

НЕОЧЕВИДНОСТЬ РОСТА

ПО ПЕТЕРБУРГСКИМ МЕРКАМ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В ГАТЧИНЕ КРАЙНЕ НИЗКИ, НО ЗАТО ОНИ ЛЕГКО ПОГЛОЩАЮТСЯ ЖИТЕЛЯМИ ГОРОДА. ПЕТЕРБУРЖЦЕВ ПЕРЕЕЗД В ЭТОТ ГОРОД ПОКА ПРИВЛЕКАЕТ МАЛО. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ ЗАСТРОЙЩИКИ УЖЕ ПЛАНИРУЮТ РАСШИРЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗА СЧЕТ ПРИВЛЕЧЕНИЯ НА РЫНОК ЖИЛЬЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ИЗ МЕГАПОЛИСА. ЭТО МОЖЕТ ПОМЕШАТЬ ПЛАНАМ ГОРОДСКОЙ АДМИНИСТРАЦИИ ПО РАВНОМЕРНОМУ РАЗВИТИЮ ГОРОДА. АНТОНИНА АСАНОВА

Согласно данным муниципальной администрации, в 2012 году было сдано три жилых дома на 116 квартир площадью 6,8 тыс. кв. м. В 2011 году — введено в эксплуатацию четыре новых жилых дома на 513 квартир площадью 28,3 тыс. кв. м. На этом фоне проект компании «Ленстройтрест», чей домостроительный комбинат «Гатчинский ССК» находится неподалеку, по строительству девяти жилых шести- и девятиэтажных домов общей площадью 103,9 тыс. кв. м на въезде город выглядит крупным. Права на застройку участка компания выиграла на аукционе в сентябре прошлого года.

Еще один местный застройщик, реализующий крупные в масштабе города проекты, — Гатчинский комбикормовый завод. В марте этого года в микрорайоне Хохлово Поле компания ввела в эксплуатацию жилой комплекс «Орлова Роща» на 534 квартиры общей площадью 53,5 тыс. кв. м. Кроме того, на этот год застройщик запланировал сдать и первую очередь ЖК «Речной» в микрорайоне Аэродром, состоящую из двух домов на 295 квартир жилой площадью 16,2 тыс. кв. м. Вторая очередь на 663 квартиры будет достроена в конце 2014 года.

Активное освоение городских территорий сдерживается спросом. Несмотря на то, что Гатчина находится всего в 40 км от Петербурга, которые на автомобиле можно преодолеть за полчаса, петербуржцы неохотно приобретают жилье в городе. «Покупателями жилья в Гатчине являются большей частью местные жители, а также жители других регионов, которым не хватает на квартиру в Петербурге, — говорит менеджер загородного департамента агентства «Петербургская недвижимость» Михаил Кузнецов. — Разве что очень редко здесь покупают квартиры „расселенцы“ из коммуналки, которым не хватает средств на недвижимость в Петербурге». Стоимость жилья в гатчинских новостройках составляет как минимум 55–60 тыс. рублей за квадратный метр, что не отличается от цен за квадратный метр в домах, возводимых на границе с Петербургом.

Небольшие объемы первичного рынка легко поглощают сами гатчинцы. «Одна из тенденций развития жилищного рынка Гатчины — смещение спроса в сторону строящегося жилья и вторичного рынка в новостройках», — считает директор ООО «Адвекс — Загородная недвижимость» Станислав Азацкий. «Квартиры в новостройках раскупаются уже на нулевом цикле строительства», — подтверждает директор Гатчинского отделения агентства «Александр Недвижимость» Наталья Селезнева.



СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ В ГАТЧИНСКИХ НОВОСТРОЙКАХ СОСТАВЛЯЕТ 55–60 ТЫС. РУБЛЕЙ ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР, ЧТО НЕ ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ ЦЕН В ДОМАХ, ВОЗВОДИМЫХ НА ГРАНИЦЕ С ПЕТЕРБУРГОМ

Воспользоваться тем, что активный спрос на жилье в Гатчине уже существует, и попробовать нарастить объемы строительства решила компания «Ленстройтрест». «Прежние объекты компании в Гатчине носили характер точечной застройки и в основном ориентировались на внутренний рынок — примерно 80 процентов покупали гатчинцы, — рассказывает заместитель генерального директора ЗАО «Ленстройтрест» по продажам и маркетингу Анжелика Альшаева. — Сейчас, когда „Ленстройтрест“ планирует в Гатчине проект совершенно иного уровня — квартальную застройку со всей внутренней инфраструктурой, — будет необходимо поддерживать гораздо более высокую динамику продаж, и мы рассчитываем обеспечить ее за счет притока городских и региональных покупателей».

