

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Бизнес-класс для экономных

В ближайших пригородах Петербурга до 2018 года может быть построено порядка 15 млн кв. м жилья. Большая часть объектов относится к классу «эконом». Однако на границе Петербурга и Ленинградской области встречаются и проекты комфорт- и бизнес-классов, стоимость которых может обрадовать даже самого прижимистого покупателя. Впрочем, эксперты уверены, что гуманная ценовая политика пригородных девелоперов — это ненадолго.

— сектор рынка —

Цены пошли в рост

По разным оценкам, цена жилой недвижимости в пригороде, схожей по основным характеристикам с городскими вариантами, в зависимости от проекта может быть на 15–50% ниже предложения в Петербурге. «Это главный фактор привлекательности многоквартирного пригородного жилья, ведь значительная часть населения для покупки рассматривает только экономичные варианты. А многоквартирные дома, которые возводятся за КАД, именно такими объектами и являются», — поясняет вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов Павел Гончаров.

«Разница в ценах действительно достаточно ощутима», — соглашается генеральный директор ЗАО «СК «Росстрой» Сергей Левчук. — Жилье в самых доступных петербургских новостройках, например в мини-городе «Янино-Парк», который возводится в 2 км от КАД, стоит не дороже 52 тыс. руб. за «квадрат». Квартиры в ЖК «Каменка» и «Новая Каменка» продаются сейчас в среднем по 64,5 тыс. руб. за 1 кв. м. В среднем же квадратный метр жилья в доме с внешней стороны КАД стоит на 15–20% дешевле, чем в аналогичном — с внутренней. При этом качество и потребительские свойства у областных и городских проектов сопоставимы, поскольку сейчас крупнейшие проекты в области ведут застройщики, уже имеющие на своем счету целые кварталы в черте города».

Между тем данные аналитических сводок говорят о том, что проектов в ближнем пригороде с квартирами за символические деньги становится все меньше. В некоторых местах за КАД цены растут почти так же быстро, как в Петербурге. К примеру, в поселке Кудрово во Всеволожском районе, который находится всего в 300 м от городской границы, в течение 2014 года прирост средней стоимости в этой локации составил 5,5%.

«В настоящее время в Кудрово, в котором представлено 11 жилых комплексов, цены уже находятся на уровне городских. В ЖК «Семь столиц», где в 2010 году нижняя планка стоимости составляла 50 тыс. руб. за «квадрат», они достигли уровня 90 тыс. руб. и выше. Средняя цена в данной локации составила 97,1 тыс. руб. за 1 кв. м, что вполне сопоставимо со стоимостью жилья в обжитых районах Петербурга», — констатирует руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

Аналогичная ситуация с ценами складывается и в ряде других районов. По данным КЦ «Петербургская недвижимость» в Мурино, где в настоящее время представлено более 40% всего пригородного областного предложения, стоимость квадрата жилья за год в среднем увеличилась на 6,9% и составила 82,4 тыс. руб. за 1 кв. м.

«Стоимость квартир повышенной комфортности в загородных комплексах действительно почти сравнялась с рыночными ценами на городское жилье», — подтверждает Полина Яковлева. — Но на это есть достаточно веские причины, ведь покупатель загородной квартиры имеет ряд преимуществ перед горожанами. В большинстве случаев в его распоряжении находятся дополнительные помещения в виде кладовых и гардеробных, бесплатная парковка и охраняемая территория комплекса. Кроме того, по площадям квартиры в пригородах, как правило, больше». По словам Сергея Левчука, немаловажным плюсом оказывается и экологическое благополучие пригородных территорий: по количеству зеленых зон и водоемов с областью не может тягаться ни один район в черте Петербурга.

Не повод снижать цены

Эксперты убеждены, что тенденция удорожания пригородного жилья в дальнейшем будет только укрепляться, несмотря на видимые минусы, которые характерны для всех проектов заката. К числу неприятных моментов можно отнести такие нюансы, как областная прописка, что не всегда удобно, а также более серьезные проблемы, например недостаточную обеспеченность инфраструктурой.

«Во Всеволожске, например, серьезные неудобства жителям доставляет не до конца решенный транспортный вопрос, когда старые шоссе не расширяются, а их пропускная способность не отвечает потребностям растущего числа автолюбителей», — комментирует Полина Яковлева. Не все гладко в плане развития транспортной инфраструктуры и в Пушкинском районе, где также практически полностью исчерпаны ресурсы Киевского шоссе, а путепроводная развязка на пересечении Пулковского и Дунайского шоссе и ее пристыковка к скоростной автомобильной дороге в лучшем случае будут достроены через три года.

