

Коммерсантъ Компании

Вторник | 18 марта 2008 | №43

Цветные тематические страницы №17–36 являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Рег. №9889 27 мая 2005 года. Распространяются только в составе газеты

Лом на прокат
Металлургическим мини-заводам может не хватить черного лома
с.19

Градус для гурманов
Продажи в премиум-сегменте алкогольного рынка ЮФО растут на 12-15% в год
с.23

Металлические цели

Глобальный переезд ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Строительные компании Краснодарского края развивают новый для региона сегмент рынка – возводят загородные коттеджные поселки. Сегодня близ Краснодара реализуются три проекта комплексной застройки. Несмотря на то, что подобное строительство требует крупных инвестиций и развитой проектной базы девелоперов, эксперты прогнозируют бум в коттеджном строительстве уже через 5 лет, потому что постепенно в отрасль будет привлечено большое количество инвесторов и покупателей. Первые получают выгодные площадки для длительных вложений, вторые – комфортное жилье в районах с развитой инфраструктурой и хорошей экологией.

Чистый воздух в розницу

Наиболее выгодным сегментом жилой застройки, по мнению специалистов, сегодня становится возведение пригородных коттеджных поселков. Подобный вариант застройки предполагает проектирование жилых комплексов в индивидуальном формате и требует создания необходимой инфраструктуры. В состав комплекса могут входить коттеджи нескольких типов, например, таун-хаусы (коттеджи, состоящие из 3-4 квартир – „Б“) и малоэтажные многоквартирные дома.

Для Краснодара коттеджное строительство не станет совсем уж новым направлением. Как рассказал начальник отдела маркетинга и рекламы ЗАО «КубаньИнвест» Владимир Федоров, преобладающая доля индивидуального жилья – основная особенность рынка недвижимости Краснодара. «Исторически сложилось, что этот сектор составляет около 70% от всего жилого фонда в крае, – заметил специалист. – Краснодарцы предпочитают жить в частных домах, в том числе в центре города. Поэтому рынок коттеджей высококонкурентный и насыщен предложениями, разброс цен составляет от 1,2 до 30-40 млн руб. за коттедж». Директор департамента оценки «БДО Юникон Аудит Альянс» Татьяна Иванова считает, что уникальные природно-климатические условия региона, позволяющие жить недалеко от города, но в экологически чистом месте, станут дополнительным стимулом к развитию загородного коттеджного строительства в Краснодарском крае. «Современный коттеджный поселок – это хорошая экология, отсутствие загазованности, скудности, – говорит госпожа Иванова. – Кроме того, эти поселки позиционируются как элитное жилье, не рассчитанное на массового потребителя, там, в соответствии с желанием покупателей, при строительстве применяют новые подходы к проектированию и возведению загородной недвижимости, сочетая оригинальные архитектурные концепции и самые современные методы оптимизации среды обитания». С ней согласна и специалист отдела маркетинговых исследований и консалтинга АКГ «Ваш СоветникЪ» Ирина Примак. «Приобретение загородного жилья становится показателем престижности и стремлением отдалиться от суеты, коттеджи и таунхаусы покупают люди с благополучным финансовым положением, – считает госпожа Примак. – С прогнозируемым улучшением материаль-



Загородное жилье становится показателем престижности и позволяет отдалиться от городской суеты ФОТО НИКОЛАЯ ЦЫГАНОВА

ного положения кубанцев популярность закрытых поселков коттеджей и таунхаусов в пригороде среди потенциальных покупателей возрастет. Да и экологическая обстановка пригорода значительно лучше».

Такие причины привлекательности загородного жилья уже повлияли на стоимость земли в пригороде. За год она выросла с 600 тыс. руб. до 1,5-2 млн рублей за сотку и, по прогнозам экспертов, вырастет еще на 30-40% за 2008 год. Руководитель отдела аналитики компании INFOline Михаил Бурмистров считает, что опережающие темпы роста коттеджного строительства являются магистральной тенденцией развития всего строительного комплекса России. «С точки зрения девелоперов, реализация проектов в сфере малоэтажного строитель-

ства является наиболее перспективной, так как в большинстве крупных городов России возможности уплотнительной застройки практически исчерпаны, а проекты квартальной застройки являются чрезвычайно капиталоемкими и фактически неподъемными для большинства строительных компаний. Таким образом, освоение земельного участка за городом для строительства коттеджного поселка, как правило, существенно проще, чем высокоэтажное строительство в черте города, – говорит господин Бурмистров. – Стоит также отметить, что увеличение доли малоэтажного строительства в общем объеме ввода жилья предусмотрено также ФЦП „Жилище“ и мероприятиями в рамках реализации Национального проекта „Доступное жилье“».

