

Рынок коттеджной недвижимости Южного федерального округа (ЮФО) России, не в пример сегменту многоэтажного строительства, развивается достаточно медленно. Полностью сданных организованных поселков в регионе нет, известны лишь единичные случаи сдачи первых очередей в некоторых объектах. Общий объем строительства в трех крупнейших городах региона - Краснодаре, Ростове-на-Дону и Волгограде - составляет немногим более 7 тыс. домовладений, рассредоточенных по 20 организованным коттеджным поселкам.

Специально для "РБК-Недвижимости" генеральный директор консалтинговой компании MACON Realty Group Илья Володько систематизировал рынок коттеджной недвижимости юга России в своей статье.

Ростов-на-Дону

Лидером рынка является Ростов-на-Дону. В некоторых крупных строящихся объектах, таких как КП "Беловодье" и микрорайон "Солнечный" уже сданы в эксплуатацию первые очереди - 250 коттеджей и 250 таунхаусов соответственно. Общая емкость 10 проектов, находящихся в стадии строительства, составляет 5,1 тыс. домовладений. Это в 3,5 раза больше, чем в Волгограде, и в 8 раз больше, чем в Краснодаре.

В части типов домовладений в строящихся и проектируемых КП Ростовской области существенная доля принадлежит коттеджам (более 85%), оставшаяся - таунхаусам, представленным в таких проектах, как КП "Вирджиния Приазовья", КП "Новый город" и жилой микрорайон "Солнечный". Других типов домовладений в рамках КП региона на сегодняшний день нет.

Все строящиеся коттеджные поселки рассредоточены: представлены как объекты в черте города, так и в небольших городах (Батайск, Таганрог), а также далеко за пределами крупных населенных пунктов. Близость к городу для данного региона, в отличие от Краснодара или Волгограда, не является важным фактором, обуславливающим высокую конкурентоспособность проекта. Ярким примером является КП "Старочеркасская Ривьера", расположенный в станице Старочеркасской Аксайского района, в 35 км от Ростова-на-Дону. Месторасположение объекта характеризуется как очень выгодное, поскольку недалеко от него действует "Гольф & Кантри Клуб "Дон",

который притягивает "элиту" не только из Ростова-на-Дону, но и со всей области. Некоторые другие проекты, удаленные от областного центра, также характеризуются высокой привлекательностью для потенциальных потребителей.

Описание наиболее крупных строящихся коттеджных поселков Ростовской области

Коттеджный поселок "Южный"

Девелопер: ООО "Азовский завод строительных конструкций"

Расположение: Азовский район, с. Самарское

Площадь застройки: 400 га

Состав жилой части: 2,5 тыс. коттеджей (площадь - 64-124 кв. м, придомовые участки - 7-14 соток)

Состав инфраструктуры: 9 детских дошкольных учреждений, 3 общеобразовательные школы, учреждения здравоохранения, парково-рекреационные зоны, благоустроенные пляжи, торговые и развлекательные объекты

Коттеджный поселок "Беловодье"

Девелопер: ООО "Беловодье"

Расположение: Елизаветинское сельское поселение Азовского района Ростовской области

Площадь застройки: 112,55 га

Состав жилой части: 1000 коттеджей (площадь - 117-242 кв. м, придомовые участки - 4-32 сотки)

Состав инфраструктуры: яхт-клуб, ТЦ (филиал банка с банкоматом, кафе, ресторан, приемные пункты химчистки, прачечной, ателье, медпункт, аптека, салон красоты), школа, два детских сада, детские площадки, спортивно-оздоровительный комплекс с бассейнами, АЗС с техническим сервисом и автомойкой, пожарное депо, здание администрации

Жилой микрорайон "Солнечный"

Девелопер: ООО "НЖК-Юг"

Расположение: г. Батайск

Площадь застройки: 27 га

Состав жилой части: 560 таунхаусов (площадь - 120 кв. м, придомовые участки - 0,7-3 сотки)

Состав инфраструктуры: автомойка, ресторан, автостоянки на 130 и 390 м/мест, начальная школа, детский сад, магазин, гостевой паркинг на 90 м/мест, контрольно-пропускной пункт, офисный центр, зона отдыха

Волгоград

Волгоград занимает второе после Ростова-на-Дону место по объему строительства коттеджей. На стадии возведения находятся 8 организованных коттеджных поселков, общая вместимость которых составляет 1,8 тыс. домовладений.

Все домовладения в строящихся объектах организованной малоэтажной недвижимости Волгоградской области подразделяются на два типа: коттеджи и таунхаусы. Причем практически поровну: коттеджам принадлежит 51% рынка, таунхаусам - 49%.

Большая часть возводимых КП расположена за пределами областного центра. Причем четыре проекта, то есть половина всех строящихся, расположены в Волго-Ахтубинской пойме, которая считается "волгоградской Рублевкой". Этот район и в дальнейшем будет развиваться наиболее активно, что связано с открытием моста через Волгу - это значительно улучшит транспортную доступность и еще больше увеличит спрос на недвижимость в данном районе.