Впрочем, проблема с дорожной ситуацией — общая беда для всех пригородных территорий. И именно она во многих случаях становится препятствием для принятия решения о покупке квартиры за КАД. «В наше время очень большой бич всех крупных городов — маятниковая миграция. Утром люди едут из окраин в центральные районы на работу, вечером возвращаются обратно. Это создает нагрузку на дороги, общественный транспорт, так как пиковые нагрузки никак не компенсируются. Многих останавливает именно фактор потери двух-четырех часов в день на дорогу от дома до работы», — считает первый заместитель генерального директора ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», Константин Ковалев.

Не меньший бич пригородных локаций — проблемы с социальной инфраструктурой. «Новых детских садов за КАД строится недостаточное количество, их ввод существенно отстает от темпов возведения жилья. А уже действующие учреждения не всегда приходятся по вкусу новоселам», — рассказывает Павел Гончаров.

Однако, как выясняется, в новых кварталах на территории обжитых районов ситуация с социалкой и дорогами не лучше. «Очень скоро в престижном Московском районе на бывших территориях завода «Петмол» почти одновременно запустят сразу шесть жилых комплексов. На рынок будут выброшены сотни тысяч квадратных метров недвижимости. Но при этом я не знаю ни одной новой дороги, которая смогла бы разгрузить транспортный поток, который после ввода всех этих домов неминуемо увеличится. Кроме того, в этой локации только сейчас начинает закладываться социальная инфраструктура», — рассказывает генеральный директор компании «Старт девелопмент» Андрей Назаров.

По его словам, фактически здесь появляется целый квартал уплотнительной застройки, борьба с которой ведется еще с 2007 года. «При этом сегодня люди покупают там квартиры стоимостью \$3 тыс. за «квадрат» и выше», — напоминает господин Назаров.

Между тем в пригородной зоне даже в проектах бизнес-класса цены не поднимаются выше 125 тыс. руб. за 1 кв. м. Даже в Пушкине — наиболее востребованном и престижном пригороде северной Венедии, которому уже давно пророчат будущее петербургской Рублевки, — квартира в малоэтажном жилом комплексе рядом с Екатерининским садом и Александровским парком с закрытым благоустроенным двором, наземной автостоянкой и асфальтированными подъездными путями предлагается по цене 87,5 тыс. руб. за 1 кв. м.

«Сейчас наступают сложные времена. Из-за неблагоприятной экономической ситуации стоимость денег увеличивается, а количество средств, которые люди готовы потратить на решение этого вопроса, будет сокращаться. При этом реальная потребность в жилье у населения нигде не денется. Соответственно, спрос сместится из среднего сегмента в более дешевый сегмент», — прогнозирует Андрей Назаров. То есть в пригородные территории, где по крайней мере нет уплотнительной застройки.

Война юга и севера

Говорить о том, что все горожане, оценив достоинства пригородных проектов, ринутся покупать квартиры в заката, было бы глупо, одна-



В жилом комплексе «Каменка» квартиры продаются по 64,5 тыс. руб. за кв. м, то есть на 15–20% дешевле, чем по другую сторону КАД

ко совершенно очевидно, что доля сделок в пригородном сегменте будет увеличиваться. По словам Ольги Трошевой, уже сейчас спрос на квартиры в объектах петербургской пригородной зоны растет весьма активно, причем вместе с предложением. «Если пару лет назад объем продаж здесь в среднем составлял около 20% от общего количества сделок, то сегодня эта доля находится на уровне 32%. Предложение же в настоящее время уже занимает более трети от всего объема на первичном рынке», — рассказывает эксперт.

По ее мнению, наиболее заметна эта тенденция во Всеволожском районе. Например, в поселке Мурино, который территориально расположен на границе Петербурга, но административно принадлежит Ленинградской области, в настоящее время представлено более 40% от всего пригородного предложения. Подобный объем обеспечивают 17 девелоперских компаний, строящих в этой локации 23 жилых комплекса.

При этом эксперты считают, что возможности района в части появления новых объектов для строительства далеко не исчерпаны. «Здесь есть еще свободные площади под застройку, а девелоперам эта территория без сомнения интересна, поскольку сочетает ряд принципиально важных для них факторов. Одним из основных является тот факт, что на экологическое благополучие района не оказывают влияния многочисленные промышленные предприятия и огромный поток грузового транспорта, как, например, это происходит в Невском районе, а дополнительным плюсом служат перспективы вхождения ряда территорий Всеволожского района в состав Петербурга», — поясняет Сергей Левчук.

Ольга Трошева вообще считает этот район наиболее перспективным для дальнейшей застройки, поскольку, по ее мнению, он имеет лучшую транспортную доступность и более развитую социальную инфраструктуру, чем южное направление. «Здесь в рамках программы «Социальные объекты в обмен на налоги» уже сейчас строится более десятка детских садов и школ», — объясняет эксперт.

