ТРАССЫ РАЗГОНЯЮТ КОТТЕДЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

СТРОИТЕЛЬСТВО КАД-2 И ШСМД СТИМУЛИРУЕТ СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ. ПО ОЦЕНКАМ ЭКСПЕРТОВ, В БЛИЖАЙШИЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ПРОЕКТОВ, ОСОБЕННО У ВОСТОЧНЫХ ГРАНИЦ ПЕТЕРБУРГА, МОЖЕТ УДВОИТЬСЯ. ПРИЧЕМ, ПО ДАННЫМ ЭКСПЕРТОВ, СОЗДАНИЕ НОВЫХ МАГИСТРАЛЕЙ МОЖЕТ СПОСОБСТВОВАТЬ ПОЯВЛЕНИЮ И НОВЫХ ПРЕМИАЛЬНЫХ ЛОКАЦИЙ ДЛЯ ПРОЕКТОВ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ В РЕГИОНЕ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Алия Ханбекова, директор департамента элитной недвижимости NF Groupв Санкт-Петербурге, считает, что в локациях, где новая трасса обеспечит более легкий доступ в область для жителей Санкт-Петербурга, можно ожидать новый этап развития загородной инфраструктуры. При этом, отмечает она, обратной стороной медали может стать снижение спроса на участки, расположенные в непосредственной близости к магистрали и падение их стоимости.

«При завершении проекта ШМСД с подключением к КАД-2 направлениями для появления новых поселков могут стать Всеволожск, Колтушское шоссе, прибрежные районы Ладожского озера и федеральная трасса „Кола“. Строительство магистралей приведет к развитию районов, росту спроса на загородное жилье и потенциальному увеличению цен. Ранее подобная ситуация наблюдалась в результате строительства и реконструкции трасс „Скандинавия“ и „Сортавала“»,— рассказала эксперт.

Привычный срок для введения в эксплуатацию нового поселка составляет три-четыре года. От него можно отталкиваться при оценке временных рамок для появления новых проектов с момента завершения строительства магистралей, считает госпожа Ханбекова.

«Исторически сложилось, что восточное направление попадает в сегмент комфорт- или бизнес-класса. Улучшение транспортной доступности благодаря доступу к центральным районам города может привести к появлению новых элитных проектов. Для этого девелоперам потребуется создать новую инфраструктуру и точки притяжения, привычные для клиентов такого уровня»,— полагает она.

Управляющий партнер аналитического агентства «ВМТ Консалт» Екатерина Косарева говорит, что есть и минусы для девелоперов и собственников участков. Так, Росреестр блокирует некоторые сделки во Всеволожском районе Ленинградской области. По данным госоргана, часть домов подпадает под буферную зону и их регистрация невозможна. А участки, привлекательные еще недавно, упадут в цене из-за непосредственной близости к магистрали, а значит, и к шуму.

КАТАЛИЗАТОР РОСТА Развитие транспортной инфраструктуры исторически является ключевым катализатором роста рынка загородной недвижимости. Строительство кольцевой автодороги КАД-2 и высокоскоростной магистрали (ШСМД), связывающей Петербург и Москву, не просто изменит логистическую карту региона, а создаст новые точки притяжения для девелоперов и покупателей, считает Марина Шкурко, управляющий партнер группы компаний Puzzle Realty.

По оценке эксперта, в ближайшие годы количество коттеджных поселков в зонах, прилегающих к новым трассам, может увеличиться в 1,5–2 раза. «Этот прогноз основан на прецеденте с Приозерским шоссе: до его реконструкции и превращения в современную транспортную артерию в том направлении насчитывалось всего 15 поселков. После ввода дороги в эксплуатацию их число выросло до 84»,— приводит данные эксперт. Аналогичный эффект, по ее мнению, следует ожидать и сейчас.

«Логика проста и подтверждена временем,— комментирует Марина Шкурко.— Новая дорога — это не просто асфальт. Это резкое сокращение временных затрат на дорогу до города, повышение комфорта и предсказуемости поездок. Территории, которые ранее считались „глухими“ или неудобными для ежедневных commute-поездок, моментально превращаются в лакомые участки для освоения. Девелоперы реагируют первыми, формируя предложение. А покупатели охотно откликаются, потому что получают баланс: жизнь на природе без потери связи с мегаполисом».

