

## АНАЛИЗ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ В ГОРОДЕ КРАСНОЯРСКЕ И ЕГО ОКРЕСТНОСТЯХ

Козлова А.Н., Мелентьева В.С.,  
научный руководитель Крелина Е.В.  
Сибирский федеральный университет

Покупка недвижимости- это очень важный шаг в жизни человека. Приобретая жилье, мы, исходя из личных предпочтений, рассматриваем множество факторов, которые в дальнейшем определяют комфортное проживание. За последние несколько лет на рынке недвижимости города Красноярска помимо спроса наблюдается тенденция повышения спроса на приобретение коттеджей.

Строительство загородной недвижимости в городе Красноярске и его окрестностях приобрело популярность около 10-15 лет назад. Как правило, отдельные коттеджи возводились беспорядочно в различных дачных массивах. В настоящее время наиболее распространенным является строительство коттеджных поселков. Это объясняется тем, что в строительстве коттеджных поселков каждый жилой дом является ячейкой единой системы с собственной развитой инфраструктурой и коммуникациями, то есть отдельным звеном данного коттеджного поселка, что предусматривает наиболее комфортные условия проживания людей.

Каждый поселок отличается своим месторасположением, а, соответственно, и окружающей его внешней средой. Например, некоторые поселки располагают в живописном месте. Они, как правило, изолированы от транспортных потоков, имеют завораживающий, красивый вид, чистый, свежий воздух и располагаются недалеко от города либо в его черте.

В городе Красноярске и его окрестностях на данный момент насчитывается порядка двадцати коттеджных поселков и их число постоянно увеличивается. Согласно статистике популярностью и спросом покупателей пользуются поселки, расположенные в западном и северо- западном направлениях от города.

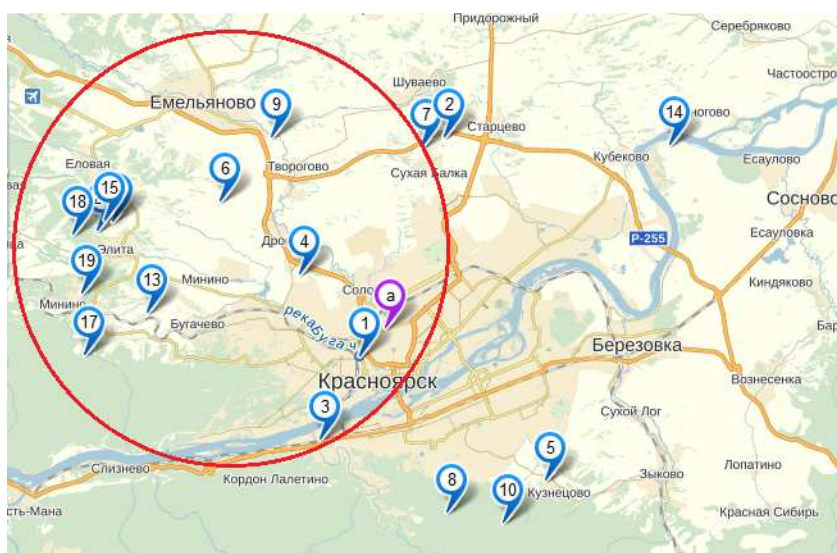


Рисунок 1- Схема расположения коттеджных поселков г. Красноярска и его окрестностей

Это объясняется несколькими факторами. Во-первых, более благоприятная экологическая обстановка. Согласно многолетним метеорологическим исследованиям, ветер дует преимущественно с северо-запада в сторону города, что обеспечивает более низкий уровень загрязнения атмосферы. К таким поселкам в Красноярске относятся Ясная поляна, Видный, Шамони, Новалэнд, Английский парк, Удачный и другие. Гораздо меньше коттеджных поселков строится в южном и в восточном направлениях от города, так как экологичность этих территорий ниже, и застройщики пытаются привлечь покупателя другими факторами, например, значительно снижая стоимость таких участков по сравнению с участками, расположенными в зоне с благоприятной экологией. Также расположение поселков живописной местности может стать наиболее значимым фактором при совершении покупки, чем состояние экологии. В качестве примеров можно привести коттеджный поселок Бархатный берег, который располагается на побережье реки Есауловка.

