

КУРОРТНЫЙ РАЙОН ОСВАИВАЕТ НОВЫЕ ЛОКАЦИИ

КУРОРТНЫЙ РАЙОН, ОСТАВАЯСЬ САМЫМ ПРЕСТИЖНЫМ ПРИГОРОДОМ ПЕТЕРБУРГА, ПРЕДЛАГАЕТ ВСЕГО 1% НОВОГО ЖИЛЬЯ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК ГОРОДА. ОДНАКО РЕЗЕРВЫ РАЙОНА НЕ ИСЧЕРПАНЫ И В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ НА РЫНОК МОГУТ ВЫЙТИ НОВЫЕ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ. КИРИЛЛ ОРЛОВ

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на 30.07.2021 в Курортном районе реализуется шесть проектов, из них три — апартаменты и три — жилые комплексы. Формат застройки — преимущественно мало- и среднеэтажные дома, класс жилья — бизнес и масс-маркет. В основном строительство ведется в Зеленогорске, Сестрорецке и Песочном.

Объем предложения на 01.07.2021 составлял около 25 тыс. кв. м — это примерно 1% от объема предложения в Петербурге. За первое полугодие 2021 года в Курортном районе объем спроса достиг примерно 13 тыс. кв. м (300 квартир). За 2020 год объем спроса составил 26 тыс. кв. м (500 квартир, или около 1% от проданных квартир в Петербурге).

«С начала 2021 года в продажу в районе вышли два проекта с апартаментами, суммарная площадь номеров составляет примерно 27 тыс. кв. м («Морская ривьера» компании «Сенатор» в Зеленогорске и «е.квартал «Мир внутри» — вторая очередь проекта «Светлый мир «Внутри»» компании Seven Suns Development (e.Development) в Сестрорецке). За 2020 год рынок района также пополнился двумя объектами на 25 тыс. кв. м», — рассказала Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Директор департамента вторичного рынка компании «МК-Элит» Антон Федоров отмечает стабильно активный спрос в районе. «Хороших проектов и домов при этом мало, новых особо не предвидится. А пандемийный год только активизировал спрос. Многие стали искать участки

и загородные дома, а кто-то решил купить квартиру у залива. Цены на частные дома сильно выросли, и при этом почти не осталось хороших предложений. Купить хороший частный дом в Сестрорецке за адекватные деньги — сегодня большая удача. Цены на некоторые земельные участки доходят до 5 млн рублей за сотку. Места застройки там ограничены, а спрос только растет», — говорит господин Федоров.

Дмитрий Ефремов, начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований компании «Главстрой Санкт-Петербург», рассуждает: «Курортный район в сознании жителей Петербурга — дорогой рекреационный район. Для него характерны проекты малоэтажной застройки, абсолютное большинство завершенных объектов здесь было представлено в этом формате. Предложение квартир в многоквартирных домах в Курортном районе очень небольшое. Из новичков — проект компании «Унистрой» на Авиационной улице в Лисьем Носу. Сейчас новый для петербургского рынка застройщик заканчивает проектирование этого ЖК. В целом маловероятно, что многоквартирная застройка будет развиваться в этой локации. В первую очередь из-за дефицита земли подходящего назначения, а также из-за ее высокой стоимости».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers, рассказала: «Ближайший пригород Санкт-Петербурга и Ленинградская область уже второй год переживают волну высокого спроса. Курортный район традиционно в зоне внимания состоятельных покупателей. Спрос развивался в двух направлениях. Первое — загородные дома. Для

тех, кто сомневался, пандемия стала решающим фактором для принятия решения о приобретении загородного дома. Вторая направленность — это аренда загородных домов и апартаментов. Аренду предпочитают те, кто не готов рассматривать фундаментальную покупку дома с участком, а также те, кому нужно временное решение вопроса».

