

Особенности девелопмента
таунхаусов на рынке
недвижимости Санкт-Петербурга
и Ленинградской области

Девелопмент – вид бизнеса в сфере строительства. Подразумевает создание, изменение или реконструкцию объекта недвижимости (земельного участка, здания...) с целью увеличения прибыли и получения коммерческой выгоды.

Преинвестиционный

- Определение или переопределение проекта
- Обоснование инвестиций
- Выбор земельного участка (территории)
- Подготовка земельного участка (территории) для использования в проекте
- Градостроительное планирование земельного участка
- Технико-экономическое планирование
- Организация проектного финансирования

Инвестиционный

- Привлечение инвестиций
- Архитектурное проектирование
- Инженерное проектирование
- Рабочее проектирование
- Планирование ресурсов
- Строительство
- Применение систем по управлению проектами

Эксплуатационный

- Управление и эксплуатация объектами недвижимости

Российское законодательство в девелоперской сфере не совершенно. Но в целом, рынок девелопмента в России стремительно развивается и имеет свои перспективы.



По мнению ученых И.И. Мазура, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерогге, занимающихся исследованиями в области управления и развития недвижимости, **девелопмент** представляет собой особый процесс и особый вид профессиональной деятельности (бизнеса), связанный с качественным преобразованием недвижимости.

Объект недвижимости меняется при девелопменте так, чтобы соответствовать требованиям общества.



Таунхаус (пер. с англ. – «дом в городе»). Комплекс малоэтажных домов, совмещенных друг с другом боковыми стенами. Каждый из таких домов имеет свой вход и небольшой земельный участок.

Т-Г-65

Таунхаус из газобетона

План 1 этажа



Первый этаж

1	Гостиная	15,22 кв.м.
2	Кухня	7,84 кв.м.
3	Холл	4,94 кв.м.
4	Санузел	3,60 кв.м.
5	Крыльцо	3,00 кв.м.

План 2 этажа



Второй этаж

6	Коридор	1,43 кв.м.
7	Спальня	18,90 кв.м.
8	Спальня	10,36 кв.м.

Дуплекс – разновидность коттеджа за городом. Представляет собой жилой дом на 2 семьи. Имеет два независимых входа, общую стену между квартирами.



Квадрокс (квадрохаус) – одно- или двухэтажный (иногда трехэтажный) дом, состоящий из четырех индивидуальных секций, а значит, рассчитанный на четыре семьи. Каждая жилая секция имеет отдельный вход и небольшой земельный участок.



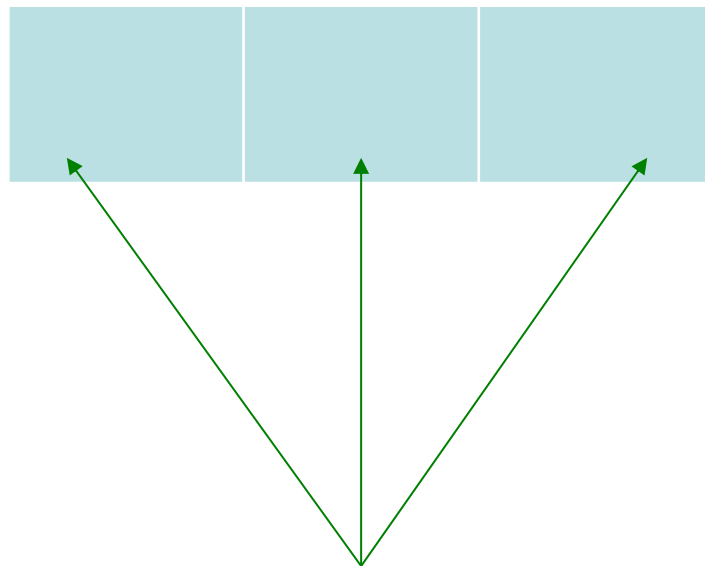
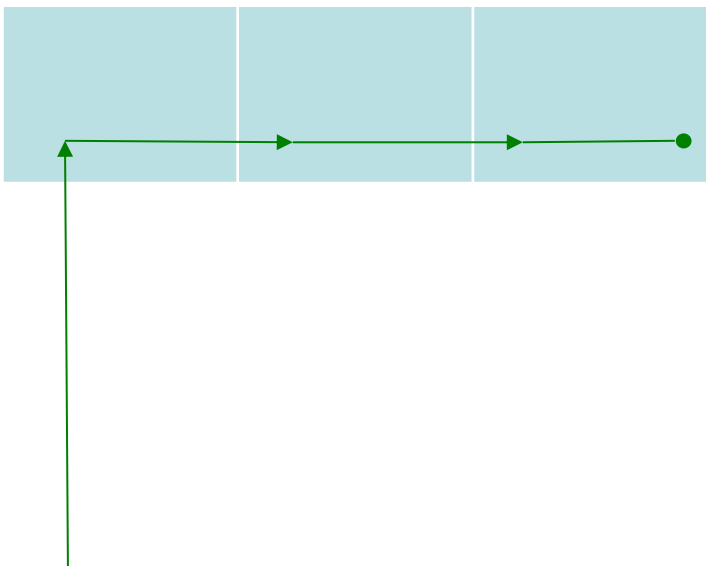
Таунхаус относится либо к индивидуальным домам, либо к многоквартирному жилью средней плотности застройки.

