

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Большой потенциал малых городов

Рынок недвижимости Петербурга и премиальных загородных районов с каждым годом все больше сжимается, в связи с чем ряд экспертов считает, что частным инвесторам самое время переключить свое внимание на малые исторические города Ленобласти. Не исключено, что в ближайшие несколько лет стоимость недвижимости в некоторых исторических поселениях может существенно подняться. Наилучшие перспективы имеют города, расположенные вблизи Петербурга и те, где активно развивается промышленность.

— регионы —

Рядом с большим братом

По словам руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой, спрос со стороны жителей северной столицы, а также иногородних покупателей традиционно сосредоточен на локациях, которые находятся в пределах 40 км от границы Петербурга. В связи с этим в ближайшее время альтернативой петербургской недвижимости вполне могут стать такие города, как Шлиссельбург и Гатчина, которые по этому параметру идеально вписываются в потребительские предпочтения.

Действительно, по современным меркам от Петербурга до этих городов рукой подать. Шлиссельбург находится в 24 км от городской черты, и если нет пробок, то путь по Мурманскому шоссе до ближайшей развязки КАД займет от силы 20–25 минут. Гатчина расположена еще ближе — всего в 8 км от Петербурга — и особых проблем с транспортной доступностью тоже не имеет. «Близость к северной столице позволяет жителям этих мест работать или учиться в Петербурге. Кроме того, здесь прекрасная природа и хорошие виды, что, безусловно, делает эти места привлекательными для петербуржцев и жителей других регионов», — комментирует Ольга Трошева.

Вполне конкурентной в Шлиссельбурге и Гатчине является и выставляемая на продажу недвижимость. По словам госпожи Трошиной, на первичном рынке этих городов встречаются предложения от компаний, которые уже давно хорошо зарекомендовали себя на рынке, причем по вполне доступным ценам. Например, в гатчинских новостройках стоимость жилья массового спроса находится на уровне 55–60 тыс. рублей за «квадрат», в Шлиссельбурге цены еще ниже: по данным СК «Матрикс-Недвижимость», в среднем они составляют 45 тыс. рублей за 1 кв. м. В Петербурге же в июле квадратный метр в строящихся домах оценивался в среднем в 100,5 тыс. рублей, в сданных — в 116,8 тыс. рублей.

Несмотря на это, и в Гатчине, и в Шлиссельбурге доля покупателей из Петербурга и других регионов незначительна. По словам аналитиков, в Гатчине существующие объемы на 80% поглощаются местным населением, которое раскупает квартиры в новостройках еще на нулевом цикле. Между тем в привлечении покупателей со стороны гатчинские застройщики не очень-то и заинтересованы, о чем красноречиво свидетельствует практически полное отсутствие рекламы их объектов на петербургском информационном поле. Причем в перспективе ситуация вряд ли изменится, поскольку развитие массового жилищного строительства в городе ограничивается Генпланом: до 2019 года предусмотрено строительство всего 517 тыс. кв. м новых кварталов. Планируется урезать и объемы индивидуальной застройки: к 2019 году ее площадь должна увеличиться всего на 10 га, а площадь садоводств — сократиться почти на 50 га. В связи с этим логично предположить, что через несколько лет ввиду неминуемого дефицита всю гатчинскую не-



Пригороды Шлиссельбурга пока недооценены инвесторами, но, по мнению экспертов, в ближайшем будущем ситуация изменится

движимость — и дорожную, и не очень — ждет увеличение в цене.

Наиболее прозорливые петербуржцы уже это осознали и начали активно интересоваться гатчинскими частными домами и земельными участками, которые сегодня предлагаются по вполне демократичным ценам. Средняя стоимость участков без коммуникаций на территории Гатчины составляет 75 тыс. рублей за сотку, с коммуникациями — примерно 105 тыс. рублей за сотку, в то время как в Курортном и Выборгском районах Ленобласти этот показатель может превышать 1 млн рублей. Частные дома тоже предлагаются по вполне гуманной стоимости, хотя разброс цен на них достаточно велик: в Гатчине по соседству с летним домиком за 850 тыс. рублей может выститься особняк за 28 и выше миллионов рублей.

Перспективный Шлиссельбург

В Шлиссельбурге ситуация складывается несколько иначе. Эксперты полагают, что, в отличие от Гатчины, здесь должно развернуться бурное строительство. Хотя, по словам руководителя департамента по привлечению инвестиций «Матрикс-Недвижимости» Антона Рудаковского, сегодня ажиотажного спроса на квартиры в новостройках в Шлиссельбурге также не наблюдается (что сказывается на относительно стабильных ценах на недвижимость города), в обозримом будущем внимание крупных девелоперов все равно неизбежно будет обращено в сторону Шлиссельбурга.

