

ДОМ

Окраина со скидкой

— тенденции —

Сегодня доля Ленинградской области в общем объеме предложения строящегося жилья на рынке Петербурга превышает 25%. При этом, как говорят эксперты, разница в цене одинакового по параметрам жилья в обжитых районах Петербурге и на его окраинах или в Ленобласти составляет 10–15%.

По итогам восьми месяцев 2013 года, по данным комитета по строительству Петербурга, в городе введено 1,235 млн кв. м жилья.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости «Colliers International Санкт-Петербург», говорит, что в связи с ужесточением процедур согласования проектов интересы девелоперов смещаются в сторону Ленобласти — участков, расположенных на границе с Петербургом. Лидером является Всеволожский район, где можно выделить наиболее активно развивающиеся локации. Это Мурино — Девяткино, где реализуется около 40 проектов, включая различные очереди, что составляет примерно 1 млн кв. м совокупной площади всех квартир. Это зона Кудрово — примерно 30 проектов (включая очереди) и Янино. В этих районах предлагается самое доступное по ценам жилье — в основном это одно- и двухкомнатные квартиры и квартиры-студии.

Сегодня, по данным компании London Real Invest, около 26% предложения строящегося жилья приходится на Ленобласть. Около 65% предложения совокупно приходится на Выборгский (лидер по объемам предложения), Красносельский, Московский и Приморский районы Санкт-Петербурга.

Елена Шишулина, директор по маркетингу ЗАО «УК „Старт Девелопмент“», говорит, что наибольшие объемы предложения в Выборгском районе (15% от всего предложения по Петербургу) обеспечиваются за счет территории рядом со станцией метро «Парнас».

Госпожа Конвей рассказала: «В Московском районе в конце прошлого года — в начале этого стартовало сразу несколько проектов: „Вива“ (ГДСК), вторая очередь „Три-



65% предложения строящегося жилья города сосредоточено всего в четырех районах: в Выборгском, Красносельском, Московском и Приморском

умф-парка” (Mirland Development), „Квартет” (ГДСК), „Силовые машины”. В Выборгском: „Северная долина” и проекты в Парголово. В Красносельском: „Балтийская жемчужина” и „Море” от Setl Group, „Линкор” от KBC, а также зоны на пересечении Ленинского проспекта и проспекта Героев — „Южная акватория” (ГДСК) и „Ленинский Парк” (ГК „Город”). Впрочем, Елена Шишулина говорит, что даже в тех городских районах, где возводится много жилья, основное предложение сосредоточено на самых окраинах города.

Госпожа Конвей полагает, что наименьшая девелоперская активность наблюдается во Фрунзенском районе. В продаже здесь находится всего один проект, который вышел на рынок в первом квартале этого года, — «Новая София» (ГДСК).

Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest, рассказала, что основные зоны концентрации квартир экономкласса — это ближайшая область (Бугры, Колтуши, Кудрово, Мурино) и окра-

ины города (Парнас, Парголово, Шушары). Квартиры комфорт-класса представлены по всему городу (исключением являются центральные районы и районы, прилегающие к центру). Наибольшее предложение — в Красносельском, Невском, Приморском, Калининском и Московском районах. Квартиры повышенной комфортности (класс «комфорт плюс») расположены в популярных спальньных районах, а также в районах, приближенных к центру города. Объекты бизнес-класса располагаются преимущественно в Петроградском, Московском, Василеостровском, Красногвардейском и Адмиралтейском районах. Жилье класса «элита» предлагается в основном в Центральном и Петроградском районах.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь», добавляет: «Около 1 млн кв. м сегодня возводится в районе станции метро „Девяткино“. Южные территории осваиваются пока не очень активно — основные крупные жилые комплексы введены в эксплуатацию, новые территории готовятся к освоению — здесь можно отметить Красносельский, Московский, Невский районы. Меньше всего жилья в настоящее время предлагается в

Красногвардейском и Кировском районах. Но следует отметить, что география застройки Санкт-Петербурга не связана с активностью спроса, а в большей степени зависит от наличия пригодных участков под застройку. Сегодня перспективны территории Ленинградской области, приближенные к мегаполису».

Госпожа Конвей также обращает внимание на то, что в Красносельском районе наблюдается существенный недостаток транспортной инфраструктуры. Что касается социальной инфраструктуры — ее недостаток тоже ощутим, однако город обязывает девелоперов возводить социальные объекты за свой счет, и застройщикам приходится на это идти. В отдельных случаях девелоперам удается достигать договоренности с администрацией города, чтобы после постройки инфраструктурного объекта город выкупал его у застройщика. Однако подобные вопросы — всегда предмет споров и разногласий между девелопером и администрацией города, что обусловлено отсутствием четкой законодательной базы, регламентирующей, какие именно объекты и за чей счет необходимо строить.