- **Зона Т1Ж2-1** – жилая зона индивидуальных (одноквартирных) жилых домов (отдельно стоящих и (или) блокированных) с участками не менее 1,5 соток.
- **Зона Т2Ж1** – жилая зона многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов.
- **Ж2** – зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными (до 3-х этажей) жилыми домами.

По удобству жизни, таунхаус находится между отдельно стоящим индивидуальным домом на собственном участке и квартирой в многоквартирном доме.

Отсутствие общих помещений отрицательно сказывается на стоимости обслуживания блока.









Основные направления

- Покупатели будут все чаще искать проекты с комплексными решениями
- Девелоперы сформируют стандарт строительства, когда будут прояснены неясные сейчас вопросы



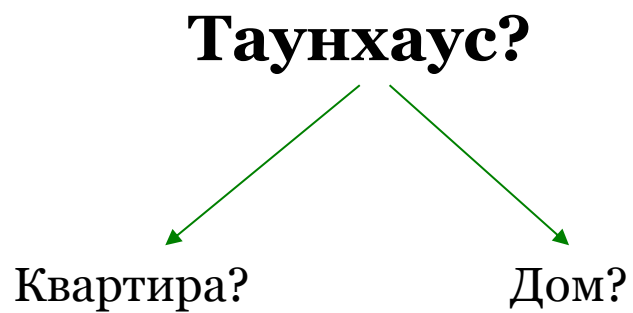
Факторы

- Уровень доходов населения
- Возможность приобретать достойное жилье
- Способность девелоперов и властей обеспечить инженерное обеспечение вводимых коттеджных поселков

Со временем таунхаусы займут свою нишу и появится классификация таунхаусов.

Признаки

- Предназначено для проживания
- Не более 3-х этажей высотой
- Состоит из нескольких блоков (не более 10-ти), каждый из которых предназначен для проживания одной семьи
- Блоки имеют одну или несколько общих стен без проемов с соседним блоком или блоками
- Строение расположено на отдельном земельном участке и имеет вход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)



Варианты оформления

- I. Индивидуальный дом и земельный участок в индивидуальной собственности
- II. Квартира и земля в общей долевой собственности



- Невысокая стоимость
- Оплата за КУ ниже, чем у загородного дома
- Расположение вблизи города, где хорошо развита инфраструктура
- Наличие земельного участка



- Невозможность уединения, вследствие проживания в доме соседних семей
- Маленький участок земли
- Небольшая площадь дома



Спасибо за внимание!

192007, Санкт-Петербург, Лиговский пр., 153, БЦ «Лиговъ», 8 этаж

Тел.: +7 (812) 380-13-12

E-mail: info@kivennapalife.ru

www.kivennapalife.ru