Тем не менее перспективы существенного прироста населения за счет переселения в Гатчину петербуржцев не соответствуют существующим планам городской администрации. Согласно Генеральному плану города, принятому в 2011 году, в будущем активно расти

Гатчина практически и не должна, оставаясь экономическим и культурным центром Ленобласти, а не пригородом Петербурга. Так, в 2019 году численность города должна будет составлять 95 тыс. человек, а в 2031 году — 101 тыс. человек.

И в соответствии с такой перспективой Генплан уже ограничивает развитие жилищного строительства в городе. До 2019 года предусмотрено строительство всего 517,8 тыс. кв. м жилья — новых кварталов в микрорайонах Въезд и Аэродром и точечной застройки в микрорайонах Центр, Хохлово Поле, Мариенбург, Егерская слобода. Также в планах властей расселение ветхого и аварийного жилищного фонда — на 2008 год в Гатчине он насчитывал 106 тыс. кв. м. По сравнению с растущими объемами строительства в прилегающих к Петербургу районах (только в Мурино, по словам вице-губернатора Ленобласти по строительству Георгия Богачева, запланировано около 5 млн кв. м жилья) или с планами компании «Старт Девелопмент» по возведению к 2028 году 7,6 млн кв. м жилой недвижимости в рамках нового города-спутника Южного

на границе Гатчинского района и Петербурга, эти объемы очень скромны.

При этом самим гатчинцам существенное наращивание объемов строительства также может оказаться ненужным. На вторичном рынке жилья в Гатчине нет дефицита предложения. «На сегодняшний день предложение превышает спрос. В базе представлено более 500 квартир разного формата, планировки и ценовой категории», — рассказывает Станислав Азацкий. Некоторые виды недвижимости (хрущевки, квартиры в деревянных домах) практически не пользуются спросом, говорит господин Азацкий. Объем предложения жилья на вторичном рынке в Гатчине составляет 15,5–18,5 тыс. кв. м, сообщает заместитель генерального директора АРИН Владимир Спарак. Средняя стоимость квадратного метра колеблется в районе 45–50 тыс. рублей.

Наибольшим спросом, по словам экспертов, в городе пользуются однокомнатные квартиры в центре, где располагаются основные объекты инфраструктуры. Также популярны квартиры в микрорайонах Въезд, Хохлово Поле и Аэродром. «Средняя продолжительность экспозиции квартиры на вторичном рынке в Гатчине составляет 2–6 месяцев, — говорит руководитель загородного представительства АН «Итака» в городе Гатчина Марина Мокрецова. — В четвертом квартале прошлого года был всплеск покупательской активности, цены поднялись на 15 процентов, однако в феврале-марте рынок встал, и как он будет развиваться дальше, зависит от общей экономической ситуации в стране».

Пока что единственный сегмент недвижимости в Гатчинском районе, востребованный у петербуржцев, — коттеджи и участки для индивидуального жилого строительства (ИЖС). В 2012 году в районе было введено 81,9 тыс. кв. м домов ИЖС. «Гатчинский район занимает лидирующие позиции в объеме спроса на объекты загородной недвижимости и участки, его доля равна примерно 10 процентам», — говорит маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Юлия Троицкая. «Загородное жилье продается в срок от двух месяцев до года, — оценивает Марина Мокрецова. — Популярна недвижимость в поселках Вырица и Сиверский, в садоводствах Кобрино, Учхоз и Красницы и других населенных пунктах, где есть газификация, инфраструктура и удобное транспортное сообщение». Тем не менее индивидуальная застройка не является приоритетной для Гатчины. Согласно Генплану, к 2019 году ее площадь должна увеличиться всего на 10 га, а площадь садоводств — сократиться почти на 50 га. ■