ГРЯДКИ НЕ В МОДЕ

ПО ДАННЫМ СЕРВИСА «ЯНДЕКС НЕДВИЖИМОСТЬ», В 2024 ГОДУ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В СЕГМЕНТЕ ЧАСТНЫХ ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВ УВЕЛИЧИЛСЯ ПОЧТИ НА 15% ПО СРАВНЕНИЮ С ПОЗАПРОШЛЫМ ГОДОМ. GUIDE РАЗБИРАЛСЯ, КАКИЕ ТЕНДЕНЦИИ ЗАГОРОДНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА АКТУАЛЬНЫ В ЭТОМ ГОДУ И НА ЧТО ОБРАЩАЮТ ВНИМАНИЕ ПОКУПАТЕЛИ ПРИ ВЫБОРЕ КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА. ВАСИЛИСА МОТОВА



MG DEVELOPMENT

САМАЯ ВОСТРЕБОВАННАЯ НА РЫНКЕ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА В ДАННЫЙ МОМЕНТ — 7–12 СОТОК, ОСОБЕННО ЕСЛИ ЭТО ДОМ ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ

В феврале 2025 года медианная стоимость квадратного метра в частных домах, продаваемых в Санкт-Петербургской агломерации, выросла за год на 7,5% и составила 119 тыс. рублей, подсчитали аналитики «Яндекс Недвижимости». В коттеджных поселках за год стоимость дома увеличилась на 15,5%, до 18,2 млн рублей. За год база предложений в коттеджных поселках Ленинградской области увеличилась на 4,9%.

Весной рынок загородной недвижимости традиционно активизируется, напоминает коммерческий директор «Яндекс Недвижимости» Евгений Белокуров. Это хорошее время для покупки частного дома, поскольку именно в этот период можно более тщательно оценить участок и особенности рельефа. «По увеличению количества предложения как от застройщиков, так и от частных лиц за последний год мы видим, что тренд на такое жилье сохраняется, особенно в районах с развитой инфраструктурой: школами, детскими садами и транспортными маршрутами. Застройщики реагируют на спрос, предлагая современные таунхаусы и коттеджи, подходящие для постоянного проживания»,— отметил эксперт.

ПРИРОДА И ГОРОДСКОЙ КОМФОРТ

Директор по продажам MG Development (MGD) Игорь Ахальцев подтверждает, что развитая инфраструктура — обязательное условие, на которое обращают внимание покупатели при выборе загородной недвижимости. Сегодня коттеджный поселок должен быть оснащен всем необходимым для комфортного проживания: закрытой территорией и возможностью проезда через пункт охраны, асфальтированными дорогами, инженерными коммуникациями (газ, водопровод, электричество), освещением внутри поселка, видеонаблюдением. Как объясняет господин Ахальцев, к участку внутри коттеджного поселка обязательно должны быть подведены все коммуникации, чтобы покупатель не тратил на них время и деньги. «Сейчас только подведение электричества и заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями занимает примерно шесть месяцев»,— предупреждает он.

При выборе участка под коттедж нужно также обязательно поинтересоваться, проведен ли в поселок оптоволоконный интернет. Это важный нюанс, о котором, как правило, люди не задумываются при покупке, но при отсутствии этой опции в дальнейшем жители сталкиваются с массой сложностей, обращает внимание господин Ахальцев. Инфраструктура современного поселка также предполагает наличие больших зон рекреации, детских и спортивных площадок, прогулочных и костровых зон и других мест, где можно погулять и провести время вне своего домовладения.

По наблюдениям участников рынка загородной недвижимости, площади участков во многих проектах становятся меньше (за исключением поселков премиум-класса). В MGD говорят, что самая востребованная на рынке площадь участка в данный момент — 7–12 соток, особенно если это дом для постоянного проживания. «Люди пришли к тому, что площади по 20–30–50 соток просто не нужны. На участке чаще всего теперь располагают дом, парковочное место и зону отдыха с барбекю. Грядки уже не в моде»,— замечает Игорь Ахальцев.

