



## Концепции развития загородных девелоперских проектов Способы повышения конкурентоспособности

текст  
Евгения Колесова  
Антон Фиононов

### Тенденция – более конкурентный рынок и экспансия многоэтажной застройки

Рынок загородной недвижимости становится все более конкурентным, монофункциональную идеологию проектов и пассивность девелоперов сменяет усиление борьбы за покупателя.

Необходимо отметить несколько факторов, влияющих на развитие проектов в настоящее время: это рост предложения, неравномерное развитие транспортной инфраструктуры в пределах агломераций и рост площади плотной многоэтажной застройки в ближних пригородах.

Более подробно эти факторы можно рассмотреть на примере Санкт-Петербургской агломерации. Так, рост предложения на рынке приводит к увеличению конкуренции между застройщиками и стабильности цен на

рынке. По данным справочника «Недвижимость Петербурга – 2012», общий объем предложения домо-владений в коттеджных поселках в Санкт-Петербургской агломерации составляет примерно 20–25 тысяч объектов, всего таких поселков около 300. Для сравнения, в 2006 году на этом рынке было представлено 65 коттеджных поселков, в которых застройщики продавали около 1 200 объектов. Это говорит о росте рынка за последние 5–6 лет в несколько раз, что особенно показательно с учетом кризисных 2009–2010 годов.

Неравномерное развитие транспортной инфраструктуры отражается на развитии загородных проектов очень явно. Так, улучшение транспортной доступности некоторых районов стимулировало выход на рынок десятков новых поселков различного формата и цено-





вого уровня. Например, приведение в порядок трассы на Приозерск вылилось в рост объема рынка Всеволожского района по сравнению с 2010 годом в 1,5 раза.

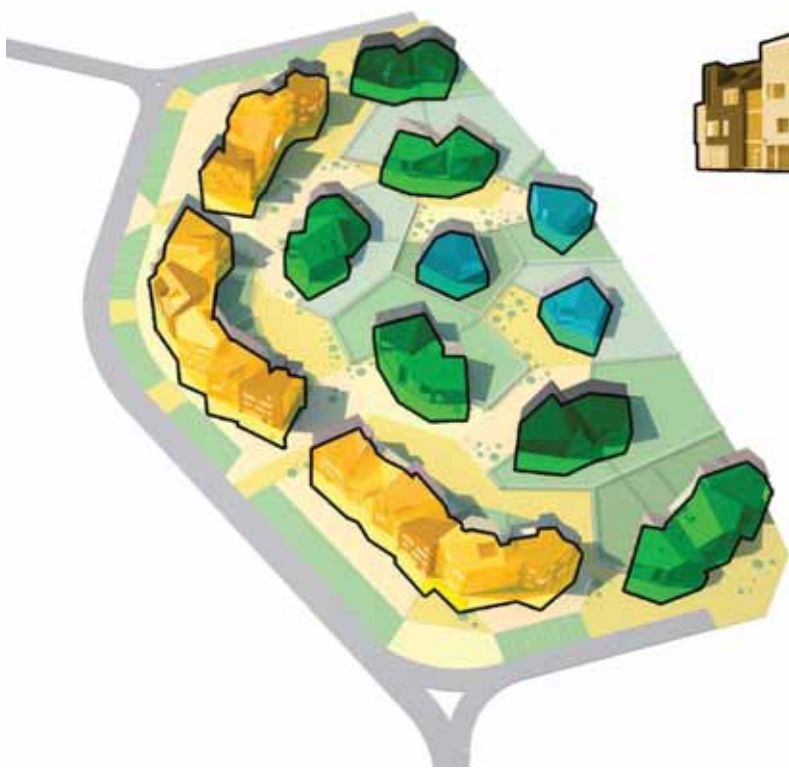
Постепенно вокруг Петербурга, так же как и вокруг Москвы, формируются районы плотной многоэтажной застройки. В настоящее время ведется строительство более чем 2 млн кв. метров жилья, и лишь 16 процентов из них – малоэтажное жилье. Подобная ситуация не устраивает ни власти этих муниципалитетов, ни их жителей.

**Основные критерии успешного коттеджного поселка для потребителя**

Покупатель загородной недвижимости имеет ряд базовых предпочтений. Основные критерии при выборе –

транспортная доступность, стоимость содержания домовладения, а также объем и наличие социальной инфраструктуры.