По ее словам, сейчас наиболее популярны небольшие форматы апартаментов или домов с небольшими участками, расположенными в хорошей транспортной доступности от города и обеспеченными транспортной и социальной инфраструктурой. «Загородные апартаменты сейчас как никогда актуальны, они не подразумевают резкую смену формата с городской квартиры на загородное хозяйство. К тому же расходы в этом формате сопоставимы с городским проживанием. На данный момент довольно актуальны промежуточные форматы апартаментов и таунхаусов», — указывает госпожа Конвей.

Она замечает, что апартаменты городского и загородного типа представляют собой разные группы проектов с точки зрения портрета покупателя и цели приобретения. «Если городские апартаменты в первую очередь ориентированы на инвестиционный спрос, то загородные проекты преимущественно предполагают покупателя, ориентированного на сезонное собственное проживание, либо на использование загородных апартаментов как второй квартиры», — говорит госпожа Конвей.

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что средняя цена

на строящееся жилье в Курортном районе на конец июня 2021 года составила 131 тыс. рублей за квадратный метр, за год ценовой показатель увеличился на 12%.

«Основной тенденцией прошедшего года стал высокий уровень спроса на пригородные проекты, в частности, на комплексы рекреационных апартаментов, расположенные в Курортном районе. В течение 2020 года были полностью реализованы такие объекты, как «Русские сезоны», «Первая Линия. Health Care Resort, «Внутри». На конец первого полугодия 2021 года в продаже находится один комплекс апартаментов — «Морская ривьера» — со средней ценой предложения 283 тыс. рублей за квадратный метр», — говорит она.

По словам госпожи Трошевой, наиболее крупными проектами в локации, заявленными в последнее время, являются следующие очереди ЖК «Живи в Курортном» компании «СПб Реновация» (около 190 тыс. кв. м) в Песочном и проект компании «Унистрой» (девелопер из Татарстана) в районе Горской, земли под проект были приобретены в 2018 году. В потенциале здесь появится около 370 тыс. кв. м среднеэтажного жилья.

В начале лета о проекте в Горской заявил еще один девелопер — компания «Мегалайн», которую на рынке связывают с бизнесменом Евгением Пригожиным. Проект, представленный на ПМЭФ, предполагает освоение территории, ранее отведенной под строительную площадку комплекса защитных сооружений (КЗС, дамбы).

В администрации города настаивают на том, что проект «Мегалайна» — лишь один из вариантов развития территории в Горской, и на эту локацию претендует еще одна финансово-девелоперская организация с гораздо более существенными ресурсами.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», считает, что дальнейшее развитие Курортного района во многом зависит от будущего закона, определяющего статус апартаментов. Если он будет принят в том виде, в каком представлен законопроект, то это повлечет за собой появление принципиально новых проектов: с социальной инфраструктурой, возможностью перевода помещений в жилье и всем набором опций, который предлагает жилая недвижимость. «В итоге это потенциал для вовлечения новых земель в строительство. Тем более что спрос на премиальную недвижимость в Курортном районе очень значительный, а предложения откровенно не хватает. Этот фактор, по сути, является единственным тормозящим на пути развития рынка недвижимости в Курортном районе. Люди готовы покупать здесь и дорогое жилье, но выбор у них небольшой или вовсе отсутствует», — заключает эксперт. ■



ДАЛЬНЕЙШЕЕ РАЗВИТИЕ КУРОРТНОГО РАЙОНА ВО МНОГОМ ЗАВИСИТ ОТ БУДУЩЕГО ЗАКОНА, ОПРЕДЕЛЯЮЩЕГО СТАТУС АПАРТАМЕНТОВ. ЕСЛИ ОН БУДЕТ ПРИНЯТ В ТОМ ВИДЕ, В КАКОМ ПРЕДСТАВЛЕН ЗАКОНОПРОЕКТ, ТО ЭТО ПОВЛЕЧЕТ ЗА СОБОЙ ПОЯВЛЕНИЕ ПРИНЦИПИАЛЬНО НОВЫХ ПРОЕКТОВ