

ПЕРЕШАГНУТЬ ГОРОДСКУЮ ЧЕРТУ

В МИНУВШЕМ ГОДУ ИЗ-ЗА ПОДОРОЖАНИЯ
ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ СПРОС ОЩУТИМО
СМЕСТИЛСЯ НА ПЕРИФЕРИЮ. ВСЛЕД ЗА ПО-
КУПАТЕЛЯМИ ПОТЯНУЛИСЬ И ДЕВЕЛОПЕРЫ,
КОТОРЫЕ СТАЛИ АКТИВНО ПРИОБРЕТАТЬ
УЧАСТКИ В ЛЕНОБЛАСТИ.

КСЕНИЯ ПОТАПОВА

Ленинградская область переживает новый виток развития. По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на начало 2022 года пригород занимает 29% в общем объеме предложения на рынке агломерации, что на 11% больше, чем годом ранее. Росту способствовал значительный объем вывода новых проектов — на уровне показателей периода активного развития 2013–2017 годов. По итогам 2021 года спрос еще не отреагировал на увеличение предложения, а доля пригорода составила 22% — на уровне 2020 года. По данным Colliers, сейчас в продаже находится более 21,3 тыс. квартир площадью около 900 тыс. кв. м. Средняя цена предложения в области — около 130 тыс. рублей за квадратный метр.

«Если судить по количеству заключенных договоров долевого участия (ДДУ), то спрос в минувшем году оказался примерно на уровне 2020-го. Только не стоит забывать, что тогда, на самом старте пандемии, продажи по всей стране фактически встали весной, а в 2021-м такого провала не было. Так что значительная часть застройщиков продала меньше, чем планировала. Впрочем, некоторые девелоперы продажи сумели нарастить. Так, объем продаж квартир и коммерческих помещений в наших проектах увеличился на 11% по сравнению с 2020 годом», — отмечает Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест».

По мнению экспертов, происходящее связано прежде всего с бурным ростом цен на фоне растущей себестоимости строительства и, наоборот, нерастущих доходов населения. За год квадратный метр в областных новостройках подорожал более чем на треть. При этом спрос в первой половине года поддерживался льготной ипотекой с господдержкой, а во второй — собственными ипотечными программами застройщиков, по которым ставка в среднем составляла 6% годовых.

Сильно выросшие цены заставили часть покупателей, намеревавшихся приобрести жилье в городе, переориентироваться на более доступные областные объекты. Тем более если речь идет о проектах в формате квартальной застройки, которой в Ленобласти все больше. По большинству параметров петербургской недвижимости она ничем не уступает.

Особым интересом у покупателей, по словам Елизаветы Конвей, директора департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Colliers, пользуются периферийные проекты, расположенные в непосредственной близости к городу, а так-

же локации, где в будущем запланировано развитие транспортной инфраструктуры, а нагрузку по созданию социальных объектов берет на себя девелопер. После сокращения лимита по программе льготного кредитования с 12 до 3 млн рублей и на фоне повышения ипотечных ставок, привлекательность областных проектов значительно выросла. Хотя квартиры в Ленобласти также выросли в цене: в 2021 году средний чек оказался на 30% выше, чем год назад, и на 50% выше, чем два года назад.

Пристальное внимание на Ленинградскую область обращают сегодня не только покупатели, но и застройщики. «На фоне проектов редевелопмента, активно пополнявших рынок в последние пять лет, квартиры в области значительно уступали из-за усиливавшейся нагрузки на социальную и транспортную инфраструктуру. Тем не менее бум редевелопмента прошел. Крупных площадок в черте Петербурга практически не осталось. Дефицит земельных участков в городе в совокупности с рекордным повышением цен на первичку в 2020–2021 годах вновь сделали периферийные и областные локации интересными для девелоперов», — отмечает госпожа Конвей. По данным Colliers, преобладающая доля приобретенных в 2021 году участков (около 80%, или более 650 га) приходится на периферийные районы и ближайшую Ленобласти.

ЛИДЕРЫ РЕГИОНА «За 2021 год в Ленинградской области ввели в эксплуатацию более 3,5 млн кв. м нового жилья. Но, учитывая специфику региона, доля застройщиков здесь составила всего 35%. Все остальное приходится на сегмент индивидуального жилого строительства (ИЖС). Сейчас в стадии строительства находится около 3,2 млн кв. м», — приводит данные Дмитрий Канунников, заместитель генерального директора ГК «Запстрой».