«Это приведет к росту объемов строящегося жилья в самом городе и, как следствие, активному развитию пригородных территорий и сопутствующей инфраструктуры. Появление на рынке привлекательного предложения на фоне роста цен в Санкт-Петербурге и его окрестках перетянет на себя часть спроса, и цены активно поползут вверх. На этом можно будет неплохо заработать.

Главное — не упустить момент», — предупреждает господин Рудаковский. Однако сейчас вложения с целью получения дохода в этом городе делать пока преждевременно. По мнению Антона Рудаковского, время для частных капиталовложений в жилье массового спроса в Шлиссельбурге еще не пришло.

Совсем другое дело — коттеджи и участки для индивидуального жилищного строительства. «В то время как в самом Шлиссельбурге набирает обороты массовое строительство жилых домов, в пригородных зонах возводятся коттеджные поселки. Пока эти территории мало освоены девелоперами, но, на мой взгляд, они обладают внушительным потенциалом. И недооцененностью этих земель вполне могут воспользоваться частные инвесторы», — полагает господин Рудаковский. По его словам, на фоне общего удорожания земель в близлежащих к Санкт-Петербургу пригородах интерес к Шлиссельбургу и его окраинам будет только расти, поскольку на сегодняшний день стоимость земли здесь одна из самых низких в городе, а серьезной динамики ценового увеличения пока не наблюдается.

Действительно, цена за сотку земли в Шлиссельбурге все еще выглядит вполне гуманно: максимальная ее стоимость составляет 100 тыс. рублей. Готовые дома тоже пока продаются недорого. Добротный бревенчатый дом с участком можно купить за 1,6–1,8 млн рублей, коттеджи из кирпича предлагаются за 2,6–3,6 млн рублей. В среднем стоимость «квадрата» находится в диапазоне от 43,8 тыс. до 66,9 тыс. рублей за 1 кв. м.

Клиент потребовал воды

Впрочем, как показывает практика, низкие цены никогда не относились к разряду серьезных конкурентных преимуществ. В первых пунктах тех факторов, которые переключают внимание покупателей на тот или иной регион, все же стоит локация, причем требования к ней — величина непостоянная. В последнее время, например, отмечается усиление интереса покупателей к недвижимости, расположенной на берегах есте-

ственных водоемов. «Сейчас все чаще появляются клиенты, заинтересованные в приобретении домовладения именно на большой воде, и, вероятно, это происходит в том числе по причине популяризации яхтинга. Несмотря на то что проекты с причальными сооружениями зачастую удалены от города, наличие выхода к крупным водоемам является их значимым преимуществом», — говорит руководитель отдела элитной жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg Елена Промова.

В Шлиссельбурге же воды в буквальном смысле хоть залиейся. С одной стороны он омывается Невой, с другой примыкает к берегу Ладожского озера, а через сам город проходит целая сеть каналов. В Гатчине с водой тоже проблем нет. С северной границы протекает река Ижора, являющаяся притоком Невы. Гатчинские парки омывают реки Теплая и Колпанская, а на территории города расположены озера Белое, Черное, Серебряное, Филькино, Колпанское и два пруда — Карпин и Ковш.

В этом смысле не отстают и другие малые исторические города Ленинградской области. Например, Выборг с юго-запада окружают воды Выборгского залива, с севера — залива Защитная бухта, а в самом городе насчитывается более 50 островов и 36 водных объектов. Однако по мнению директора департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге Андрея Бойкова, привлекательность такого города, как Выборг, усиливается за счет того, что он является неким промежуточным пунктом между Санкт-Петербургом и Финляндией. Благодаря этому количество туристов в Выборге с каждым годом стремительно увеличивается, и это дополнительный фактор, делающий город интересным с точки зрения инвестиций.

Кстати, на развитие туризма в малых исторических городах Ленобласти сейчас делает ставку правительство региона — в ближайшие несколько лет в каждом из них должен сформироваться полноценный туристический кластер. Если принять во внимание опыт небольших европейс-

ких городов, жители которых в значительной степени кормятся за счет туристов, сдавая в аренду апартаменты, частные дома, а иногда и просто квартиры в многоквартирных домах, то теоретически и нашим предпринимчивым соотечественникам нужно уже начинать вкладываться в недвижимость малых городов.

Однако большинство экспертов склоняются к мысли, что с этой точки зрения малые города Ленобласти вряд ли могут быть кому-либо интересны. «На покупательский интерес не влияет развитие туризма в городе, — убежден директор Origin Capital Сергей Богданчиков. — Туризм в России — сезонное, нестабильное явление, поэтому с точки зрения ликвидности бизнеса покупка квартиры для последующей сдачи ее в аренду имеет невысокую доходность. Исключением могут быть только курортные города, но даже там все очень индивидуально».

