

# **Всероссийская научно-практическая конференция «Инвестиции и недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики»**

Инициатор проведения: Томский государственный архитектурно-строительный университет, Научно-экспертное бюро «АНАЛИТИКА». г. Томск. 25-27 февраля 2013 г.

УДК332.83

## **ПЕРСПЕКТИВА И ПРОБЛЕМЫ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ**

*Асаул Анатолий Николаевич, профессор, д.э.н.*

*г. Санкт-Петербург, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет*

Стабильное экономическое положение страны начинается со стабильного благосостояния каждого из ее граждан. И главным звеном здесь является жилищная проблема. Признаки классификации объектов жилой недвижимости могут быть различными, как различны мотивация и условия платежеспособности граждан. Единого типологического критерия, интегрирующего влияния всех факторов не существует, однако на практике применяется несколько критериев, дающих обоснованное представление о жилом объекте недвижимости. Первый из них – в зависимости от высоты здания. Руководство страны пропагандирует малоэтажку как основной вариант решения квартирного вопроса россиян, и создает условия для развития малоэтажного жилищного строительства.

По оценкам компании GVA Sawyer, доля среднеэтажного и малоэтажного жилья в структуре жилья Санкт-Петербурга составляет 5%. В структуре текущего предложения малоэтажного жилья продажа таунхаусов идет в 25% проектов. В Петербурге, как правило, строят смешанные проекты малоэтажного (коттеджи и таунхаусы) и среднеэтажного жилья. В этом случае территория поселка разграничивается на несколько под-поселков, визуальнo отделяя разные типы жилья.

Лидерами по строительству среднеэтажного и малоэтажного жилья являются Приморский, Курортный и Выборгский район Санкт-Петербурга. Этот вид жилья также распространен на Каменном и Крестовском островах Петроградского района, Пушкине и Павловске, отдельные проекты встречаются в Красногвардейском, Кировском, Красносельском, Петродворцовом районах, западной части Василеостровского района.

Самым востребованным пригородом для строительства таунхаусов инвесторы считают Курортный район, получивший активное развитие в 2007-2008 гг., именно тогда вышла в продажу основная масса проектов. После финансового кризиса многие планируемые к выходу проекты были приостановлены. Южное направление в плане развития малоэтажной жилой

застройки в городской черте стало развиваться гораздо позже северного и представлено, преимущественно, малоэтажным жильем эконом-класса. Реализуемые проекты относятся к масштабной жилой застройке. Самый крупный проект «Новая Ижора» развивается на участке 285 га. Предполагается застройка различного типа - это и коттеджи, и таунхаусы. Коттедж площадью 128 кв.м, и участок 4 сотки предлагается по цене 5,9 млн.руб. Квартира в таунхаусе 147 кв.м и участок земли 4 сотки предлагается в «Новой Ижоре» по цене 6,7 млн.руб. т.е. соответствует 2-3 к. квартире в городе.

Таунхаус – многоквартирный жилой дом, расположенный на уникальных землях в городе, у воды – там, где люди хотели бы жить, но не могут позволить себе отдельный дом. Зачастую его приравнивают к коттеджу, что не совсем верно, поскольку это не загородный, а городской дом. «Таунхаус» - это дом с отдельными входами, имеющий одну или две общие стены с соседними домами и общий фундамент, иногда с наделом земли (всегда очень небольшим). Дома обычно выстраиваются в цепочку по 6-12, очертания зависят от размеров и конфигурации земельного участка. Поскольку таунхаусы соответствуют статусу многоквартирных домов, к ним применима законодательство, регулирующее положение таких объектов. Отношения между собственниками помещений в таунхаусах складываются подобно отношениям владельцев квартир в многоквартирных домах.

Возник такой тип застройки в XIX веке в Англии. В переводе с английского, слово обозначает «дом в городе». Изначально этим термином называли городскую резиденцию представителя аристократии, - такие дома могли стоять отдельно, но в большинстве случаев они были встроены в ряд примыкающих друг к другу зданий. Вследствие этого довольно трудно было различить, например, скромные таунхаусы мелкой аристократии и рядовую застройку британской высшей буржуазии, так как архитектурно они представляли собой одно и то же. В XX веке в Европе и США жилищный вопрос был решен за счет массовой малоэтажной застройки. Многоэтажное жилье в центральных районах городов считалось привилегией состоятельных людей, основная масса населения жила и живет в пригороде. Большинство стран и сегодня идет по пути развития малоэтажных поселений для решения жилищного вопроса. Сейчас в Европе до 30% горожан живет в малоэтажных пригородных поселках, и концепция такого типа жилой застройки активно развивается. К примеру, он продвигается в стратегии жилищного развития мэра Лондона<sup>1[1]</sup>.

Таунхаус обладает рядом преимуществ для современных потребителей, которые стремятся к комфорту и европейскому стилю жизни (в Европе таунхаусы очень распространены и популярны). Остановив свой выбор на таунхаусе, человек покупает не только просторное и качественное жилье, но и определенный образ жизни. Таунхаус выгодно позиционировать для современного потребителя в качестве своего дома - в черте города, т.к. он гармонично сочетает удобства городской квартиры и преимущества загородного дома. Чаще всего о покупке таунхауса задумываются те, кто не желает жить в городской квартире, но не может себе позволить собственный дом. Количество таких людей в Санкт-Петербурге, как показывают исследования и статистика агентств по недвижимости, за последние несколько лет возросло до 10%.