Однако именно южные территории города власти Петербурга провозгласили приоритетным направлением для развития и именно сюда планируют вкладывать бюджетные средства в строительство автомобильно-дорожной сети, открытие новых станций метро, а также проект развития легкого рельсового транспорта (ЛРТ), который свяжет развивающиеся в южной планировочной зоне жилые и общественно-деловые кварталы со станциями метро и между собой.

По мнению Андрея Назарова, заинтересованность правительства вполне объяснима. «Конечно, ведь объективно потенциал пространства значительно выше на юге Петербурга», — считает эксперт. — Север просто территориально ограничен Кольцевой автодорогой, поэтому стратегически в эту точку роста городу нет смысла инвестировать. А на юге место есть, это территория, которая позволяет заложить основы развития города на десятилетия. За счет создания инженерных, транспортных заделов и т. д. Кроме того, именно там находится аэропорт, ту-

да должны провести аэроэкспресс и линии ЛРТ, там строится крупнейшая в Петербурге деловая площадка конгресс-холл «Экспофорум». И это тоже очень весомый аргумент».

Полина Яковлева согласна с коллегой. Кроме того, по ее мнению, у этой локации есть дополнительное преимущество: плотность объектов недвижимости в южных районах не настолько высокая, как, например, в Курортном, Всеволожском или Выборгском районах, что, естественно, является основным стимулом для дальнейшего строительства. Также эксперт отмечает, что за текущий год заметно вырос спрос на жилье в многоквартирных домах в Ломоносовском и Гатчинском районах Ленинградской области.

Драйвером для развития новых жилых проектов на юге может также стать город-спутник «Южный», строительство которого на площа-

ди более 2 тыс. га планируется на границе Пушкинского района Петербурга и Ленинградской области. Проект, получивший в 2011 году статус стратегического, на сегодняшний день является самым крупномасштабным комплексным освоением территорий в Санкт-Петербурге: к 2028 году на землях «Южного» будет построено около 4,4 млн кв. м жилья на 134 тыс. человек, что превышает численность официального населения Пушкина.

Появление этого проекта вполне может спровоцировать рост цен на всю пригородную недвижимость юга Петербурга. Ведь если удастся найти правильные решения здесь вырастет гармонично спланированный самодостаточный город, в котором Смольный предполагает разместить филиал «Сколково», а также инновационную зону «Нанобург», являющуюся совместным проектом городской ад-

министрации и корпорации «Роснано». Наличие таких брендов не сможет не повлиять на ценовую политику компаний-застройщиков.

«Да, мы рассчитываем, что стоимость квартир в городе-спутнике «Южный» будет в итоге выше на 30%, чем в петербургских объектах, потому что жить там будет престижнее, чем у метро «Пионерская», например», — заявляет генеральный директор компании «Старт Девелопмент» Андрей Назаров.

Но это будет не скоро: проект «Южного» стартует только в следующем году. Пока же жилье в пригородах — и на юге, и на севере, и на западе, и на востоке — по-прежнему покупают в основном те, кто не располагает большими деньгами, но при этом хочет жить по-европейски комфортно, наслаждаясь хорошей экологией и просторными апартаментами.

Татьяна Елекоева

22 октября повышаем цены

Новые корпуса

«АЛЫЕ ПАРУСА»
ЖИЗНЬ ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ
ДЛЯ ТЕХ, КТО ДОСТОИН ВОЙТИ В ЛЕГЕНДУ

• Легендарный проект: собственная набережная, яхт-клуб с причалом для яхт и катеров, каскадные фонтаны, ротонда, маяк.
• Футбольное поле, рестораны, кафе, салоны красоты, химчистки, частный детский сад.
• Премиальный фитнес-клуб: аквапарк, бассейн с искусственной волной, бассейн (25 м), SPA с банями и саунами, теннисные корты, клуб боевых искусств.
• Ухоженная территория 15 га с фонтаном и роскошным озеленением (можевелник, туя, ель, сосна, лиственница, барбарис, рябина, яблоневый сад).
• Художественная ручная ковка: массивные светильники, ажурные ворота, гербы.
• Декоративный кирпич, натуральный гранит шоколадных тонов и клинкерная плитка на фасаде.
• Квартиры с высокими потолками, эркерами и угловым остеклением «в пол».
• 5 мин. пешком до станции метро «Шукинская».

АЛЫЕ
ПАРУСА

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

БЕСПРОЦЕНТНАЯ
РАССРОЧКА
ДО 2-Х ЛЕТ*

ДОНСТРОЙ

(495) 925 47 47

*Рассрочка предоставляется ВТБ24 Лизинг (ЗАО «Система Лизинг 24»).
Условия рассрочки на сайте www.donstroy.com