

**ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Г.КРАСНОЯРСКА.
ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ
РАЗВИТИЯ**

**Марк К.В.,
научный руководитель доцент кафедры ПЗиЭН Березовская Р.Э.
*Сибирский федеральный университет
Инженерно-строительный институт***

В последнее время отмечается спрос на загородную недвижимость в Красноярске, становится популярным переезд за город, где компактную квартиру сменяет простор коттеджа. Однако у загородного дома по сравнению с квартирой в городе сегодня по-прежнему есть как свои преимущества, так и недостатки.

Итак, преимущества загородной недвижимости. Во-первых, это экология. Плохая экологическая обстановка в городе - это основная причина, побуждающая горожан перебираться в пригород.

Во-вторых, жители коттеджных поселков имеют возможность пользоваться приусадебным участком. Как использовать такой участок владелец решает самостоятельно.

В-третьих, наличие гаража. Приобретая городскую квартиру, за гараж приходится платить отдельно, к тому же количество машино-мест ограничено.

Кроме уже перечисленных преимуществ, можно сказать, что жизнь за городом, кроме природы, спокойствия, здоровья, активного отдыха – это еще и прекрасное место для воспитания детей. Проживание за городом удобно, прежде всего, тем людям, которых работа не обязывает находиться в городе.

Одним из главных недостатков является цена – она достаточно высока, и многим приходится продавать основное жилье, чтобы позволить себе загородный дом. Но нельзя забывать и о том, что дом, сопоставимый по цене с городской квартирой, будет гораздо больше ее, а увеличение площади проживания является существенным достоинством загородного жилья.

Вторым недостатком является отдаленность от города. До работы, больницы и любого другого объекта в городе нужно будет добираться дольше, чем раньше.

Еще одним препятствием является отсутствие необходимой инфраструктуры. Но на сегодняшний день во многих поселках эта проблема решена, есть все, что нужно для жизни, не уступающей по комфорту городской.

К недостаткам загородной недвижимости можно отнести тот факт, что сейчас полностью готовых поселков очень мало.

Проживание в частном загородном доме имеет еще одну проблему – это его охрана.

Рынок загородной недвижимости г. Красноярска развивается не достаточно, причин отставания Красноярска в развитии малоэтажного строительства много. Помимо недостаточного количества строительных площадок, обеспеченными инженерной инфраструктурой за счет государства, наиболее очевидная — это высокие затраты на содержание загородного дома. Большинство поселков представляют собой не постоянное жилье, а загородные дома обеспеченных людей, у которых есть квартиры в Красноярске. Содержать дома круглый год, протапливать зимой огромные особняки обходится недешево.

Из 2702 жилых домов, сданных в эксплуатацию в 2012 году на территории края, 2389 домов общей площадью 261,9 тыс. кв. м построено населением за счет собствен-

ных и заемных средств, при этом индивидуальное жилищное строительство составило 24,6% от объема ввода жилья по краю. По сравнению с 2011 годом индивидуальное жилищное строительство в крае прибавило 7,9%. Согласно данным статистики, жители Красноярска построили в 2012 году 105 домов общей площадью 22,4 тыс. кв. м. По данным органа регистрации, квадратный метр в объектах индивидуального жилищного строительства краевого центра за 2012 год прибавил в цене от 17 до 24,2 тыс. рублей. В целом по Красноярскому краю индивидуальное жилье покупали в 2012 году дешевле: в районах края цена жилого дома увеличилась с 0,83 до 1,088 млн рублей, соответственно вырос в цене и квадратный метр объекта индивидуального жилищного строительства — с 13 до 15 тыс. рублей.

Программа «Развитие строительной отрасли Красноярского края на 2013–2015 годы» закладывает на 2013 год возведение 378 тыс. малоэтажных «квадратов», в 2014 году — 425 тыс. кв. м; план на 2015 год — 586 тыс. кв. м «малоэтажки» по краю.

Местный рынок загородной недвижимости меняется под желания потребителей. Застройщики корректируют свои проекты, формируют недорогие предложения и ждут, когда вновь станут востребованы большие коттеджи. На данный момент в Красноярском крае реализуется порядка 30 проектов по возведению загородных поселков. Исходя из стоимости 1 м² представлен их рейтинг. В итоговую версию рейтинга вошли 16 поселков, расположенных на территории города и пригорода.