Вторая причина – это удаленность от города. Город Красноярск является развивающимся городом, который совсем недавно переступил черту города-миллионера. Красноярск является перспективным развивающимся мегаполисом с разнообразием всех возможных мест досуга и развлечений, наличием многочисленных парков и зеленых зон отдыха, а также город в полной мере обеспечен объектами социальной инфраструктуры. В большинстве случаев человек привязан к городу, ему необходимо ежедневно ездить на работу, поэтому расстояние от коттеджного поселка до Красноярска может быть решающим фактором при выборе проживания. К удаленным поселкам относятся такие, как «Видный», «Сосновый бор», «Чистые пруды» и т.д.

Третьим фактором выступает оснащенность поселка необходимой инфраструктурой и коммуникациями. Обычно поселки, удаленные в значительной степени от города не имеют никаких культурных учреждений и мест досуга и развлечений, парков, специализированных магазинов, объектов здравоохранения и т.д.

Также удаленные поселки не подключаются к городским сетям водоснабжения и водоотведения.

На основе данных, предоставленных компаниями-застройщиками с учетом вышеперечисленных критериев, был составлен рейтинг коттеджных поселков города Красноярска и его окрестностей, которые на сегодняшний день пользуются наибольшим спросом.

Исходя из рейтинга, лидирующими являются коттеджные поселки «Сосны», мкр. «Удачный», расположенные непосредственно в Октябрьском районе города и альпийская деревня «Шамони», удаленная на расстояние 5 км от города.

Таблица 1- Рейтинг коттеджных поселков г. Красноярска и его окрестностей

| № | Название поселка/<br>место расположения             | Стоимость<br>1м <sup>2</sup> жилья,<br>min/max,<br>тыс. руб. | Площадь<br>домов,<br>min/max, м <sup>2</sup> | Стоимость 1<br>сотки<br>участков,<br>min/max, м <sup>2</sup>      | Площадь<br>участков,<br>min/max,<br>соток |
|---|---|--|--|---|---|
| 1 | «Сосны»/<br>Октябрьский р-н<br>г.Красноярска        | 52/60  | 300/1000                                     | Земля<br>находится в<br>собственности<br>компания-<br>застройщика | 18/27                                     |
| 2 | Мкр. «Удачный»/<br>Октябрьский р-н<br>г.Красноярска | 47/61  | 60/280                                       | Земля<br>находится в<br>собственности                             | 1/2                                       |

|   |   |         |          | компания-застройщика      |       |
|---|---|---------|----------|---------------------------|-------|
| 3 | Альпийская деревня «Шамони»/ 5 км от г. Красноярска | 45,8/64 | 120/400  | 75/1500                   | 2/40  |
| 4 | «Английский парк»/ Свердловский р-н г. Красноярска  | 40/50   | 140/360  | Включена в стоимость дома | 15/20 |
| 5 | «Видный»/ Емельяновский р-н                         | 40/50   | 87,5/202 | Включена в стоимость дома | 6/15  |

На примере поселка "Сосны" можно показать преимущества проживания в таких условиях. Свежий аромат соснового леса, тишина, чистый воздух и живописные места. Архитектурно-ландшафтное оформление всей территории комплекса выполнено в едином стиле. Для жителей поселка построен и запущен в эксплуатацию общественный комплекс. В нем также размещается служба эксплуатации поселка, обеспечивающая бесперебойную работу инженерных коммуникаций и уборку территории, создающая жителям максимальный комфорт проживания. Главная особенность в том, что все коттеджи полностью благоустроены. Из поселка до центра города можно добраться за считанные минуты.

Также очень интересным является строящийся коттеджный поселок – «Шамони». Это своеобразная альпийская деревня, горнолыжный курорт. Великолепный ландшафт, безупречная экология, безопасность, высокий уровень комфорта и хорошая инфраструктура обеспечивают проживание в весьма комфортабельных условиях. Таким образом, можно увидеть, что в некоторых поселках можно заниматься активным отдыхом, даже не выезжая за его пределы.

