



ДЕТСКИЙ САД В ЖК «ЯСНЫЙ ДОМ» В СЕСТРОРЕЦКОМ РАЙОНЕ

18 → В другом варианте — это, скорее всего, покупка первого жилья с расчетом переезда через несколько лет в более просторные и комфортные условия. Здесь не столько важен комфорт, сколько стоимость покупки. И на тот, и на другой сегмент есть покупатель. Но уже в ближайшие годы жесткая конкуренция на пригородном рынке строящегося жилья может изменить эту ситуацию в пользу более комфортного мало- и среднеэтажного жилья», — говорит господин Лелин.

Комфортность проживания, по мнению экспертов, обеспечивает комплексность освоения территории. «На приграничных территориях можно осваивать достаточно большие территории. Причем осваивать, строя не один-два дома, а много. При проектировании целого квартала с комплексом жилых и общественно-полезных зданий у застройщика появляется возможность более тщательно подсчитать все затраты на создание инженерной инфраструктуры, коммуникаций, транспортных подъездов, благоустройство и собственно строительство жилья. Безусловно, реализация квартального проекта требует больших затрат, чем строительство отдельного дома. Но проект становится более сбалансированным — удобным для жизни. Это показывает наш жилой район «Славянка», — говорит первый вице-президент группы компаний «Балтрос» Олег Еремин.

**ЦЕНА ПРИГОРОДА** На сегодняшний день, по данным «Строительного треста», студию в пригороде можно приобрести за 1,9 млн руб. (кстати, они наиболее существенно подорожали за последние полгода — на 16%), однокомнатную квартиру — за 2,3 млн руб., двухкомнатную — за 3,3 млн руб., а средняя «трешка» обойдется в 4,4 млн руб. «У загородных застройщиков попу-

лярны панельные дома и кирпич-монолит. Стоимость сегодняшних предложений можно рассмотреть на примере популярного района Девяткино. Цена квартиры-студии в панельном 16-этажном доме, который сдается во втором квартале 2014 года, составляет 2 млн руб. Однокомнатную квартиру площадью 36 кв. м здесь можно приобрести за 2,35 млн руб., двухкомнатную квартиру продают по цене 3,1 млн руб. за 55 кв. м», — считает Ирина Румянцева, руководитель Центра продаж объектов нового строительства АН «Итака».

Очевидно, что главная причина роста интереса покупателей к квартирам за пределами КАД — их относительно невысокая стоимость, когда за те же деньги клиент может приобрести жилье принципиально большей площади, говорят эксперты. Или просто приобрести, если говорить о малогабаритных квартирах, — в черте основных районов Петербурга с ними по цене конкурируют только комнаты в коммунальных квартирах.

Часть компаний только собирается осваивать эту территорию. «Мы планируем активно войти в страну „Закадьё“. Сейчас разрабатываем проекты жилых комплексов в Кронштадте и Кировске. Мы будем строить хороший, добротный класс комфорт с элементами загородного проживания (приусадебные участки, камин и пр.). Все больше жителей Петербурга стремятся покинуть шумные и экологически неудовлетворительные районы Петербурга и перебраться в комфортные условия проживания в ближайший пригород (особенно это актуально для молодых семей с маленькими детьми и пенсионеров). Действительно, зачем тратить время и силы на строительство дачи в 100 км от города, если можно приобрести комфортное жилье гораздо ближе и зачастую с гораздо лучшим месторасположением»,

— объясняет Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам компании KVS.

**РАЗНАЯ ДОСТУПНОСТЬ** «Хороший спрос на квартиры в домах, строящихся на севере в районе Новое Девяткино, Мурино, Бугры, идет подготовка заявленных проектов строительства жилья в Колтушах. В очень долгосрочной перспективе, в связи с тем, что жилье экономкласса будет уходить в приграничные районы Петербурга и Ленобласти, в более отдаленные районы области будет смещаться сегмент загородной недвижимости для отдыха петербуржцев», — говорит Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК ЦДС.

Как говорят эксперты, большинство покупателей пригородных квартир продолжают работать в Петербурге, и долгая дорога до работы и обратно, с учетом загруженности трасс, становится главным минусом проживания за КАД. Зато в пригородных жилых комплексах, как правило, проще решаются вопросы с парковкой. «Безусловным плюсом строительства и за КАД, и в пригороде является наличие транспортной и социальной инфраструктур. Наличие культурной и исторической составляющей в Петергофе и Пушкине делает покупку квартиры еще более привлекательной. Цены на квартиру отличаются от городских примерно на 25–30 процентов. Если говорить о портрете покупателя в сегменте экономкласса, то это, безусловно, человек, для которого основным критерием при выборе квартиры является стоимость», — уверен директор департамента новостроек АН «Бекар» Эльдар Султанов.

Сегодня территории, прилегающие к КАД, становятся классической частью города, именно поэтому строительство активно развивается. «Если говорить о

различиях в портретах покупателей, то в пригородах существенно реже приобретаются квартиры с инвестиционными целями. Местные жители охотно улучшают жилищные условия (особенно если в конкретном населенном пункте давно не строились новые современные дома). Если говорить о тех, кто решается на переезд из Петербурга, то среди покупателей много молодых семей и взрослых пар, которые уже живут отдельно от детей. Семьи с детьми школьного возраста реже решаются на кардинальную перемену места жительства, так как у них сильны привязки к учебному заведению, секциям и кружкам, в которые ходит ребенок», — говорит Сергей Степанов.

В целом первичный рынок квартир в пределах 30 км от КАД сейчас развивается очень динамично. И потенциал для дальнейшего развития у него очень большой: с одной стороны, девелоперы уже заявили в этой локации десятки жилых проектов на миллионы квадратных метров, с другой стороны, по данным опросов компании «ТОЙ-Опинион», 62% семей, планирующих приобретение жилья в ближайшие несколько лет, готовы рассматривать покупку квартиры или дома в пригороде. «Перспективы сегмента многоквартирных домов за городом очень оптимистичные — земли много, стоит она намного дешевле участков в черте города (дефицит которых будет только острее). В сознании потребителей показатель «времени в пути», приемлемый для приобретения жилья для постоянного проживания, увеличивается — таким образом, снижается значение фактора дороги до города. Однако необходимо понимать, что для развития этого рынка необходима поддержка города при строительстве коммуникаций и дорог», — оценивает ситуацию генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лернер. ■