

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

«Кто не успел, тот опоздал!» — сегодня это утверждение оказалось как никогда справедливым для инвесторов и застройщиков Ленинградской области. На протяжении довольно длительного времени состояние загородного рынка в этом регионе можно было назвать выжидательным. Когда Подмосковье захлестнул строительный бум, в результате которого как грибы начали появляться коттеджные посёлки, первозданность природы Ленинградской области почти никто не нарушал — да, строительство велось, но не столь активно и, в основном, точечно. Инвесторы региона наблюдали за строительными экспериментами в Подмосковье, ждали результатов.

Кто не успел, тот опоздал?



нансовый кризис изменил планы многих. Застройщики Московской области, в частности, представители компании «МИЭЛЬ», убеждены: серьёзных потрясений на загородном рынке не произойдёт, может лишь сократиться число новых проектов. Подобное утверждение уже сегодня оказалось верным для Ленинградской области: активность первого полугодия 2008 года сменилась стагнацией. В результате число заявленных проектов — 63. О резком спаде говорить пока рано — рынок адаптируется к новой ситуации, и в то же время такую мгновенную реакцию вряд ли кто в Ленобласти ожидал. На рынке загородной недвижимости Подмосковья в середине октября, ког-

Когда стало понятно, что дома в коттеджных посёлках пользуются особой популярностью и спросом у покупателей, в пригородах Санкт-Петербурга тут же стали появляться подобные поселения, правда, небольшие, всего на 20 домов. Вот тут-то и оказалось, что «догоняющим» быть выгодно — ошибки, допущенные при возведении коттеджных посёлков в Подмосковье, в Ленинградской области были учтены, и по возможности, их старались не повторять, поэтому и архитектурного безобразия здесь намного меньше, да и возведением разнообразной инфраструктуры особенно не увлекаются. Сначала рынок осваивали мест-

ные инвесторы, чуть позже подключились и москвичи. Активный рост коттеджного строительства начал-

цию вряд ли кто в Ленобласти ожидал. На рынке загородной недвижимости Подмосковья в середине октября, ког-

Сегодня в Ленинградской области в активной продаже находятся **156 посёлков**, треть из них — так называемые «дальние дачи», остальные расположены в непосредственной близости от Кольцевой автодороги

ся в Ленобласти сравнительно недавно: в 2006 году было заявлено 42 проекта, в 2007 году — 70. Темпы строительства не были снижены и в первой половине 2008 года, но мировой фи-

да мировые биржи продолжало лихорадить и доллар начал неожиданно расти, появилось сразу несколько новых проектов. Начнут ли их реализовывать — другой вопрос, но, в отличие

от рынка северо-запада, подмосковный оказался стабильнее и устойчивее, по крайней мере, такая создаётся видимость. Возможно, причина в том, что большинство застройщиков и инвесторов — крупные компании, чем не могут похвастаться пригороды Санкт-Петербурга. О том, как поведут себя загородные рынки двух столиц в период кризиса, сказать сложно — в них слишком много различий.

На сегодняшний день в Ленинградской области в активной продаже находятся 156 посёлков (в Московской — свыше 300), треть из них — так называемые «дальние дачи», остальные расположены в непосредственной близости от Кольцевой автодороги (КАД). Есть среди предложений и таунхаусы —

там таунхаус выставлен за 2 500 000 руб., вот только расположен он в 100 км от Санкт-Петербурга. Так что дёшево и сердито.

В Московской области цифры по таунхаусам несколько другие: только на Новой Риге таких посёлков больше 9, да и цена сблокированных домов на порядок выше (примерно в 2 раза). Несмотря на то что таунхаусы в Подмоскovie часто подвергаются критике (мол, и архитектура, и качество строительства, и многое другое не соответствует



Интерес к северу, к Выборгскому и Всеволожскому району привёл к росту стоимости земли, а вместе с ней и домов. Застройщикам пришлось искать более дешёвые земли под свои экономные проекты

их число пока ограничено (9 проектов), и 6 мультикомплексов, в которых также есть предложения по сблокированным домам. Большинство таунхаусов позиционируют как жильё класса бизнес или элит с соответствующими ценами — от 5 000 000 руб. до 41 000 000 руб. за секцию. Исключение можно встретить разве что в посёлке «Приозёрск-Комфорт» —

цене), потенциальный покупатель всё же отдаёт предпочтение именно такому типу жилья. В любом случае, оно всё равно дешевле, чем отдельно стоящие коттеджи, и в обслуживании не занимает много времени. Более того, именно такое жильё аналитики рынков недвижимости считают наименее подверженным кризису, последствия

которого ещё предстоит испытать. Сблокированные пригородные дома, как показывает практика, первыми, после экономических потрясений, начинают расти в цене. Поэтому покупка таунхаусов сейчас — довольно выгодная сделка, особенно в Ленинградской области, где они дешевле, чем в Подмоскovie, рядом с МКАД.

