

ДОМ вектор

Областная судьба Петербурга

предместья

Уходящий год стал серьезной вехой для петербургского рынка жилья. Местные застройщики вышли за границы города — на территории Ленинградской области появилось сразу несколько крупных проектов. Девелоперы возводят целые города-спутники, рассчитанные на ввод более миллиона квадратных метров. У покупателей появился выбор — за одну и ту же цену они могут либо приобрести квартиру в многоэтажном доме в Петербурге, либо собственный дом в пригороде.

По одной дороге

Пока рынок массового строительства в пригородах Петербурга остается недостаточно развитым по сравнению с основными районами городской застройки. Впрочем, это дает покупателям жилье в городах-спутниках определенное преимущество — квартиры там можно купить на 15–20% дешевле.

Лидеры по числу строящихся объектов в ближних пригородах — Всеволожский и Курортный районы (5,7 и 3,2 тыс. квартир за 2006 год соответственно). При этом Всеволожский район показателен с точки зрения динамики и перспектив развития — за последние пару лет объемы и качество строительства здесь значительно выросли. Если раньше район считался зоной экономкласса, то сейчас, по мнению участников строительного рынка, здесь возводятся интересные жилые комплексы, формируются районы жилья повышенной комфортности. Однако, в среднем, стоимость квадратного метра в районе пока не высока — около \$1,7 тыс. за 1 кв. м (в Петербурге средняя цена за 1 кв. м составляет около \$2,4 тыс.). Ценовыми лидерами традиционно яв-

ляются престижные пригороды — Курортный и Пушкинский районы, в основном там строятся жилье повышенной комфортности, и спрос на квартиры в этих районах довольно высок.

Перспективы развития пригородных районов напрямую связаны с транспортной доступностью и качеством инфраструктуры в самих пригородах. В этом отношении наибольший потенциал сейчас видится у Петродворцового и Ломоносовского районов, где в зоне строящейся кольцевой дороги имеются значительные неосвоенные земельные участки, и интерес к ним девелоперов очень высок.

Директор по маркетингу ЗАО «Строймонтаж» Илья Логинов отмечает: «Квартиростроение по объектам, возводимым в пригородах, существенно зависит от места строительства, близости парков, водоемов и памятников архитектуры. В среднем она не сильно отличается от стандартной городской. Цены продаж также сильно варьируются, но в среднем ниже среднероссийских на 10–20%».

Строительство Кольцевой автодороги (КАД) повышает интерес жителей Петербурга



В Сестрорецке, который уже называют «петербургской Рублевкой», цены на жилую недвижимость на 20% выше, чем в областном центре. ФОТО PHOTOPRESS

к пригородам. Сейчас этим территориям не хватает развитой социальной и транспортной инфраструктуры, в результате чего слишком велика зависимость от города. Но с вводом полноценных многофункциональных комплексов с собственной инфраструктурой, районы станут гораздо более привлекательными.

Илья Логинов прогнозирует: «В перспективе ожидается увеличение интереса к объектам в пригородах. Намечается тенденция расщепления интересов клиентов на две категории: проживание ближе к центру Петербурга или, наоборот, на удалении от центра в экологически чистых местах. Районы в северном направлении, в которых наиболее перспективно строить, — Сестрорецк, в южном — Пушкин, Петергоф, Стрельна».

Особенность строительства в Пушкине — наличие высотного регламента и других ограничений для исторической части города (этот вопрос регулируется постановлением прави-

тельства Санкт-Петербурга от 29.06.1998). В основном новое строительство (по большей части кирпичные дома) ведется на свободных участках старой части города (ближе к вокзалу) и в направлениях к северу и югу от исторической части города. Особенно популярно южное направление, где много свободных территорий, и относительно недалеко находятся пушкинский и павловский парки.

«Петербургская Рублевка»

Михаил Бимон, директор департамента маркетинга и развития корпорации «Петербургская Недвижимость», отмечает неутраченный интерес застройщиков к Сестрорецку. Уже в 2005 году цены в Сестрорецке на первичном рынке были на 45% выше, чем в Санкт-Петербурге. К середине 2006 года (в период ажиотажного спроса на недвижимость в Санкт-Петербурге) разница цен сократилась до 10%, но Санкт-Петербург так и не смог догнать Сест-

шее время выйдут на рынок, можно отметить проект «Петровский арсенал»: девелопер ООО «Сестра Ривер Девелопментс» реализует беспрецедентный для Санкт-Петербурга и России в целом проект по редевелопменту части территории производственного предприятия СИЗ (площадь 13,9 га) под современный многофункциональный комплекс. Проект должен выйти на рынок в 2008 году», — отмечают в компании «Петербургская Недвижимость».

Первые и отстающие

Одним из наиболее активно осваиваемых районов-спутников Петербурга сейчас является Петродворцовый район. Интерес к району возвращается с 2000 года, когда заброшенный и практически разрушенный Константиновский дворец был превращен в морскую резиденцию Президента РФ. В последнее время именно здесь наблюдается активизация спроса.

Причина в том, что, во-первых, спрос переориентируется, а во-вторых, имидж этой территории повышается. Район имеет большой потенциал в курортном отношении, неплохо развита инфраструктура, социальный состав населения становится более однородным. Соответственно, появляются новые проекты. «Благодаря реконструкции Константиновского дворца и объявлению его резиденцией Президента РФ, значительно улучшилась транспортная ситуация в районе: проведено новое шоссе от Красного Села до Стрельны, отремонтировано привычное Петергофское шоссе, решены серьезные проблемы инженерии, газа и водоснабжения», — говорят в «Петербургской Недвижимости».