Площади самих домов также уменьшаются, говорят игроки рынка. Самые популярные проекты для частного строительства — одноэтажные дома площадью 120–160 кв. м. Обычно в таких домах есть большая кухня-гостиная, три спальни, одна из которых — мастер-спальня, несколько гардеробных, санузлов и вспомогательные помещения.

В ЕДИНОМ СТИЛЕ

Когда участок полностью готов к строительству, будущему собственнику индивидуального дома необходимо определиться с проектом дома. Такой неочевидный, на первый взгляд, аспект, как единый архитектурный стиль, становится сегодня ключевым в вопросе комфорта проживания будущих жильцов коттеджного поселка.

«Время, когда в поселке в одном месте стоит четырехэтажный кирпичный особняк площадью 1000 кв. м, рядом с ним стоит деревянный дом из сруба, а по соседству — избушка, которой исполнилось сто лет, прошло. Люди проникаются эстетикой и понимают, что красиво должно быть не только на их участке и внутри дома, но и за их пределами»,— подчеркивает директор по продажам MGD.

По его мнению, наличие в поселке регламента застройки и единого архитектурного стиля — идеальное решение, с одной стороны, не ограничивающее собственника в выборе площади или материалов для строительства дома, но, с другой — обязывающее использовать цвета фасадов из предложенных девелопером, цвета окраски кровли и оконных проемов, а также единое фасадное ограждение по всем участкам. «На выходе мы получаем поселок, в котором все дома вроде бы разные, но отлично сочетающиеся друг с другом и малыми архитектурными формами внутри поселка и создающие приятную для глаза картинку»,— рассуждает господин Ахальцев.



MG DEVELOPMENT

ИНФРАСТРУКТУРА СОВРЕМЕННОГО ПОСЕЛКА ТАКЖЕ ПРЕДПОЛАГАЕТ НАЛИЧИЕ БОЛЬШИХ ЗОН РЕКРЕАЦИИ, ДЕТСКИХ И СПОРТИВНЫХ ПЛОЩАДОК, ПРОГУЛОЧНЫХ И КОСТРОВЫХ ЗОН И ДРУГИХ МЕСТ, ГДЕ МОЖНО ПОГУЛЯТЬ И ПРОВЕСТИ ВРЕМЯ ВНЕ СВОЕГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

ГДЕ СТРОИТЬ ДОМ В ЛЕНОБЛАСТИ

В настоящее время под коттеджные поселки бизнес-класса в Ленинградской области активно осваиваются земельные участки преимущественно на севере региона: во Всеволожском, Выборгском и Приозерском районах. Это обусловлено хорошей транспортной доступностью (до центра города из этих локаций можно доехать за час на машине), развитой инфраструктурой и великолепными природными пейзажами с вековыми соснами. Огромным преимуществом локации является близость к водоемам, так как таких свободных земель в Ленобласти практически не осталось.

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



MG DEVELOPMENT

ИГОРЬ АХАЛЬЦЕВ,
КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР
MG DEVELOPMENT (MGD)

— Сегодня на рынке загородной недвижимости найти места, подобные локации клубного поселка «Крылья Подгорного»,— большая удача. Для дальнейшего развития компания находится в постоянном поиске земельных участков под новые проекты. Набор требований, который предъявляет MGD к участкам под коттеджные поселки, делает процесс подбора долгим и трудоемким. На первый взгляд, свободных земель много, но подходящих массивов для строительства коттеджных поселков бизнес-класса — единицы. Пока мы рассматриваем различные варианты для размещения новых проектов, но однозначно можно сказать, что отступать от наших стандартов мы точно не планируем и изучаем локации только под поселки высокого уровня. Скорее всего, к концу года анонсируем новый и большой проект в сегменте таунхаусов.