Для российского рынка таунхаус все еще является достаточно новым предложением, и многие потребители ещё не знакомы с ним. Поэтому рассмотрим, что собой представляет рассматриваемый тип застройки. Современный таунхаус - это, как правило, длинный многосекционный коттедж в 2-4 этажа, рассчитанный на небольшое количество 1-3- уровневых квартир площадью от 100 до 200 кв.м. Каждый «блок» имеет свой вход, гараж и участок земли.<sup>2[2]</sup> Поселившись в таунхаусе, покупатель получает просторное жилье, обособленную территорию и тесное соседство всего с 1-2 семьями. Но в отличие от хозяина собственного дома, ему не придется думать о строительных работах и проводке коммуникаций. У таунхаусов можно выделить лишь два серьезных недостатка по сравнению с

---

<sup>1[1]</sup> London.com

<sup>2[2]</sup> <http://www.bn.ru/>

собственным домом - небольшой участок земли и типовая архитектура с планировками, не дающими особенно развернуться фантазии жильцов.

Современная история российских таунхаусов началась в 1995 году, когда в районе Митино (район Москвы) началось строительство поселка «Рождествено». Примечательно, что уже тогда стоимость квадратного метра там доходила до \$4 тыс., покупателя в первую очередь привлекала ультрамодность домов-близнецов. По мере того как поселок разрастался, цена постепенно снижалась и в итоге уменьшилась в 5 раз. Первым масштабным проектом по возведению сблокированных коттеджей стал поселок «Полушкино-таун», построенный в 14 км от Москвы по Рублево-Успенскому шоссе.<sup>3[3]</sup>

В Санкт-Петербурге таунхаусы в их современном понимании стали появляться с середины 1990-х годов. Первой весомой причиной популяризации таунхаусов стал проект Всемирного Банка реконструкции и развития в 1995 году новой концепции освоения земель с инженерной подготовкой участков когда город за счет кредита Банка выполнил всю инженерную подготовку кварталов, и на торгах продал застройщикам земельные участки для возведения жилья, в том числе под таунхаусы, тем самым помог активному освоению земель Санкт-Петербурга. Последующее развитие таунхаусов в Петербурге началось в тех уголках города, где еще остались индивидуальные, частные застройки и исторически сложилось так, что возведение многоэтажных домов по разным причинам было невозможно. В основном, это Коломяги и Шувалово-Озерки - молодые, но активно развивающиеся районы с богатым историческим прошлым».<sup>8</sup>

В постперестроечное время первым районом массовой застройки таунхаусами стали Коломяги. Здесь согласно Генплану развития города, предусмотрено строительство малоэтажного жилья - малоэтажных жилых комплексов, коттеджей и таунхаусов. С одной стороны, здесь проведены все городские коммуникации, относительно недалеко расположены станции метро (станции «Пионерская» и «Удельная»), с другой стороны, много зелени и нет городского шума. Есть в Коломягах и свой водоем, старинный пруд, который является местом отдыха местных жителей. Летом вокруг озера собираются любители пикников на воздухе.

Еще пару лет назад большинство предлагаемых на рынке таунхаусов застройщики относили к жилью повышенной комфортности, их отличали большие площади, более дорогие строительные и отделочные материалы и т.п. Также строились элитные малоэтажные жилые комплексы, но в меньших масштабах. Таунхаусы эконом-класса с меньшим участком земли и скромной отделкой домов начали появляться только в 2008-2009 гг., предложение в этом сегменте было очень ограниченным. Кризис заставил застройщиков пересмотреть позиции, т.к. многие застройщики испытали финансовые трудности и были вынуждены перевести проекты, из комфорт-класса в эконом-класс.

Один таунхаус в среднем занимает территорию в 500 м кв и обеспечивает 120-170 м кв жилой площади. Себестоимость строительства 1 кв м таунхауса составляет 25 тыс руб, а сложившаяся продажная цена 70 тыс руб. за м кв. Один малоэтажный, многоквартирный дом занимает территорию в 2000 м кв. и обеспечивает 1920 м кв жилой площади Себестоимость строительства 1 кв м малоэтажного дома составляет 40 тыс руб, а сложившаяся продажная цена 50 тыс руб. за м кв. Рост процентов по ипотеке и снижение доходов заставили многих, ранее претендующих на квартиру в таунхаусе повышенной комфортности, согласиться на более экономичный вариант жилья. Сегодня спросом пользуются бюджетные варианты, эти предложения сегодня есть в Выборгском районе (Парголово), Пушкинском районе (вблизи Колпино, проект «Новая Ижора»). Если говорить о дальнейшем развитии этого сегмента рынка в Санкт-Петербурге то наблюдается тенденция появления таунхауса в проектах коттеджной застройки эконом-класса, т.к. в этом случае более эффективно используется земельный ресурс, люди получают возможность иметь отдельное жилье, а его стоимость ниже стоимости коттеджей с земельным участком.

---

3[3] <http://www.irn.ru/> Индикаторы рынка недвижимости

