МАЛОЭТАЖНОЕ ЖИЛЬЕ ВКЛЮЧАЮТ В КОМПЛЕКС

РЫНОК ЗАГОРОДНОГО МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ ПРОДОЛЖАЕТ РАСШИРЯТЬСЯ, И ВСЕ БОЛЬШЕ ПРОЕКТОВ, СВЯЗАННЫХ С КОМПЛЕКСНЫМ ОСВОЕНИЕМ ТЕРРИТОРИЙ, РЕАЛИЗУЕТСЯ ИМЕННО В ЭТОМ ФОРМАТЕ. УЧАСТНИКИ РЫНКА ПОЛАГАЮТ, ЧТО СЕГМЕНТ ПРОДОЛЖИТ СВОЙ РОСТ ДАЛЬШЕ: К ПОКУПКАМ КОТТЕДЖЕЙ БУДЕТ ПОДТАЛКИВАТЬ, ПОМИМО ПРОЧЕГО, И РОСТ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ В ЧЕРТЕ ГОРОДА. МАЛОЭТАЖНОЕ ЖИЛЬЕ НА ПЕРИФЕРИИ ТЕПЕРЬ ВЫГЛЯДИТ УЖ ЕСЛИ И НЕ БОЛЕЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНО ПО ЦЕНЕ, ТО ПО КРАЙНЕЙ МЕРЕ НЕ ДОРОЖЕ, ЧЕМ В ГОРОДЕ. КИРИЛЛ ОРЛОВ

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость» в четвертом квартале 2022 года на первичном загородном рынке средний бюджет сделки по участкам без подряда составил 2,3 млн рублей, увеличившись на 14% за год. А коттеджи и участки с подрядом приобретали в среднем за 16,3 млн рублей, что на 20% выше показателей конца 2021 года.

В течение 2022 года самые дешевые участки без подряда (до 100 тыс. рублей за сотку) чаще всего покупали в Ломоносовском районе вблизи Лопухинки и Воронино. Сделки в ценовых категориях от 100 до 500 тыс. рублей за сотку заключались в основном во Всеволожском районе вблизи Лесколово, Разметелево, Рахьи, Токсово, Колтушей, Вартемяг. Традиционно самые дорогие покупки — в Выборгском районе рядом с Репино и Песками.

«Основной объем сделок в прошлом году пришелся на участки без подряда в удалении 20–40 км от КАД — 41%. При этом снизилась доля сделок до 20 км от КАД и выросла доля проектов в зоне 60–80 км преимущественно за счет роста числа покупок в дорогих проектах на берегу озер»,— рассказала Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Среди коттеджей и участков с подрядом покупатели чаще всего интересовались объектами сегмента комфорт (средняя цена — 15,5 млн рублей). При этом коттеджи класса эконом приобретали в среднем за 6,3 млн, в сегменте бизнес — за 35,5 млн. «Коттеджи и участки с подрядом покупали в большинстве случаев в поселках до 20 км от КАД — 57% от всех сделок. При этом 43% всех коттеджей реализовано во Всеволожском районе в Разметелево, Вартемягах, Токсово. Второй по популярности район — Ломоносовский с долей 24%, локации — Аннино и Ропша»,— добавила госпожа Трошева.

По подсчетам Nikoliers, по итогам 2022 года в Санкт-Петербурге доля ИЖС в общем объеме ввода составила 7%, или 252 тыс. кв. м, оставшись на уровне 2021 года. В целом за последние четыре года показатель ввода ИЖС и его доля в общем объеме остаются на одном уровне (7–8% в общем объеме). При этом в Ленинградской области с 2020 года объем ИЖС динамично растет с 2019 года. По итогам 2022 года он составил примерно 2,5 млн кв. м, превысив ввод МКД в 2,4 раза.

Динамичное развитие ИЖС обусловлено активизацией спроса на данный формат на фоне пандемии в 2020–2021 годах, когда возможность поездок на отдых за пределы России была ограничена, а также появлением профильной ипотеки (расширением целей программы «Льготная ипотека»). «В то же время появляется дополнительный фактор: рост цен на рынке строящихся МКД за тот же период сравнялся со стоимостью загородного дома на периферии столиц и квартиры аналогичной площади в спальном районе. Таким образом, на загородный рынок ушла часть покупателей, которые планировали приобрести жилье в городе. Вслед за выросшим спросом начинают появляться анонсы строительства ИЖС и возведения модульных домов и блокированной застройки (таунхаусы, дуплексы и т. д.) от девелоперов»,— говорит Алина Базаева, старший аналитик департамента исследований Nikoliers.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

В ЧЕТВЕРТОМ КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА НА ПЕРВИЧНОМ ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ СРЕДНИЙ БЮДЖЕТ СДЕЛКИ ПО УЧАСТКАМ БЕЗ ПОДРЯДА СОСТАВИЛ 2,3 МЛН РУБЛЕЙ, УВЕЛИЧИВШИСЬ НА 14% ЗА ГОД

НА ПЕРИФЕРИИ По данным Nikoliers, на конец 2022 года на первичном рынке жилья Петербурга объем малоэтажной (1–4 этажа) строящейся недвижимости составил менее 200 тыс. кв. м, в Ленинградской области — более 100 тыс. кв. м. Такие проекты преимущественно располагаются на периферии города и в области. «Сейчас периферийные районы вновь стали привлекательными на фоне дефицита земельных участков в городе. Участки на территории Северной столицы найти все более проблематично. Именно поэтому территории перспективного развития региона — земельные массивы, прилегающие к Санкт-Петербургу в Ленинградской области. Стоимость квадратного метра подобных площадок и чек сделки в таких локациях существенно ниже, что стимулирует развитие Ленобласти, где на ИЖС приходится доминирующая доля»,— рассуждает госпожа Базаева.