Сегодня Петергофское шоссе — основная магистраль, соединяющая территорию района с Санкт-Петербургом. В 2009 году должны открыться первые станции трассы легкорельсово-

го транспорта, которая в перспективе свяжет рассматриваемую территорию с остальными южными районами Санкт-Петербурга. Кроме того, транспортная доступность многократно улучшится при завершении строительства КАД и Комплекса защитных сооружений (дамбы).

При этом жилая недвижимость на южном побережье Финского залива пока недооценена. В перспективе, по мере развития данной территории, цены могут стать вровень со стоимостью недвижимости в Курортном районе (на северном берегу Залива). Недооцененность территории сегодня создает предпосылки для более высоких, по сравнению со среднероссийскими, темпов роста цен.

Из всех городов-спутников Петербурга самым неразвитым остается Кронштадт. В настоящий момент в городе практически нет первичного рынка — нового жилья почти не строится. До Кронштадта, несмотря на наличие дамбы и автодороги по ней, сложно добраться. Пока что спрос на недвижимость тут локален — живут здесь те, кто здесь же и работает. Средняя цена квадратного метра — больше 50 тыс. руб. Однако потенциал у города есть, отмечают специалисты. Будет построена новая дорога на Петербург в составе КАД. Постепенно город теряет славу «военного», существуют перспективы высвобождения военных и промышленных территорий, на месте которых могут быть построены как транспортно-логистические объекты, так и жилые комплексы.

Страх открытого пространства

До недавнего времени девелоперы не решались выходить в «чистое поле», и вся их деятельность носила преимущественно «точечный» характер — проекты, которые они реализовывали за городом, пристраивались, как правило, к уже суще-

ствующим в пригородах Петербурга и Ленинградской области жилым массивам. Однако в этом году стали появляться проекты самостоятельные, не ориентированные на соседство с уже существующими районами. По сути, речь идет о создании собственных городов-спутников. Например, компания Setl City приступила к выполнению функций девелопера по проекту застройки территории площадью 100 га в районе Кудрово. Инвестором проекта «Кудрово-град» выступает компания SVF Group. В течение 10–12 лет на этой территории будет возведено около 1,2 млн кв. м жилья эконом- и комфорт-класса. 40 тыс. кв. м жилья заложены уже в этом году, а сдача новоселам первых домов намечена на 2008 год.

Сейчас емкость рынка малоэтажного жилья региона составляет \$5 млрд. Доля малоэтажек экономкласса — всего 3–4%. Большинство реализуемых в малоэтажном секторе проектов позиционируются в бизнес-классе. В совокупности сейчас на рынке и на стадии проекта — 124 коттеджных поселка, это на 10 поселков больше, чем в предыдущем квартале. Но эксперты прогнозируют, что через несколько лет доля малоэтажек экономкласса достигнет 50%. В том числе и благодаря внедрению дешевых технологий.

Эксперты уверены, что основной ресурс для развития малоэтажного недорогого жилья — недорогие земли в южном направлении: Гатчина, Ломоносов, отчасти во Всеволожском районе (в радиусе 50 км от города), а также север Ленобласти. Аналитики полагают, что бюджетное малоэтажное жилье может быть дешевле квартир в городе за счет меньшей стоимости земли в пригороде и больших объемов осваиваемой территории. Но одновременно, не может быть дешевле квартиры в том же районе из-за более низкой плотности застройки.

Валерий Грибанов

ТВОЯ территория ЖИЗНИ

Вилланж

ЭЛЕГАНТНОСТЬ ЗДАНИЮ ПРИДАЮТ СТЕКЛЯННЫЕ ПАНЕЛИ В ОТДЕЛКЕ ФАСАДА. ФАКТУРА СТЕКЛА ВИЗУАЛЬНО ОБЛЕГЧАЕТ АРХИТЕКТУРНУЮ КОНСТРУКЦИЮ И ПОДЧЕРКИВАЕТ НЕОБЫЧНОЕ СОЧЕТАНИЕ ОТТЕНКОВ ДЕКОРА (СВЕТЛО-БЕЖЕВЫЙ И СЕРЫЙ ЦВЕТА ФАСАДА, ЯРКИЕ ЗЕЛЕННЫЕ И ОРАНЖЕВЫЕ ПРОСТЕНОЧНЫЕ ВСТАВКИ).

- Простор и множество естественного света — вот один из основных постулатов современной архитектуры, которые в полной мере воплощаются в жилом комплексе «Вилланж».
- Экология и свобода в организации жилья, присущие только загородному дому, сегодня становятся доступны и городскому жителю.
- Единое комфортное пространство как отправная точка в формировании жилья нового поколения, где ощущение простора усиливается благодаря максимальной естественному освещению квартир.

- В квартирах «Вилланж» не остается ни одного темного уголка: свет проникает повсюду — в ванные, кухни и гардеробные комнаты, оборудованные окнами.
- 2-3-сторонняя инсоляция квартир, различная типология окон: от панорамного остекления высотой 2200 мм до стандартной высоты в 1800–2100 мм.
- Принципиально новый подход к зонированию помещений: отсутствие «коридорной системы» дает максимальный выход полезной площади квартиры.
- Свобода для реализации смелых фантазий и яркие архитектурные перспективы.



Исключительные права на торговый знак принадлежат концерну «Крост». Лицензия № МСР 047620
Реклама ООО ПСФ «Крост». Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.krost-realty.ru

КРОСТ
концерн

795-0-888

www.krost-realty.ru