Цена сотки под Питером по-прежнему ниже, чем аналогичный надел под Москвой. Отсюда и стоимость домов оказывается более привлекательной для клиентов, стремящихся вложить свои деньги в недвижимость. Застройщики Ленобласти постепенно идут по стопам коллег Подмоскovie, снижая стоимость надела за счёт возведения на нём как можно большего числа жилых домов. До мини-городов Новой Риги и Дмитровского шоссе им, конечно, ещё далеко — свыше 600 коттеджей... Здесь о таком приходится только мечтать, и всё-таки прогресс налицо. Самым крупным из проданных посёлков северо-запада является — «Борисово-2» (273 коттеджа), затем идёт «Каменка» (120 секций в таунхаусах и 32 квартиры в малоэтажных домах) и «Озёрное» (82 участка под строительство). В стадии застройки и активной продажи находятся ещё несколько, но более крупных проектов: мультикомплекс «Токкари-Лэнд» (90 коттеджей, 156 таунхаусов, 37 квартир), «Вертикаль» и «Гармония» на 250–300 домов. В районе Новая Ижора, находящемся в Пушкинском районе Санкт-Петербурга, заявлено о строительстве 6000 коттеджей. Вот только предложение это было озвучено до кризиса.

У мегапоселений много плюсов — как для застройщиков, так и для покупателей, но актуальны они,



к сожалению, в период, когда нет экономического кризиса. Ведь чем больше жилья, тем дольше сроки его строительства, следовательно, окупаемость проекта увеличена по времени. В ситуации, когда рубль, евро или доллар нестабильно себя ведут, слишком высоки, а подчас и неоправданный риск заставить крупномасштабные стройки.

Есть ещё один момент, который в эпоху кризиса существенно повлияет на развитие загородного строительства в Ленобласти. Регион лишь на 57% обеспечен природным газом, все остальные должны пользоваться газовыми баллонами. Для изменения такой ситуации необходимо заняться газификацией. Этот вопрос до кризиса на повестке дня стоял в числе приоритетных, вот только сегодня, чтобы осу-

ществить его, необходимы серьёзные внешние инвестиции — как со стороны застройщиков, так и будущих владельцев. Но при вялой активности покупателей и приостановке некоторых проектов на подобное вряд ли приходится

дуть возводиться новые посёлки? Вряд ли. Север Ленинградской области, в частности, Выборгский район, по-прежнему останется самым популярным у потенциального покупателя. Недвижимость — это особый товар,

Цена сотки под Питером по-прежнему ниже, чем аналогичный надел под Москвой. Отсюда и стоимость домов оказывается более привлекательной для клиентов, стремящихся вложить свои деньги в недвижимость

рассчитывать. Подведение газа, конечно же, будет продолжаться, преимущественно на государственные деньги.

Изменяется в это кризисное время приоритеты при выборе места, где бу-

и в период нестабильной ситуации люди, как правило, ищут не то, что дешевле, а гораздо чаще покупают дорогие эксклюзивные дома. Выборгский район как раз и отличается любовью

SKI HOUSE

Расположение Выборгский район, 78 км
Общая площадь 4 га
Число коттеджей 22
Площадь участков от 12 до 16,5 соток



Инфраструктура: единая концепция застройки, служба охраны, собственная служба эксплуатации, спортивная площадка, детская площадка, декоративные водоёмы. Благоустроенные дороги внутри посёлка, уборка территорий общего пользования. Центральный водопровод, электричество, локальная канализация.