Удобный пригород

Эксперты сходятся во мнении, что в ближайшие пять лет спрос на недвижимость улучшенного типа, особенно на загородные коттеджи и таунхаусы классов «бизнес» и «элит» будет расти. В настоящее время в Краснодарском крае уже реализуются 3 крупных проекта пригородной коттеджной застройки. В 2006 году компания «КубаньИнвест» приступила к строительству комплекса «Екатериновка» в новом микрорайоне Краснодара «Солнечный». Окончание строительных работ запланировано на 1 квартал 2008 г. К этому времени на охраняемой территории 8,5 га будет возведено 69 коттеджей. Площадь участков – от 0,08 до 0,15 га, однако возможно увеличение за счет объединения смежных участков. Проект предполагает также возведение администра-

тивно-торгового комплекса, детской площадки и гостевой автостоянки.

«Главные трудности были связаны с прокладкой коммуникаций. В частности, пришлось полностью убрать ЛЭП с территории участка и решить вопрос с канализацией. Из-за этого сроки строительства самих коттеджей затянулись, – рассказывает Владимир Федоров. – Сейчас в „Екатериновке“ уже возведено около 60% домов, и владельцы коттеджей в поселке смогут пользоваться центральными газо- и водопроводом, а также канализацией. В дальнейшем планируется сделать благоустроенную зону отдыха с искусственным водоемом, проложить асфальтированные автомобильные и пешеходные дороги. За чистотой на территории элитного поселка будет следить собственная служба эксплуатации». Объем инвестиций в строительство «Екатериновки» превысил 500 млн рублей.

Вторым подобным проектом на Кубани стала «Немецкая деревня „Екатерина Великая“». В 2007 году краснодарская строительно-инвестиционная компания ООО «Европа-Инвест» приступила к его возведению на территории общей площадью 73 га. Предполагается, что поселок на три четверти будет застроен коттеджами класса «премиум», а на остальной территории – 4-этажными малоквартирными домами. Объем инвестиций в элитный комплекс превысил 6,5 млрд рублей. В отличие от «Екатериновки», которая располагается непосредственно в черте города, «Екатерина Великая» удалена от центра на 13 км. Здесь планируется возведение 229 коттеджей, 28 многоквартирных домов, торгово-делового центра и более 10 объектов для отдыха и развлечений. Площадь застройки превышает 200 тыс. кв. метров. Стоит отметить, что значительное место в поселке отведено немецкой клинике, в которой будут работать врачи из Германии. Также проект предусматривает комплекс дошкольного и среднего образования европейского уровня с углубленным изучением трех иностранных языков. Первые коттеджи «Екатерины Великой» будут сданы уже в этом году, а сроки полного завершения работ пока не известны.

Рядом с немецкой деревней в ближайшем будущем появится также «Итальянская деревня», которая задумана как город-спутник Краснодара. Строительство коттеджного поселка начнется в мае текущего года. Пока подготовлена площадка под застройку, а в специальном институте урбанистики в Италии завершился процесс разработки архитектурной концепции комплекса. В феврале 2008 года русско-итальянская компания «Эдилгрин Рус» заложила первый камень «Итальянской деревни» в станице Новотитаровской, в 15 км от Краснодара. Объемы финансирования комплекса составят 2,5 млрд руб., а общая площадь жилья превысит 1 млн кв. м. Деревня расположится на арендованном участке площадью 266 га. Окончание работ запланировано на 2014-2016 годы. Первый жилой квартал будет сдан в эксплуатацию уже в 2010г.. Предусмотрено возведение коттеджей (до 3 этажей), малоэтажных (4-5 этажей) и многоэтажных (до 14 этажей) домов, а также торгового центра площадью 200 тыс. кв. м, церкви, многозального кинотеатра, парковых зон отдыха.

Стоит отметить, что проектная база коттеджных поселков на Кубани вклю-



Близ Краснодара сегодня строятся три крупных коттеджных поселка ФОТО НИКОЛАЯ ЦЫГАНОВА

чает в себя еще несколько крупных работ, но информации о сроках начала строительства по ним пока нет. Например, для инвестиционного проекта департамента экономического развития, инвестиций и внешних связей краснодарской администрации «Олимпийское кольцо» по ул. Береговой, утвержденное еще 5 лет назад, до сих пор не найден инвестор. Коттеджный комплекс эконом-класса Green Village, который предполагается возводить в 9 км. от Краснодара в Тахтамукайском районе, также остается пока в лишь проектной базе. «Большинство предложений находятся в сегментах эконом- и бизнес, а не элит-класса. Возможно, именно поэтому застройщики предпочитают не заниматься строительством организованных поселков», – поясняет Владимир Федоров.