Итак, мы видим, что коттеджные поселки, занимающие лидирующие позиции, имеют все вышесказанные преимущества, такие как расположение в экологически чистом районе, малая удаленность от города, оснащённость различными коммуникациями и инфраструктурой. Все это привлекает внимание покупателя, и риск застройщиков оправдывается, так как, имея все необходимые условия проживания, покупатель отдаст предпочтение проживать в коттеджном поселке в собственном доме подальше от шумных дорог и городской суеты, чем в квартире с теми же удобствами.

В 2014 году с целью изучения данной темы был проведен независимый опрос, согласно которому были получены следующие результаты, предоставленные на рис. 2. В опросе участвовали лица, возрастная категория которых колеблется от двадцати лет до возраста, являющимся пенсионным. Условием данного опроса было то, что квартира и коттедж находятся примерно в одинаковой ценовой категории.

Более половины опрошенных выбрали проживание в собственном коттедже при условии, что те будут иметь все необходимые для современного человека условия проживания.

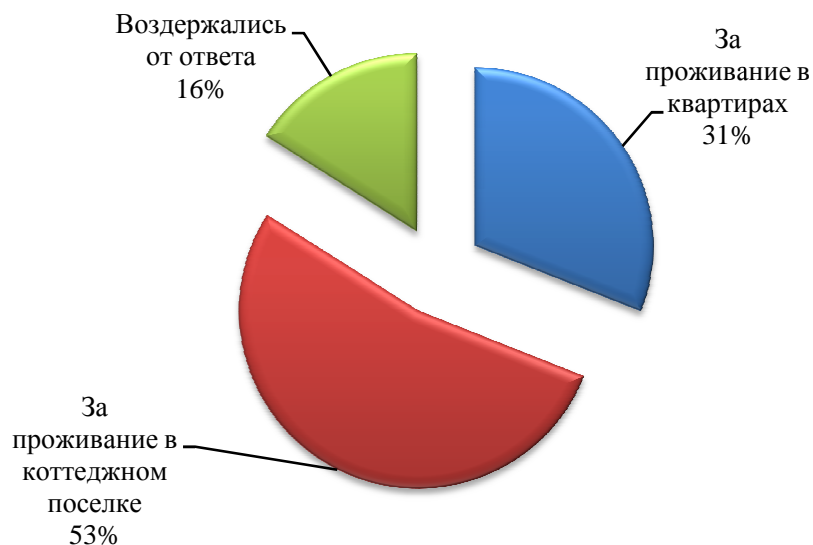


Рисунок 2- Результаты проведенного опроса

Развитие коттеджных поселков перспективно, так как спрос на оснащенные всеми удобствами собственные дома растет. Факторы, при которых спрос на данный вид жилья будет расти дальше, это благоприятная экологическая обстановка, незначительная удаленность от города и оснащенность всеми необходимыми коммуникациями и инфраструктурой. Проживание в коттедже имеет ряд преимуществ по сравнению с проживанием в квартире, начиная от отсутствия конфликтов с соседями и заканчивая более благоприятной экологической обстановкой, если сравнивать с городом. Также строительство коттеджных поселков способствует расширению границ Красноярска и его окрестностей, что благополучно сказывается на развитии города в целом. Подводя итог, можно сказать, что застройщики без опасения могут инвестировать проекты коттеджных поселков, потому что всегда найдутся желающие поменять квартиру в городе на собственный комфортабельный дом в живописном месте с развитой инфраструктурой.

#### Список использованных источников:

1. Официальный сайт администрации города Красноярска [Электронный ресурс]. - <http://www.admkrsk.ru>.
2. Статья деловой энциклопедии «Делового Квартала» города Красноярска [Электронный ресурс]. - <http://www.dk.ru/wiki/krasnoyarsk>.
3. Новости строительства и недвижимости [Электронный ресурс]. - <http://www.sibdom.ru/>.
4. Рынок недвижимости Красноярска [Электронный ресурс]. - <http://krasnoyarck.ru/Nedvizhimostx/>.