕТ ПРИОРИТЕТЫ

ИНФРАСТРУКТУРА ЭЛИТНЫХ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ ТРАНСФОРМИРУЕТСЯ: ОТ КАКИХ-ТО ЭЛЕМЕНТОВ, НЕ ОПРАВДАВШИХ СЕБЯ, ДЕВЕЛОПЕРЫ ОТКАЗЫВАЮТСЯ, КАКИЕ-ТО НОВЫЕ — ВНЕДРЯЮТ. ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО ВРЕМЯ БОЛЬШИХ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ КОТТЕДЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОШЛО, СЕЙЧАС В ОСНОВНОМ РЕАЛИЗУЮТСЯ ТОЧЕЧНЫЕ ПРОЕКТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ДОВОЛЬНО СКРОМНЫЙ НАБОР ИНФРАСТРУКТУРЫ. ИРИНА КУТОВАЯ

Сейчас и в Петербурге, и в Москве новых элитных коттеджных поселков в последнее время появляется все меньше. Гендиректор компании «МК-Элит» Петр Войчинский говорит: «Новых элитных проектов в сегменте коттеджных поселков на рынке появляется крайне мало. В 2021 году на рынок вышло восемь высокобюджетных поселков, в 2022-м дебютов в элитном сегменте не было совсем. Исключение — открытие продаж в коттеджном поселке Repinof в Ленинском. Девелопер проекта — компания Richness Realty». По его словам, в основном идет продажа действующих проектов, иногда — открытие продаж в новых очередях (КП Mill Creek под Всеволожском, квартал компактных домов в КП «Ламбери» в Энколово).

Управляющий партнер Point Group Павел Трейвас добавляет, что в столичном регионе ситуация схожая. «В Московском регионе не появилось ни одного нового проекта в высоком ценовом сегменте», — указывает эксперт. По его словам, время масштабных поселков прошло, сейчас актуальны небольшие проекты с точечной инфраструктурой. «Из наиболее ярких проектов в плане инфраструктуры я могу выделить Agalarov Estate, в котором есть три ресторана, поле для гольфа, футбольное поле, спортивный комплекс с теннисными кортами, баскетбольной и волейбольной площадками, спа-комплекс с закрытым и открытым бассейнами, студия танцев», — перечисляет господин Трейвас.

Юлия Белукова, генеральный директор агентства элитной недвижимости FOX Property, говорит, что многие девелоперы пересматривают существующую инфраструктуру. «Ту, что себя не оправдала, убирают. Например, в Agalarov Estate был зоопарк, который был мало востребован. Сейчас на его месте продают земельные участки. Аналогично стали поступать и с зонами для прогулок и отдыха. Если застройщику очевидно, что посещаемость у места низкая, а потенциал для продажи и застройки высокий, его межут и продают как участки. Так произошло с участком земли возле озера в коттеджном поселке „Павлово-2“ или с прогулочной зоной в КП „Никольская Слобода“, — рассказывает госпожа Белукова.

По ее словам, еще с периода пандемии потеряли свою популярность общественные бассейны. «При этом повысился спрос на дома с собственным бассейном. Причем даже в не самом высоком бюджете элитного жилья, от 60–70 млн рублей, уже ищут с сауной, от 100 млн — с бассейном», — рассказывает эксперт.

Новыми объектами инфраструктуры можно назвать коворкинги, полагает госпожа Белукова. «Например, в поселке Gorki Lake меньше десятка домов и один из них — как раз общая зона для работы и отдыха. Отдельный коттедж под встречи



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЕЩЕ С ПЕРИОДА ПАНДЕМИИ ПОТЕРЯЛИ СВОЮ ПОПУЛЯРНОСТЬ ОБЩЕСТВЕННЫЕ БАССЕЙНЫ. ПРИ ЭТОМ ПОВЫСИЛСЯ СПРОС НА ДОМА С СОБСТВЕННЫМ БАССЕЙНОМ

и приемы вне своих домовладений есть в поселке „Усово-8“. Некоторое время назад аналогичный дом был отведен под общественное пространство в поселке „Ричмонд“, — перечисляет проекты столичного региона госпожа Белукова.

НЕОТЪЕМЛЕМАЯ ЧАСТЬ Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», отмечает, что инфраструктура проектов высоких ценовых классов традиционно подразумевает наличие ряда объектов, рассматриваемых как «обязательные» в проектах таких классов, а именно: обеспечение безопасности (общее ограждение по периметру проекта с контрольно-пропускным пунктом, видеонаблюдением на входных пунктах, ограждение каждого

участка); наличие административного корпуса (размещение службы управления и эксплуатации поселка); предложение дополнительных услуг внутри поселка (охрана, спецсистемы, мобильные группы реагирования), сервисные услуги (спа-центр, магазин, автомойка, гостевая парковка); наличие организованных мест отдыха (спортивные площадки, теннисные корты, игровые зоны, площадки для гольфа), организованная прибрежная зона отдыха, причалы и эллинги для стоянок лодок или яхт, строительство искусственного водоема при отсутствии естественного.

Рафаэль Серажетдинов, директор по техническому развитию направления «Скатная кровля и холст» компании «Техноникон», говорит, что к обязательной инфраструктуре организованных кот-

теджных поселков относятся парковые, прогулочные, спортивные и детские зоны. «Они повышают комфорт и в целом уровень жизни в поселке и, пожалуй, относятся к необходимому минимуму. С увеличением класса поселка развивается и его инфраструктура. Так, особенно ценится наличие водоема на территории поселка. Пляжная зона, возможности для рыбалки существенно повышают привлекательность», — рассказывает эксперт.

Господин Серажетдинов добавляет, что в крупных поселках высокого класса появляется торгово-развлекательная и социально-бытовая инфраструктура. «Это может быть ресторан, магазин, причем последний не обязательно должен быть крупным супермаркетом. Важно, чтобы жители могли приобрести продукты первой необходимости. → 22