В рамках Санкт-Петербургской агломерации в последнее время прослеживается тенденция постепенного увеличения на рынке количества проектов со сформированной идеологией развития, имеющих, в большей или меньшей мере, новую типологию: появляется идеология с элементами городской среды, реализуется mixed типология застройки, в отличие от большинства проектов начала 2000-х годов. Данную тенденцию в скором времени можно будет заметить и в других регионах страны, что обуславливается тем, что рынки загородной недвижимости Петербурга и Москвы находится на более высокой стадии развития.



КВАРТИРА



ТАУНХАУС



КОТТЕДЖ



### Инструменты повышения конкурентоспособности проектов загородного девелопмента

Более подробно остановимся на вопросе появления новых для нашего рынка форм повышения конкурентоспособности проектов в сфере загородного коттеджного строительства, основные направления которого – планировочное решение, архитектурное разнообразие и типология застройки, а также создание общественных пространств.

**Планировочное решение** загородных объектов недвижимости выражается в учете месторасположения и рельефа, нивелировании фактора негативного окружения и внутренней транспортной схеме проекта.

Так, учет месторасположения и рельефа может сформировать новую идеологию проекта, что выразится, к примеру, в создании более разнообразной планировочной структуры. Создание живой изгороди или зеленой зоны (парковой полосы) с велодорожкой будет способствовать нивелированию фактора негативного окружения и повышению капитализации участков около транзитных дорог. Формирование же транспортной схемы с круговыми развязками или отсутствием длинных прямых дорог в структуре застройки позволит естественно регулировать ско-

рость движения и сделает поселок более безопасными для жителей. Важные аспекты проектирования – это создание гостевых парковок, чтобы гостям не приходилось оставлять свои машины на близлежащей трассе или идти поселок пешком, а также сохранение пешеходного и велосипедного масштаба внутри поселка, что позволит сделать жизнь будущих жителей более комфортной и современной.

**Архитектурное разнообразие и типология застройки** выражаются в формировании среды комфортной для жизни, создании органичного архитектурного образа и дифференцированной типологии застройки. Архитектурное разнообразие создает самобытную атмосферу поселка, дает возможность жителям ощущать себя частью единого большого или малого целого. Разнообразная типология застройки, так называемый mixed из разных типов загородного жилья, позволяет сформировать не только конкурентную рыночную модель, но и позволит создать социально устойчивое жилое образование, например за счет возможности переезда в более дорогой тип жилья в рамках одного коттеджного поселка.

Также повышение конкурентоспособности может быть выражено в формировании среды для жизни





через проведение ландшафтного обустройства территории и благоустройство территории различными малыми формами. Ландшафты и их наличие не только вокруг поселка, но и внутри повышают интерес у покупателя, наличие облагороженных территорий располагает к покупке. Конечно, озеро не самый дешевый вариант благоустройства для застройщика, но небольшие лужайки с холмами или же ручей, протекающий по территории, не вызовут существенного удорожания строительства.

Важно отметить, что есть еще так называемые малые формы – приятные мелочи, которые запоминаются и придают особый колорит месту, например красивые почтовые ящики или оригинальный фонарь на будущей улице. А благоустройство леса вокруг делает территорию привлекательной еще и для внешнего населения – как для муниципалитета, так и агломерации в целом, что дает возможность развивать дополнительный бизнес на территории коттеджного поселка.

**Создание общественных пространств** предусматривает проектирование локальных пространств внутри поселка, а также за его пределами. Их наличие создает необходимое условие появления местного сообщества и условия для постепенного развития секторов торгово-культурно-бытового обслуживания не только за счет инвестора-застройщика проекта, но и за счет частного бизнеса.

Общественное пространство может быть выражено в виде магазина с кафе, детского сада, культурного центра или любого другого по базовому функционалу объекта.

В крупных поселках возможно формирование локальных общественных пространств внутри периметра, а для не крупных поселков наиболее предпочтительным является тяготение общественных территорий к внешним границам, с условием облегченного доступа населения, не проживающего на территории поселка. Подобные территории могут иметь разный потенциал: это и место для отдыха с детьми, и ресторан на природе, и другие варианты объектов.