Информация: посёлок Ski House представляет собой небольшое уютное поселение на 22 домовладения, расположившееся на опушке леса. Небольшое число жителей создаёт атмосферу клубного посёлка со свойственными ему тишиной и спокойствием. Два небольших пруда в местах, где молодой лес проникает в глубь посёлка, позволяя прекрасно отдохнуть всей семьёй и насладиться общением с природой. Все коттеджи предусматривают просторную гостевую зону и сауну. Всего 5 минут езды на автомобиле, и вы — в посёлке Корибицыно, центре горнолыжного отдыха Ленинградской области. В 600 м находится озеро Правдинское — одно из самых красивых озёр Карельского перешейка. ■

КИВЕННАПА

Расположение Выборгский район, 39 км
Общая площадь 45 га
Число строений 867
Площадь участков от 3 до 25 соток



Инфраструктура: планируется построить торговый комплекс, ресторан, кафе, отделения банка и почты, комплекс бытового обслуживания, станции техобслуживания автомобилей, спорткомплекс, спортплощадку, теннисный корт, салон красоты, ясли-сад, клуб детского творчества, медпункт, церковь.

Информация: генеральный план посёлка предполагает строительство жилья разного типа: 3-этажные многоквартирные дома с квартирами площадью от 45 м² до 92 м², блокированные коттеджи площадью от 111 м² до 155 м² с участками в 8 - 10 соток, таунхаусы с 2-уровневыми квартирами площадью от 93 м² до 120 м² с участками площадью в 3 - 5 соток, индивидуальные коттеджи площадью от 68 м² до 205 м² с участками площадью в 6 - 25 соток. В прилегающем лесном массиве будут установлены беседки для отдыха, устроены пешеходные дорожки и трассы для бега, велосипедных и лыжных прогулок. Для любителей рыбалки совсем рядом есть небольшие озёра. Комплекс находится в очень красивом и экологически чистом месте. ■

ЗОЛОТЫЕ ПЕСКИ

Расположение Выборгский район, 80 км
Число участков 207
Площадь участков от 18 соток
Общая площадь 70 га



Инфраструктура: административный корпус, выделены участки под организацию общественных зон отдыха и строительство магазина. Будут созданы песчаные пляжи.

Информация: это первый коттеджный посёлок, расположенный на самом берегу Финского залива, в живописном месте, где сочетаются огромные вековые сосны, романтичный песчаный пляж, искрящаяся под солнцем гладь Финского залива. Территория посёлка имеет холмистый рельеф и террасами спускается к морю. Есть чудесные панорамные и видовые участки, покрытые сосновым лесом. Протяжённость береговой линии — около 2,5 км. Ценность этих мест составляют не только живописные виды, но и особый лечебно-профилактический микроклимат, который создают сухость песчаной почвы, дюнные массивы на побережье, покрытые соснами, и мягкое дыхание моря. Воздух, насыщенный необходимыми для организма человека йодом и бромом, смешивается с ароматом соснового леса, создавая целебный, живой эликсир. ■

к роскоши — как-никак побережье Финского залива, вековые сосны, жёлтый песок. Здесь, как и прежде, предпочитают жить актеры, учёные, писатели, сильные мира сего, бизнесмены. Более 50% жилья здесь относят к категории de luxe, но местные изысканные замки существенно уступают по цене Рублёвским. Желающих поселиться на побережье с каждым годом становится всё больше, и застройщику приходится идти на серьёзные жертвы, дабы получить обещанное вознаграждение за исполнение чужой мечты. Недовольной оказывается третья сторона — экологи. Они уже несколько лет подряд бьют тревогу и обвиняют застройщиков в незаконном захвате территорий, причём в заповедных зонах. Самый крупный скандал разгорелся вокруг застрой-

ки на полуострове Киперорт, побережье которого — «Особо охраняемая территория». Вот только не спас этот статус от возведения дорогих коттеджей. Более того, забор вокруг посёлка построили из реликтовых камней.

облюбованы уже давно и свободных мест под застройку практически нет, вот и приходится идти на «хитрости». Несмотря на экологический шум вокруг Финского залива, не стоит полагать, что все посёлки в Выборгском

Ошибки, допущенные при возведении коттеджных посёлков в Подмосковье, в Ленинградской области были учтены, и по возможности, их старались не повторять, поэтому и архитектурного безобразия здесь намного меньше

В итоге — «Частная охраняемая территория. Проход запрещён». Захвачены и обширные участки в бухте Ключевская и у посёлка Озерки. Застройщики оправдываются: земли на побережье

районе построены с нарушением закона. Не все, но много. Высылят ли нарушителей? Скорее, пожурят.