Специалисты отмечают, что проектирование и строительство пригородных коттеджных поселков сопряжено с рядом трудностей, из-за которых в сегменте пока наблюдается дефицит застройщиков и инвесторов. «На наш взгляд, основная проблема – это выбор местоположения коттеджного поселка и возможность подвода к нему основных коммуникаций, которые как раз и определяют уровень благоустройства и дальнейшего развития коттеджного поселка, – говорит Татьяна Иванова. – Человек, приобретающий загородный коттедж, должен получить возможность не только в нем поселиться, но и вести определенную деятельность. На Кубани существуют коттеджные поселки, которые построены, но не заселены на протяжении уже ряда лет. Причины – отсутствие коммуникаций, значительная удаленность от мест приложения труда, отсутствие инфраструктуры, такой как магазины, школы, больницы, детские сады и т.д. Кроме того, необходима правильная организация строительства, включая стадию

оформления правовых документов на землю и получение различных разрешений и технических условий на ведение строительства». Например, решение земельного вопроса (чаще всего оформление долгосрочной аренды) занимает от полугодия до трех лет. Заместитель директора по строительству ремонтно-строительного холдинга «Уютный Дом» Виктор Жданов также подчеркнул, что инфраструктурные проблемы тормозят коттеджное строительство в Краснодарском крае. «Строительные работы часто идут в неприемлемых условиях. С учетом близости грунтовых вод (Краснодар стоит на подземных реках), особенно острым является вопрос канализации и стоков. Создание всех необходимых коммуникаций, проведение электричества, газа и водопровода становится основной проблемой застройщиков. Поэтому многие компании не занимаются активной коттеджной застройкой», – рассказал специалист. По разным оценкам, затраты на создание инфраструктуры составляют более половины средств, выделенных на реализацию проекта коттеджного комплекса.

Все за город

Однако эксперты прогнозируют рост числа девелоперских предложений на рынке малоэтажного жилья. Заместитель исполнительного директора НО «РАМ» Сергей Соловьев уверен, что повышенный спрос на коттеджи привлечет на рынок Кубани инвесторов и покупателей из других регионов, что послужит дополнительным стимулом к развитию сегмента. «К основным факторам, которые позволят сделать пригородные малоэтажные застройки на Кубани массовыми, стоит отнести развитие строительных технологий и большое количество инвестиционных и строительных фирм, проявляющих интерес к региону. Ведь на Краснодарский край приходит-

ся 43% всего жилья, которое было построено в 2007 г. в ЮФО, – говорит господин Соловьев. – Увеличение себестоимости строительства и ожидаемое спекулятивное удорожание продаваемого жилья вряд ли остановит строительство новых коттеджных поселков. Желающие приобрести дома в них найдутся по всей России. Поэтому, если не будут приняты какие-либо административные ограничения, можно прогнозировать устойчивое развитие рынка коттеджного строительства в Краснодарском крае».

Начальник отдела маркетинговых исследований и консалтинга АКГ «Ваш СоветникЪ» Полина Криворучко уверена, что предложение недвижимости улучшенного типа будет расти еще и потому, что в Краснодаре ежегодно увеличивается приток высококвалифицированных кадров с высоким уровнем дохода из других городов, которые являются потенциальными покупателями такой недвижимости. Кроме того, по словам специалиста, развитие ипотечного кредитования постепенно привлечет к коттеджным поселкам и покупателей со средним уровнем дохода.

Однако, Сергей Соловьев отмечает, что, по данным Росстата, на конец 2007 года в Краснодарском крае среднемесячные денежные доходы на 1 чел. составили всего 10,8 тыс. руб. «В свою очередь, стоимость 1 кв. м жилья на Кубани в 3-ем квартале 2007 г. превысила 45,5 тыс. руб. на вторичном и 37,3 тыс. руб. – на первичном рынке. Поэтому рост рынка коттеджных поселков обусловлен скорее инвестиционной привлекательностью земли на Кубани. Возможность иметь свое жилье и прилегающий к нему хотя бы небольшой участок является очевидной экономико-психологической основой бума коттеджного строительства в Краснодарском крае», – подчеркнул специалист.

Анна Филатова