Она отмечает, что крупные федеральные девелоперы сейчас проявляют повышенный интерес к загородному строительству и хотят создавать мультиформатные проекты комплексного освоения территории, включающие в себя как корпуса среднеэтажной, малоэтажной (до четырех этажей), блокированной застройки (таунхаусы, дуплексы), так и зоны индивидуальных жилых домов. «Именно мультиформатность позволяет сделать экономику подобных проектов более выгодной для девелопера: такой подход значительно ускоряет реализацию таких крупных и априори долгосрочных проектов, а также позволяет застройщику предлагать покупателям обширную инфраструктуру в сочетании с привычными атрибутами загородной жизни и более доступными ценами, что сделает покупку в подобных проектах для многих более привлекательной, чем квартиры в черте города. Стоимость фасадов и кровли для малоэтажных и многоэтажных домов будет одинаково высока, однако обременение на участок будет разным: меньшее количество потенциальных квадратных метров влечет за собой снижение маржинальности проекта. Застройщики пытаются получить максимальную выгоду со своих участков, которую может обеспечить многоэтажное строительство. Однако малоэтажные проекты могут выиграть за счет уникальных концептуальных характеристик»,— рассуждает эксперт.

Светлана Московченко, заместитель регионального директора департамента консалтинга и аналитики NF Group в Санкт-Петербурге, более пессимистична: «Малоэтажное жилье менее выгодно для девелоперов в экономическом плане: объемы вложений в инфраструктуру (подведение инженерных коммуникаций, дорог) остаются на сопоставимом с многоэтажным жильем уровне, при этом количество квартир в таких комплексах меньше, за счет чего значительно увеличивается стоимость продаваемого метра. Исходя из экономической целесообразности девелоперы склонны увеличивать продаваемую площадь объекта, опираясь на максимальные предельно допустимые параметры застройки, в том числе и этажность. Поэтому в краткосрочной перспективе предпосылок для широкого распространения малоэтажного формата жилья нет. Данные объекты будут появляться на более удаленных локациях».

ТИХОЕ МЕСТО Впрочем, большинство девелоперов все же склонно считать, что загородный малоэтажный рынок будет активно развиваться в ближайшее время. «Рынок загородного жилья будет развиваться и расти. В связи с происходящими событиями людям важно иметь возможность выезжать загород, в тихое и спокойное место, перезагрузится, восстановиться. Помимо этого, пошла поддержка правительства РФ развития и стимулирования загородного строительства»,— говорит Игорь Карцев, генеральный директор компании «Максимум Лайф Девелопмент».

Схожего мнения придерживается Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development: «Как девелопер полного цикла мы планируем закрепиться на рынке не только как строители жилья и апартаментов, но и как застройщик коттеджных поселков высокого класса. Конечно, строительство многоэтажного жилья гораздо выгоднее с точки зрения соотношения вложенных средств и объемов продаваемой площади. Однако индивидуальное загородное строительство позволяет создавать востребованный и индивидуальный продукт для покупателей, которые в приоритете рассматривают жизнь в ближайших к мегаполису пригородах». Он рассказал, что в этом году компания анонсирует проект бизнес-класса на 87 домовладений во Всеволожском районе Ленобласти. Параллельно с жильем в поселке будет создана необходимая социальная, торговая и развлекательная инфраструктура: детский сад, супермаркет, ресторан, магазин фермерских продуктов, спортивные и игровые площадки, прогулочные маршруты и зоны отдыха. «На сегодняшний день общий объем инвестиций составляет 1,5 млрд рублей. О втором загородном объекте в Курортном районе Петербурга мы планируем объявить в конце текущего года»,— добавил господин Кравцов.

Видит перспективы в загородном домостроении и Евгений Хохлов, директор по маркетингу холдинга AAG: «Это яркий тренд, который будет драйвером рынка на ближайшие несколько лет. Все чаще люди по финансовым причинам или по образу жизни смотрят на этот сегмент. Сейчас многие игроки уходят в малоэтажное строительство в рамках проектов по комплексному освоению территорий. Да и в городе не осталось земли».

Господин Хохлов считает, что доля загородного жилья увеличивается в том числе и благодаря действиям государства. «Для этого создаются льготные программы. Когда у человека есть выбор, купить за 12 млн рублей участок с землей или двухкомнатную квартиру, люди часто предпочитают первое»,— объясняет он. Доля индивидуального и малоэтажного жилья от крупных девелоперов будет расти, уверен господин Хохлов. «Это будет рынок больших игроков, частные игроки уйдут в индивидуальные домовладения»,— считает эксперт.

Петр Войчинский, гендиректор компании «МК-Элит», также полагает, что малоэтажка от крупных девелоперов становится трендом. «Растет предложение в пригородах, особенно на юго-западном направлении (Стрельна — „Дворцовый фасад“ и „Универ Сити“ от Setl Group, „Любоград“ от KBC). Сейчас доля среднеэтажного (от 4 до 8 этажей) строительства составляет 11,4% от общего объема застройки, в 2021-м — 10,3%, в 2020-м — 6,1%. Доля индивидуального жилья в Петербурге остается незначительной. Но в Ленобласти новые дома ИЖС и жилые дома в СНТ составили 2,5 млн кв. м — две трети от общего объема ввода в регионе. Эта тенденция сложилась на пике ковида (из-за самоизоляции), а теперь поддерживается таким фактором, как приемлемая себестоимость (за 9–10 млн рублей можно приобрести квартиру площадью 45–50 кв. м или дом площадью 100–120 кв. м). Кроме того, частный застройщик не зависит от крупного холдинга и может сам регулировать платежи, затраты и этапы строительства». ■