Второй по популярности район — Всеволожский. Здесь красивые

ЯГОДНОЕ

РасположениеВыборгский район, 100 км
Общая площадь 29 га
Число участков140
Площадь участковот 12 до 30 соток



Инфраструктура: административный корпус, магазин, детская площадка, территория огорожена по всему периметру, подъездная дорога к посёлку — асфальт, дороги в посёлке грунтовые, территория освещена, на берегу Ровненского озера обустроен пляж, круглосуточная охрана (въезд в посёлок по пропускам).

Информация: посёлок расположен в одном из красивейших уголков Карельского перешейка и имеет удобное сообщение с городом: из Санкт-Петербурга можно доехать всего за час по трассе «Скандинавия», а от трассы до посёлка останется проехать только 1 км по асфальтированной дороге. Это удивительный уголок природы, в котором быстро забывается шумный город, здесь дышится легко и свободно. Сосновый лес, близость озёр, воды которых питают чистейшие родники, уникальный микроклимат — всё это создаёт благоприятную атмосферу для отдыха от городской суеты. Посёлок расположен между двумя лесными озёрами — Большое Кирилловское и Ровненское. Недалеко находится крупнейшее озеро Карельского перешейка — Глубокое. ■

СОЛНЕЧНЫЙ БЕРЕГ

РасположениеВыборгский район, 80 км
Общая площадь 54 га
Число участков204
Площадь участковот 16 до 35 соток



Инфраструктура: административный корпус, три детских площадки, два поста охраны, въезд только по пропускам. В посёлке проведены все коммуникации: вода, электричество, газ, локальная канализация.

Информация: место для строительства посёлка — западный берег Красногвардейского озера — выбрано случайно. Красногвардейское — одно из самых крупных озёр Карельского перешейка. Расположение участков открывает широкие возможности для отдыха на воде. Посёлок окружён сосновыми лесами, а рельефная территория, покрытая черничником, пологими склонами спускается к озеру. Прекрасная природа этих мест помогает уйти от суеты. В 15 минутах езды от коттеджного посёлка находятся популярные курортные места отдыха — рестораны в Выборге и Репино, уникальный SPA-центр в Зеленогорске. Подключение посёлка к магистральному газопроводу существенно оптимизирует расходы жителей на отопление дома. Постоянная охрана. По южному берегу озера построена новая дорога, которая соединила посёлок с шоссе. ■

РУМБОЛОВО

РасположениеВсеволожский район, 11 км
Общая территория 24 га
Число домов72
Число участков72



Инфраструктура: предусмотрен общественный центр, где разместятся администрация, эксплуатационная служба УК и пост охраны. По желанию жителей могут быть открыты спортивный зал, салон красоты, детский сад, магазин и ресторан. Инженерная инфраструктура посёлка — электро-, водо-, газоснабжение, канализация — подключена к центральным городским сетям.

Информация: элитный микрорайон Всеволожска «Румболово» расположен на Мельничном ручье, в 11 км от Санкт-Петербурга по Рябовскому шоссе. Строгая архитектурная концепция микрорайона объединяет несколько типов коттеджей площадью от 255 м² до 453 м², созданных в едином стиле с отделкой из натурального камня и большой площадью остекления. Тротуары от проезжей части отделяются декоративным кустарником. В центральной части микрорайона, между Румболовским бульваром и Мельничным ручьём, обустроена зона отдыха с интересными ландшафтными решениями. Основная доминанта зоны отдыха — искусственный водоём с водопадом. ■

и заповедные места, много воды, Ладожское озеро. Застройщиков привлекает не только ландшафт и береговые линии, но и развитая инфраструктура, хорошее транспортное сообщение с Санкт-Петербургом, поэтому в активной продаже здесь находятся около 55 посёлков.

Интерес к северу, к Выборгскому и Всеволожскому району привёл к росту стоимости земли, а вместе с ней и домов. Застройщикам пришлось искать более дешёвые земли под свои экономные проекты. Выбор остановили на юге. На сегодняшний момент здесь строят пока 6 посёлков, различных по площади и типу жилья: это и посёлок таунхаусов «Кузьминское Плато», и мультиплекс «Павлоград» с коттеджами и таунхаусами.