Таблица 1 – Рейтинг коттеджных поселков г.Красноярска

| № п/п | Название поселка / место расположения | Стоимость 1 кв.м. жилья min/max, тыс.руб. | Площадь домов min/max, кв.м. | Стоимость 1 сотки участков min/max, тыс. руб. | Площадь участков min/max, соток |
|-------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1 | «Сосны» Октябрьский район г.Красноярска | 52/60 | 300/1000 | Земля находится в собственности компании-застройщика | 18/27 |
| 2 | Мкр. «Удачный» Октябрьский район г.Красноярска | 47/61 | 60/280 | Земля находится в собственности компании-застройщика | 1/2 |
| 3 | «Шамони» 5 км от Красноярска | 45,8/64 | 120/400 | 75/1500 | 2/40 |
| 4 | «Английский парк» Свердловский район | 40/50 | 140/360 | Включена в стоимость дома | 15/20 |
| 5 | «Видный» Емельяновский район, пос.Элита | 40/50 | 87,5/202 | Включена в стоимость дома | 6/15 |
| 6 | «Изумрудный» Красноярск, Ветлужанка | 37/50 | 90/240 | Муниципальная территория, не подлежащая продаже | - |
| 7 | «Новалэнд» п.Солонцы | 36,5/55 | 122,4/500 | 18/20 | 4/12 |
| 8 | «Шале клуб» Емельяновский район, 12 км от Красноярска | 35/42 | 200/350 | 20/80 | 12/15 |
| 9 | «Емельяновский посад» п.Емельяново, 26 км от Красноярска | 33/36 | 118/265 | Включена в стоимость дома | 60/100 |
| 10 | «Золотые ключи» 1,5 км от п.Солонцы | 30/нд | 100/300 | н/д | 6/15 |

| | | | | | |
|----|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------|---------------------------|-------|
| 11 | «Ясная поляна» 14,4 км от Красноярска | 26/44 | 110/1000 | н/д | 10/20 |
| 12 | «Новая Заречная» район дер.Бугачево | 24/31 | 83/190 | Включена в стоимость дома | 3/13 |
| 13 | «Акварели» Емельяновский район, в 5 км от пос.Емельяново | 23/23 | 80/125 | 25/30 | 8/22 |
| 14 | «Скандинавия» Емельяновский район, 7 км от Красноярска | 22/27 | 135/220 | Включена в стоимость дома | 10/21 |
| 15 | «Кузнецово Заповедный» 3 км от Красноярска, возле д.Кузнецово | 18/41 | 110/434 | 60 | 6/16 |
| 16 | «Кристалл» п.Ермолаево | Продажа земли под застройку | 75/300 | 20/60 | 6/80 |

Из представленного рейтинга минимальная стоимость 1 м² жилья у коттеджного поселка «Кузнецово Заповедный» составляет 18 тыс. руб, максимальная стоимость у «Шамони» - 64 тыс.руб. В элитных поселках имеется вертолетная площадка, причальный комплекс, торгово-развлекательные центры, отделение банка, фитнес-центры, горнолыжная трасса 360 метров с бугельным подъемником, гостиница, общественно-деловые центры.

На сегодняшний день самым большим коттеджным поселком с 600 коттеджами и таунхаусами и 46 шестиэтажными домами является «Новалэнд».

Таблица 2 – Топ – 10 самых больших коттеджных поселков

| Название поселка | Общая площадь поселка, га | Количество домовладений |
|----------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------|
| Новалэнд | 105 | 600 коттеджей и таунхаусов, 46 шестиэтажных домов |
| Видный | 100 | Более 600 |
| Акварели | 85 | 515 |
| Кристалл | 80 | 380 |
| Кузнецово Заповедный | 53 | 400 |
| Ясная поляна | 26 | 160 |
| Удачный | 25 | 297 таунхаусов + квартиры в домах средней этажности |
| Скандинавия | 20 | 137 коттеджей, 20 таунхаусов |
| Сосны | 19 | 57 |
| Шамони | 14,3 | 94 |

Стоит отметить, что высоким спросом пользуются коттеджи площадью не более 200-250 квадратных метров, расположенные в живописных природных местах и имеющих городские коммуникации и хорошую транспортную доступность.

Многие эксперты сходятся во мнении, что в ближайшие четыре года серьезно говорить о рынке загородной недвижимости не придется. Этот сегмент может получить развитие только в случае, если загородный дом будет рассматриваться в качестве второго жилья. Рынок загородной недвижимости будет тогда, когда стоимость трехкомнатной квартиры будет сопоставима со стоимостью загородного дома.