



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«НЕДВИЖИМОСТЬ. ИТОГИ»

ЗАГОРОДНЫЕ КАЧЕЛИ

Рынок строящейся недвижимости продолжает начатую еще в 2021 году миграцию за пределы Кольцевой автодороги. Градостроительные ошибки 2000-х, в результате которых появились «человейники» на границе города и области, привели к пробкам на въезде и выезде из новых кварталов, к дефициту социальной инфраструктуры и, как следствие,— к снижению интереса покупателей к таким локациям. Девелоперы вновь вернулись в город и стали более активно осваивать территории в обжитых районах Петербурга, в том числе за счет редевелопмента. Конец 2010-х годов был относительно благополучным для экономики страны, и покупатели, выбирая между низкой ценой и комфортом, все же предпочитали последнее.

Начавшийся в 2020 году рост цен на жилье, подстегиваемый льготной ипотекой, качнул маятник в обратную сторону: стоимость недвижимости снова стала ключевым фактором для тех, кто решился улучшить жилищные условия. Новый виток цен, случившийся год назад, только усилил центробежные процессы.

А теперь девелоперам придется учитывать ошибки прежних проектов. Если уж покупатель и решится на приобретение недвижимости вдали от цивилизации, то требования к такому проживанию у него будут выше, чем были у новых жителей Ленобласти в прошлом десятилетии. Поэтому одной из тенденций последних двух лет стала заметная доля роста индивидуального строительства: ввод частных домов по метражу второй год подряд превышает объемы ввода многоквартирных домов. Расходы на покупку или строительство собственного дома сегодня сопоставимы с расходами на приобретение двухкомнатной квартиры в городе. Но жить на своей земле оказывается предпочтительнее, чем в окружении соседей в многоэтажке.

У девелоперов есть выбор: терять потенциальных покупателей, которые сами занимаются стройкой, или пойти в этот сегмент, пусть в нем маржа и не такая высокая, как при строительстве 25-этажных высоток. В прошлом году некоторые застройщики уже начали реализацию проектов комплексного освоения территорий малозэтажной застройкой. И, судя по всему, в этом году процесс продолжит набирать обороты.

ДЕВЕЛОПЕРЫ УХОДЯТ ЗА КОЛЬЦЕВУЮ

ПО ИТОГАМ ПРОШЛОГО ГОДА В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ БЫЛО СУММАРНО ВВЕДENO ОКОЛО 7,5 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ. ПРИЧЕМ ЛЕНОБЛАСТЬ ОПЕРЕДИЛА ПЕТЕРБУРГ И ЗАНЯЛА ЧЕТВЕРТОЕ МЕСТО В РОССИИ ПО ОБЪЕМУ ВВОДА ЖИЛЬЯ СРЕДИ ДРУГИХ РЕГИОНОВ. ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО ТЕНДЕНЦИЯ УХОДА ДЕВЕЛОПЕРОВ ЗА КАД, НАЧАВШАЯСЯ ЕЩЕ В 2021 ГОДУ, ПОЛУЧИЛА ПРОДОЛЖЕНИЕ И В ПРОШЛОМ ГОДУ.

ЮЛИЯ МАЙОВЕР

Ленинградская область заняла четвертое место в России по показателям ввода жилья, которые составили 3,96 млн кв. м, впервые превысив соответствующие показатели Санкт-Петербурга (3,5 млн кв. м). На первом месте с 14,1 млн кв. м — Московская область. На втором — Краснодарский край с 7,59 млн. кв. м, а на третьем — Москва с 6,79 млн. кв. м введенного жилья, сообщает Управление Росреестра по Ленинградской области. Также Ленинградская область находится на третьем месте, после Московской области и Краснодарского края, по вводу площади жилых домов на участках, выделенных под ИЖС.

За первый месяц 2023 года на кадастровый учет Управления Росреестра по Ленинградской области поставлено 2643 жилых дома на участках, выделенных под ИЖС, общая площадь составила 379 318 кв. м (для сравнения, в январе 2022 года на учет поставили 1740 домов общей площадью 265 637 кв. м). Жилых домов на садовых участках в январе 2023 года поставлено на учет 702, их общая площадь — 80 484 кв. м (в январе 2022 количество домов составляло 371, общая площадь — 45 470 кв. м). Итого в первый месяц 2023 года общее количество жилых домов на участках, выделенных под ИЖС, и садовых участках, поставленных на кадастровый учет, составляет 3345, общая площадь — 459 802 кв. м, средняя площадь — 137 кв. м.

КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД Директор по продажам ГК «А101» в Санкт-Петербурге Мария Орлова говорит: «Спрос из Петербурга смещается в Ленобласть — это один из основных итогов минувшего года. При этом все более востребованными становятся проекты комплексного освоения территории. Это, в свою очередь, уже повлияло на структуру предложения. Например, во Всеволожском районе 46% предложения приходится на комплексную застройку, в Ломоносовском районе — 32%».

Евгений Хохлов, директор по маркетингу холдинга ААГ, считает, что тенденция по перемещению проектов в зоны, где стыкуется Ленобласть с Петербургом, будет увеличиваться, особенно в сторону загородной недвижимости и ИЖС. «ИЖС уже превышает 50% от всех продаваемых метров в области», — говорит эксперт.

Следует отметить, что в Петербурге также объем ввода жилья смещается на периферию. В прошлом году лидером ввода стал Пушкинский район. В 2020 и 2021 годах больше всего жилья строилось в Приморском районе, однако в 2022 году первое место и по количеству выведенных в продажу квартир, и по числу новых жилых проектов занял Пушкинский район. Как отмечают эксперты консалтинговой компании Nikoliers, в прошлом году девелоперы продолжили приобретать на юге города за КАД земельные участки под строительство домов. В Пушкинском районе за год в продажу было выведено 9,4 тыс. квартир, в то время как по всему городу на рынок вышло 56 тыс. лотов. Объем нового предложения в этой локации по сравнению с 2021 годом вырос в 2,3 раза.

В предыдущие два года в рейтинге по объему нового предложения на рынке лидировал Приморский район.



СПРОС ИЗ ПЕТЕРБУРГА СМЕЩАЕТСЯ В ЛЕНОБЛАСТЬ — ЭТО ОДИН ИЗ ОСНОВНЫХ ИТОГОВ МИНУВШЕГО ГОДА

Так, в 2020 году в Приморском районе было выведено в продажу почти 15 тыс. квартир, в 2021-м — 12,8 тыс. квартир. Однако в 2022 году этот показатель сократился до 4,8 тыс. квартир, и Приморский район переместился в рейтинге на шестое место.

Пушкинский район опередил Приморский и по количеству новых проектов, продажи в которых стартовали в 2022 году. Здесь запустились сразу девять премьер: Aerocity 4, Aerocity Club и Aerocity Family («Лидер Групп»), «Plus Московский» (ПСК), Univer City (Setl City), «Пушкинский квартал» (ФСК), «Симпл» (Bau City Development), «Монография» («Эталон») и «Смарт» («Вита»). При этом в 2020 году лидером по количеству новых ЖК был Приморский район — пять проектов, а в 2021 году — Выборгский район с шестью проектами.

«В последние годы девелоперы активно реализовывали проекты в черте города, в частности, в Новой Каменке, Шувалово, вдоль Петергофского шоссе, в Ручьях и Парголово, поэтому предложение в районах за КАД пополнялось очень ограниченно. Однако в 2021–2022 годах дефицит площадок в черте КАД стал

расти, и девелоперы обратили более пристальное внимание на Пушкинский район», — комментирует Антон Орлов, директор отдела продаж земли и девелоперских проектов Nikoliers. — В настоящее время большим потенциалом обладают территории на периферии города между Пушкинским и Московским районами близ Пулковского шоссе. Там уже реализуются проекты «ЮгТаун» от КВС и «Зеленый квартал» от Setl Group, планируется освоение прилегающих территорий девелоперами ЛСР и ПСК. Также активно будут развиваться территории близ железнодорожной станции «Детскосельская» и Колпинского шоссе, где в 2022 году Setl Group запустил проект Univer City».

По данным Nikoliers, в 2022 году девелоперы приобрели в Пушкинском районе в общей сложности 145,2 га. В частности, ЛСР купила под строительство домов участок площадью 57,9 га на Пулковской улице близ Московского шоссе, ГК «ФСК» пополнила земельный банк на 30 га напротив реки Славянка у Московского шоссе, ГК «ПСК» приобрела 25 га у Московского шоссе, а КВС теперь владеет участком площадью 23,5 га в Гуммолосарах (Пушкин). ➔ 4