Но особый интерес представляет проект «Новая Ижора», о котором уже было сказано выше. Он по числу возводимых домов стоит 10 посёлков. Застройщики до кризиса обещали возвести все 6 000 домов за 3 года. Теперь

ним. Цены на все типы жилья активно росли, продажи шли. Не испортит ли благостную картину разразившийся кризис? Сказать сложно. Гораздо важнее ответ на другой вопрос: смогут ли застройщики реализовать уже

Выборгский район отличается **любовью к роскоши** — как-никак побережье Финского залива, вековые сосны, жёлтый песок. Здесь, как и прежде, **предпочитают жить** актеры, учёные, писатели, сильные мира сего, бизнесмены

им, возможно, придётся пересмотреть свои планы.

Нынешний год для рынка загородной недвижимости Ленинградской области оказался на редкость удач-

заявленные и существующие не на бумаге проекты? Или придётся замораживать стройки? Тогда тот, кто не торговился, оказался прав и, не успев, не опоздал? **Ш**

МАЛОЕ РЕПИНО

Расположение Выборгский район, 40 км
Общая территория 26 га
Число участков 121
Площадь участков от 15 до 25 соток



Инфраструктура: живописная подъездная дорога, дороги на территории посёлка грунтовые, здание администрации и магазин, детская площадка, спортплощадка, круглосуточная охрана. Инженерные коммуникации: вода, газ, электричество, локальная канализация.

Информация: посёлок для постоянного проживания «Малое Репино» расположен в элитном пригороде Репино-Ленинское. В километре от посёлка протекает река Сестра; в 1,5 км в п. Ленинское находится озеро с пляжем; в 8 км Большое Симагинское озеро, на расстоянии 8 км от «Малого Репина» простирается Финский залив. Существенное преимущество — удачное местоположение по отношению к объектам развитой социальной инфраструктуры Репина и Ленинского, что делает доступными для жителей посёлка магазины, кафе, рестораны, аптеки, школы, больницы, АЗС, гостинично-спортивный комплекс «Кантри-клуб». В 50 км от посёлка расположены горнолыжные курорты Коробицыно, в 20 км — «Пухтолова гора». Рядом, в Комарово, находится конноспортивный клуб. ■

SAN REPINO

Расположение Выборгский район, 20 км
Общая территория 12,8 га
Число домов 43
Площадь домов от 304 м² до 512 м²



Инфраструктура: в непосредственной близости располагается искусственное озеро, 2 ресторана, спорткомплекс с бассейном, автосервис, химчистка, мини-маркет, детские площадки. Асфальтированные дороги на подъезде и внутри посёлка. Охраняемая территория.

Информация: San Repino — коттеджный посёлок класса premium. Посёлок расположен на берегу реки Сестры, в самом престижном пригородном районе Санкт-Петербурга. Дорога от города до дома по трассе «Скандинавия» занимает около 30 минут. В архитектурном плане посёлка соблюден «золотой» баланс между индивидуальностью отдельных архитектурных проектов и общим замыслом. Посёлок San Repino с высоты птичьего полёта напоминает небольшое государство: длинный променад Сан-Марко, протянувшийся вдоль леса и извилистой реки, бульвар Сан-Марино, уютные боковые улочки Сан-Паулу и Сан-Антонио. Все улицы и виллы здесь появились неслучайно, каждый уголок возник из образов Старого и Нового Света: длинных сиест Испании, каштановых вечеров Монмартра, роскоши голливудских вилл. ■

ГАЛАКТИКА

Расположение Выборгский район, 64 км
Число участков 60
Площадь участков от 13 до 22 соток
Общая площадь 14 га



Инфраструктура: электричество 15 кВт на участок, центральный водопровод с забором воды из артезианской скважины. Ограждение посёлка по периметру, КПП, 2 поста круглосуточной охраны, асфальтированный подъезд к посёлку, гравийные дороги внутри посёлка, теннисный корт, детская и спортивная площадка.

Информация: страной озёр и гранита, песчаных дюн и хвойных лесов называют Карельский перешеек. Посёлок «Галактика» находится в самом его сердце, в очень красивом и живописном месте. Расположен он на двух полянах, окружённых хвойно-лиственным лесом. Ближайшие озёра — Большое и Малое Лебяжье — расположены в километре от посёлка. До железнодорожной станции «Горьковское» расстояние составляет всего 4 км. Также недалеко, в 4 км, находится Рожино — крупный посёлок городского типа с развитой инфраструктурой. Все участки (без подряда на строительство дома) оформляются в собственность. ■

Эмигрируйте каждый вечер

«Бельгийская деревня». 12 км от МКАД



780-7-780