De luxe для «Газпрома»

Тем не менее Выборг занимает одно из первых мест в регионе по части индивидуального строительства домов для сезонного проживания. По словам Ольги Трошевой, существенная часть проектов многоквартирных домов, реализуемых в городах Ленобласти, тоже расположена в Выборге. Так же, как и в других малых городах, стоимость квартир в Выборге дешевле, чем в Петербурге, в среднем на 20–25%. По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», предложения на первичном рынке в массовом сегменте находятся на уровне 48–60 тыс. рублей за 1 кв. м. При этом по качеству многие дома не уступают петербургским, да и застройщики в Выборге и Петербурге нередко одни и те же.

Например, еще до кризиса на рынок Выборга вышла СК «Возрождение Санкт-Петербурга», специализирующаяся на строительстве элитных зданий. Именно этой корпорацией был построен первый проект высокого класса в Выборге — жилой комплекс «Конунг», расположенный в самом центре города на улице Северный Вал, 3. «Здание состоит из двух корпусов», — рассказывает Ольга Трошева. — В первом — памятные истории, архитектуры и культуры XVII века — были сделаны реставрация и реконструкция. Второй построен заново на месте утраченных ранее построек и завершает архитектурную композицию комплекса. Дом имеет закрытый дворик в скандинавском стиле, а виды из окон открываются на три стороны света, открывающие удивительные панорамы Выборгского замка, Финского залива и Ратушной площади. Проект очень интересный, и тем не менее экспозиция квартир в нем была достаточно долгой. Несмотря на то что дом сдан в декабре 2007 года, уже гораздо позже этого срока в продаже еще находился ряд квартир».

Вообще, по словам госпожи Трошевой, строящиеся дома сильного ажиотажа у местного населения не вызывают, так как часто существующий уровень цен — даже в домах массовой застройки — оказывается слишком высоким для самих жителей города, желающих улучшить свои жилищные условия. Впрочем, застройщики, развернувшие строительство в Выборге,

скорее рассчитывают на интерес со стороны иногородних покупателей и иностранцев, которые продолжат пополнять ряды приезжающих на выборгские предприятия специалистов. Помимо Выборгского судостроительного завода, порта, завода строительных материалов и других крупных производств в городе с 2009 года «Газпром» реализует проект газопровода «Северный поток». Кроме того, недавно представители сырьевого гиганта заявили о планах по строительству на территории Выборга завода по сжижению природного газа.

Эксперты считают, что этот фактор действительно может существенно добавить инвестиционной привлекательности городу, в том числе с точки зрения ренты, которые потенциально рассматривают недвижимость Выборга как средство для вложения свободных денег. Ведь, как известно, одним из основных факторов, влияющих на формирование цен на недвижимость в любом регионе, является рынок труда, и по мере его развития растут и арендные ставки, и стоимость продаваемых объектов.

С этой точки зрения частным инвесторам может быть интересно и еще одно историческое поселение с семивековой историей — город Тихвин, в котором в 2012 году группа ИСТ запустила с «нуля» Тихвинский вагоностроительный завод (ТВСЗ). Открытие нового производства привлекло в город специалистов из 50 регионов, поскольку оказалось, что местные кадры в большинстве своем не обладают необходимой квалификацией.

Выписывать из других городов пришлось даже представителей рабочих специальностей. В итоге около 30% сотрудников ТВСЗ были собраны по городам и весям Ленинградской области, 20% вообще являются людьми иногородними. Для них в трех микрорайонах города группа ИСТ построила девять современных жилых зданий. Стоимость готовых к заселению квартир в домах класса «комфорт» совсем невелика и находится в диапазоне от 1,6 млн до 3,9 млн рублей, цена квадратного метра — от 29 тыс. до 40 тыс. рублей за 1 кв. м. Однако большинство приезжих специалистов завода не спешат с покупкой недвижимости, предпочитая снимать жилье. Часть из них рано или поздно все-таки решится на этот шаг, другая так и будет ограничиваться арендой. Цены же по мере развития города (ИСТ намерена ежегодно выделять на благоустройство 100 млн рублей) будут расти, что на руку и ренты, и инвесторам, которые специализируются на перепродажах.

По мнению экспертов, остальные малые города Ленинградской области, вошедшие в список исторических поселений, — Ивангород, Кингисепп, Лудейное Поле, Луга, Новая Ладога, пока совсем непривлекательны ни для девелоперов, ни для частных инвесторов. Они слишком далеко расположены от Петербурга (более 100 км) и не имеют серьезного потенциала для развития полноценного рынка труда. Но поскольку средняя стоимость сотки земли в частном секторе в этих городах не превышает 50 тыс. рублей, недвижимость в этих городах вполне можно использовать как альтернативу дальним дачам.

Татьяна Елекоева

РЕКЛАМА

4-х комнатные квартиры по 175 тысяч рублей за М²

ДОМ СДАН. ЗАСЕЛЕН. ИПОТЕКА.

ПОСЛЕДНИЕ КВАРТИРЫ В ПРЕСТИЖНОЙ МОСКВЕ!

М Кунцевская

Е. Будановой 5

Молодо! Зелено! Выгодно!

961 40 09 564 88 78