Описание наиболее крупных строящихся коттеджных поселков Волгоградской области

Коттеджный поселок «Лебяжья поляна»

Девелопер: METR Development Group, VOLMA Corporation, ANM Group

Расположение: п. Лебяжья поляна, Среднеахтубинский район

Площадь застройки: 82 га

Состав жилой части: 277 коттеджей (площадь - 146-506 кв. м, придомовые участки - 8-35 соток)

Состав инфраструктуры: административно-хозяйственный центр, торговый центр, аптека, химчистка, прачечная, медицинский пункт, детский сад, лобби-бар, бильярдный клуб, ресторан, караоке-бар, DJ-бар, спортивный комплекс с фитнес-центром, сауна, хаммам (турецкая баня), SPA-центр, яхт-клуб

Коттеджный поселок «Лазурная дружина»

Девелопер: "Термостройкомплект"

Расположение: Волго-Ахтубинская пойма, Среднеахтубинский район

Срок сдачи: не определен (строительство осуществляется по мере выкупа домовладений)

Площадь застройки: 9,6 га

Состав жилой части: 74 коттеджа площадью от 258 до 391 кв. м (кирпичные), от 107 до

237 кв. м (каркасно-панельные) и 7 таунхаусов площадью 174 кв. м с придомовыми участками от 3 до 4,2 сотки

Состав инфраструктуры: магазин, кафе, детские площадки, аптека

Краснодар

Краснодар является последним из крупных региональных центров ЮФО по объему строительства коттеджной недвижимости. Здесь строятся четыре объекта, рассчитанные в общей сложности на 630 домовладений. Крупнейшим и наиболее интересным проектом является немецкая деревня "Екатерина Великая" на 223 объекта, получившая одобрение на самом высоком уровне (на прошлогоднем форуме в Сочи Владимир Путин уделил объекту особое внимание).

Развитию рынка коттеджной недвижимости Краснодара мешает несколько факторов, ключевыми из которых являются:

- ориентация спроса местных жителей (а именно они являются основными покупателями малоэтажной недвижимости) на "эконом" и средний класс; коттеджные же поселки в большинстве своем - это удел богатых людей, цена объектов здесь намного выше среднерыночной;

- наличие обширной частной малоэтажной застройки в черте города, в том числе в его центре; домовладение в хорошем районе города для многих является более привлекательным вариантом, чем коттедж за городом, пусть и в организованном поселке с обустроенной инфраструктурой;

- отсутствие благоприятных условий для строительства коттеджных поселков - для этого сегмента необходимым условием является расположение объекта на расстоянии не более 10-20 км от города, в живописном, экологически чистом месте, а в окрестностях Краснодара таких мест практически нет.

Описание наиболее крупных строящихся коттеджных поселков Краснодара

Коттеджный поселок "Екатериновка"

Девелопер: ЗАО "КубаньИнвест"

Расположение: Фестивальный микрорайон, г. Краснодар

Площадь застройки: 8,5 га

Состав жилой части: 69 коттеджей (площадь - 225-397 кв. м, придомовые участки - 8-15 соток)

Состав инфраструктуры: административно-торговый комплекс, который включает в себя минимаркет, кафе-бар, гостевую парковку, помещения для сервисных служб; детские игровые и спортивные площадки; благоустроенная зона отдыха и декоративный водоем

Немецкая деревня "Екатерина Великая"

Девелопер: ООО "Европа Инвест"

Расположение: Западный обход, г. Краснодар

Площадь застройки: 73 га

Состав жилой части: 223 объекта (коттеджи, виллы, особняки и резиденции) площадью 318-1115 кв. м с придомовыми участками 10-65 соток

Состав инфраструктуры: торгово-деловой центр, отель, немецкая пивоварня, ресторан, медицинский центр, образовательные учреждения, спортивный комплекс, искусственные озера

Анализ

В крупных городах ЮФО сейчас строится порядка 20 объектов организованной малоэтажной недвижимости. А заявленных, но не вошедших в стадию реализации проектов как минимум вдвое больше. Это говорит о том, что коттеджные поселки в крупных городах региона, как неразвитый пока сегмент недвижимости, интересны девелоперам и будут появляться после преодоления макроэкономической нестабильности.

Пока сегмент коттеджной недвижимости пострадал сильнее любого другого. Цены за прошедший год снизились на 30-35%, а темпы строительства практически всех объектов ниже заявленных. Застройщики объектов столкнулись фактически с отсутствием спроса. Поскольку большинство домовладений на первичном рынке относится к самой высокой ценовой категории, потребители не стремятся приобретать их, предпочитая объекты на другом ценовом полюсе - малоформатные квартиры экономкласса. В ситуации, когда банковское финансирование затруднено, отсутствие спроса делает реализацию любых поселков чрезвычайно сложной. Особенно это касается крупных объектов, которые требуют большого объема финансирования.

В долгосрочной перспективе активное развитие малоэтажной недвижимости возможно только путем снижения стоимости домовладений. Если цена одного коттеджа будет сопоставима с ценой городской квартиры (сейчас разница измеряется сотнями процентов), в этом сегменте возникнет массовый спрос. Добиться адекватной себестоимости девелоперы могут за счет увеличения емкости своих поселков, а для этого необходимо активное содействие государства, которое способно обеспечить большие земельные участки инженерной инфраструктурой.

До этого времени коттеджи продолжают оставаться элитным жильем, доступным очень ограниченному кругу потребителей.

Илья Володько, генеральный директор консалтинговой компании MACON Realty Group, специально для "РБК-Недвижимости".