По подсчетам Colliers, неизменный лидер по объему предложения — Всеволожский район (18,3 тыс. квартир), а именно локации Мурино, Бугры, Янино, Кудрово, Сертолово. Он же занимает первое место и в структуре спроса (76%), что связано с протяженностью района вдоль северной и восточной части Петербурга. Некоторые его локации расположены внутри КАД или в непосредственной близости к ней. По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», доля Всеволожского района в спросе по агломерации сегодня составляет 16%.

Из новых локаций в районе эксперты выделяют Новосаратовку, которая явно формируется как новый кластер высот-



ЗА 2021 ГОД В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ВВЕЛИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ БОЛЕЕ 3,5 МЛН КВ. М НОВОГО ЖИЛЬЯ. УЧИТЫВАЯ СПЕЦИФИКУ РЕГИОНА, ДОЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЗДЕСЬ СОСТАВИЛА ВСЕГО 35%. ВСЕ ОСТАЛЬНОЕ ПРИХОДИТСЯ НА СЕГМЕНТ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ной застройки в Ленобласти. При этом потенциал Мурино и Кудрово уже практически исчерпан, хотя спрос на новостройки там остается сравнительно высоким.

К Всеволожскому району сегодня активно приближаются Ломоносовский и Гатчинский. В первом активно развивается поселок Новоселье — теперь там работают три девелопера и ожидается появление еще двух, а также Новогорелово и Лаголово. Во втором всего за год количество жилых комплексов в продаже увеличилось в 3,5 раза.

«Стоит также отметить повышенный интерес инвесторов к рекреационным локациям Ленинградской области, где на фоне повышенного спроса на размещение за городом все чаще приобретаются площадки для реализации проектов апартаментов высоких ценовых сегментов», — добавляет госпожа Конвей.

«В совокупности лидерами по продажам в 2021 году стали именно южные территории Ленинградской области. Там было продано около 43% от всего объема реализации региона в сегменте новостроек. В настоящее время именно в южных районах активнее всего прирастает объем предложения, локации оформляются и развиваются», — заключает господин Канунников.

ПЕРСПЕКТИВЫ И ОЖИДАНИЯ По мнению Андрея Троицкого, руководителя отдела продаж группы компаний «Штаб», развитие ситуации на областном рынке жилья сильно зависит от курса рубля и пандемии. «Тем не менее, даже несмотря на повышение ипотечных ставок, падение спроса не ожидается: новых земельных лотов на рынке не так много, бюджет покупки недвижимости в городе значительно возрос, а людям необходимо вкладывать деньги», — считает он.

«Мы ожидаем плавного роста цен на рынке в 2022 году — в пределах 10% по итогам года. Но в Петербурге ввиду дефицита предложения цены будут расти быстрее, так что спрос в Ленобласти бу-

дет поддерживаться теми, для кого приобрести жилье в городе слишком дорого. Застройщики продолжают работать над качеством продукта: увеличивать площадь озеленения, создавать более удобные планировки, разнообразную инфраструктуру. Без этого сейчас на рынке просто не выжить: времена, когда потребитель сметал все подряд, прошли», — полагает господин Фельдман.

По словам Дмитрия Канунникова, итоги 2021 года показали, что застройщики при выводе новых проектов вновь отдают предпочтение именно Ленинградской области. Немаловажным фактором здесь является стоимость недвижимости, гораздо более низкая, чем в мегаполисе. К тому же покупатели могут воспользоваться государственной программой «сельская ипотека». На фоне роста ставок по ипотеке до 11–12% возможность использовать льготную ставку является существенным преимуществом.

В целом эксперты не ожидают серьезных изменений на рынке в ближайшее время. По-прежнему, будет развиваться девелопмент во Всеволожском районе, и наиболее активно в ближайших к городу локациях: Новосаратовка, Мурино-Бугры.

«В 2022 году можно ожидать дальнейшего развития и южных территорий, в частности, Ломоносовского и Гатчинского районов. Здесь девелоперы учли отрицательный опыт Мурино и Кудрово и сфокусировались на средне- и малоэтажной застройке. Это сформирует более комфортную жилую среду. Южные районы, соседствующие с крупными культурно-рекреационными зонами, обладают лучшей экологией. Немаловажным является и строительство метрополитена в Красносельском районе, который стоит первым на очереди. Правительство сообщало о планах по строительству дорожной сети, в частности, дополнительных съездов с КАД, что дополнительно улучшит транспортную ситуацию. Все это даст дополнительный толчок локациям», — резюмирует Дмитрий Канунников. ■