Филипп Шраге, генеральный директор строительной компании Kronung, также говорит, что восток Ленобласти давно ждет именно такой инфраструктурный толчок, как строительство новых трасс. «Как только появится понятная динамика по строительству этих дорог, рынок начнет закладывать ее в модели развития. Обычно лаг между началом активных работ и появлением новых проектов составляет два-четыре года. Мы ожидаем, что первые коттеджные поселки бизнес- и премиум-класса на востоке Ленобласти могут стартовать именно в этой перспективе: ориентировочно в 2027–2029 годах. Девелоперы начнут заходить на участки заранее — как только станет ясно, где будут развязки, съезды и какие зоны улучшат транспортную доступность. По локациям наиболее перспективными выглядят направления вдоль будущих транзитных коридоров: Тосненский, Кировский и частично Волховский районы. Там есть достаточно больших массивов под развитие, при этом земли ближе к действующим трассам уже активно распродаются под индивидуальную застройку»,— делится эксперт.

С точки зрения элитного сегмента наибольшую ценность получат локации с природными факторами — лесные участки, береговые линии рек и озер, а также территории недалеко от потенциальных транспортных узлов, считает господин Шраге.

Что касается объемов, говорит он, то восток Ленобласти пока представляет собой «чистое поле» с точки зрения организованной загородной застройки. «Именно поэтому здесь возможен достаточно крупный заход девелоперов. В перспективе мы говорим о десятках проектов разных масштабов: от небольших премиальных клубных поселков на 30–50 участков до крупных кварталов с собственной инфраструктурой на 200–300 домов. При этом рынок будет развиваться постепенно: сначала точечные премиальные проекты, затем более массовые истории»,— думает он.

Важно отметить, добавляет господин Шраге, что новые магистрали подтолкнут развитие не только элитного сегмента. Скорее всего, первыми пойдут проекты комфорт- и бизнес-класса — это самая востребованная ниша. Уже следом подтянутся премиум-поселки: как только появится стабильный спрос на «новый восток» и подтвердится скорость доезда до Петербурга, сегмент элиты станет более предсказуемым и привлекательным для крупных игроков.

По сути, развитие КАД-2 и ШСМД формирует новый «пояс роста» вокруг Петербурга. И восточное направление, которое раньше считалось сложным из-за транспорта, может через несколько лет стать одной из самых перспективных загородных территорий Ленобласти — с широким спектром проектов: от комфортного формата до элитных резиденций.

ИНФРАСТРУКТУРА НА ПЕРВОМ МЕСТЕ Основными сложностями, с которыми сталкиваются застройщики загородного жилья, являются отсутствие коммуникаций и их подключение, а также долгий процесс согласования.

«Для строительных компаний развитие транспортной инфраструктуры также благоприятный фактор. Несмотря на длительный срок окупаемости малоэтажных домов и высокую рентабельность только в элитном сегменте, проекты получают значительное маркетинговое преимущество — автономный образ жизни рядом с природой, что обеспечит высокий спрос»,— говорит госпожа Косарева.

«Мы видим, что современный покупатель выбирает не просто участок, а сформированную среду, и именно поэтому в проекте „Северное сияние“ мы сделали акцент на инженерной надежности, продуманной дорожной сети и благоустроенных общественных пространствах. Для нас было принципиально важным, чтобы ключевые коммуникации, такие как электричество и водоснабжение, были централизованными — городского уровня»,— рассказали в пресс-службе компании «Мегалит». Там отмечают, что будущие жители получают их сразу, они уже включены в стоимость, и покупателям не придется нести многомиллионные расходы на самостоятельное подключение, что часто случается при покупке «голого» участка.

Как говорят участники рынка, такое решение обеспечивает бесперебойность: жителям не страшны сезонные проблемы или стихийные отключения, характерные для многих поселков с автономными сетями. То есть, по сути, для того чтобы сделать поселок привлекательным, нужно обеспечить городское качество инфраструктуры в загородном поселке. К тому же застройщики изначально предусматривают модель управления с собственной управляющей компанией, на которую возложены функции по охране территории, содержанию внутрипоселковых дорог и текущему обслуживанию инфраструктуры.

Мария Федорова, управляющий партнер Puzzle Realty, прогнозирует: «Мы увидим два основных вектора развития в части ценовых сегментов. Массовый сегмент (эконом и комфорт) будет развиваться через проекты малоэтажной застройки с комплексным развитием территорий: с детскими садами, школами, собственной инфраструктурой. Это ответ на запрос семей на безопасную среду за городом. Премиум и делюкс будут представлены сегментированными поселками с индивидуальным проектированием в уникальных локациях (у воды или у леса). Крупные игроки рынка девелопмента обязательно придут на загородный рынок. Для них это не только бизнес, но и способ сохранения капитала. В условиях, когда деньги на счетах обесцениваются, вложения в девелопмент — понятный и востребованный инструмент». ■



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ИСТОРИЧЕСКИ ЯВЛЯЕТСЯ КЛЮЧЕВЫМ КАТАЛИЗАТОРОМ РОСТА РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