Госпожа Шишулина отмечает: «Инфраструктурные проблемы есть везде — счастливых исключений практически не наблюдается, особенно если говорить о дорожно-транспортной сети. Наиболее существенны проблемы с социальными объектами на тех территориях, которые активно застраиваются на протяжении длительного времени. Это Приморский район, продолжение Ленинского проспекта, скоро к ним добавятся кварталы южнее станций метро „Московская“ и „Звездная“».

Как говорят эксперты, если оценивать предложение по ценовому фактору, то традиционно лидерами являются центральные районы города, где средняя цена реализации одного квадратного метра начинается от 120 тыс. рублей. Следом за ними следуют престижные Московский, Выборгский и Приморский районы со средней ценой предложения от 85 тыс. до 97 тыс. рублей. Самое доступное жилье предлагается в Красносельском районе, прак-

тически лишенном транспортной инфраструктуры, и районах Ленинградской области, которые сегодня активно развиваются и обладают высоким инвестиционным потенциалом.

Господин Васильев обращает внимание на то, что большие объемы застройки требуют обеспечения будущих жителей социальной и коммерческой инфраструктурой, а также удобными транспортными развязками. «Приморский район не поспевает за темпами жилищного строительства в плане обеспечения жителей детскими садами и школами, также достаточно остро стоит вопрос транспортной доступности других районов. Проблемы Приморского района скоро могут коснуться Невского района, особенно левобережной его части, учитывая планы застройщиков по освоению территорий. Уже сейчас район начинает ощущать недостаточный уровень пропускной способности дорог, принимая на себя транзитный поток из Колпино и других южных районов, также территория остро нуждается в торговых комплексах. И, конечно, самым отсталым в части обеспечения жителей объектами инфраструктуры считается Красносельский район, в котором регулярно случается транспортный коллапс в часы пик, а строительство торговых объектов не покрывает нужды жителей», — говорит он.

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», рассказывает: «Говорить о перенасыщении рынка пока рано, но застройщикам необходимо искать те привлекательные „изюминки“, которые выделяют их объект из числа прочих. Если говорить о более высоких классах жилья, то сегодняшние запросы покупателей не ограничиваются историческим центром. Большую популярность заслуженно имеют Приморский и Выборгский районы, объекты вблизи больших рекреационных зон, таких как Удельный парк или Сосновка, а также малоэтажные загородные комплексы для постоянного проживания. Коттеджный поселок, расположенный в 10–15 км от города и обеспеченный всей необходимой инфраструктурой, часто предлагает более высокий уровень жизни, чем жилой комплекс в центре города, не обеспеченный ни парковочными местами, ни качественной инфраструктурой, ни единым социальным окружением».

Госпожа Конвей при этом отмечает, что разница в ценах в комфорт- и бизнес-классе между центром и окраинами составляет 10–15%. «В пригородной зоне на жилье эконом- и комфорт-класса цены ниже на 10 процентов, чем в спальных районах города», — отмечает она.

Роман Русаков

РАЗНЫЕ СЕГМЕНТЫ ИДУТ РАЗНЫМИ ДОРОГАМИ

Коммерческая недвижимость развивается по иным законам, нежели жилая, а потому районы — лидеры по вводу жилой недвижимости совсем не обязательно становятся лидерами в области ввода торговых помещений.

По данным компании London Real Invest, в первом полугодии 2013 года наибольший объем ввода торговой недвижимости в Петербурге пришелся на Московский район. Тем не менее перспективы развития района по-прежнему высоки.

В Петербурге общий объем ввода торговых площадей в первом полугодии этого года составил 121 тыс. кв. м. Наибольший объем — 78% предложения — пришелся на Московский район, где в этот период были введены в эксплуатацию вторая очередь торгового центра «Балкания Nova» и торгово-развлекательный комплекс «Континент».

«Несмотря на то, что обеспеченность торговыми площадями в Московском районе самая высокая и составляет 1883 кв. м на 1000 жителей, что примерно в 2,5 раза превышает средние показатели по Петербургу, перспективы развития торговли в Московском районе по-прежнему высоки. Он является одним из лидеров по строительству жилья (8 процентов от общего объема предложения на первичном рынке жилья по итогам первого полугодия), характеризуется высокой деловой активностью, развитой инфраструктурой, удобной транспортной системой», — комментирует Зоя Захарова, генеральный директор London Real Invest. — Концентрация торгово-развлекательных объектов на территории одного района в данном случае не способствует оттоку посетителей, а скорее, наоборот, формирует синергетический эффект». Роман Русаков

London,
goodbye!*

СПБ
РЕНОВАЦИЯ

новая жизнь
городских кварталов

Переезжаю
в Петербург!

www.dom.spbren.ru
680-35-35

*Прощай,
Лондон!

Реклама
ООО «СПб Реновация»