

ОБЛАСТНОЕ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ

ДО ПОСЛЕДНЕГО ВРЕМЕНИ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ДВЕ ТРЕТИ СПРОСА КОНЦЕНТРИРОВАЛОСЬ ВО ВСЕВОЛОЖСКОМ РАЙОНЕ КАК САМОМ БЛИЗКОМ К ПЕТЕРБУРГУ. НА ВТОРОМ МЕСТЕ БЫЛ ЛОМОНОСОВСКИЙ РАЙОН. НО С УМЕНЬШЕНИЕМ КОЛИЧЕСТВА СВОБОДНЫХ УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ДЕВЕЛОПЕРЫ ВСЕ ЧАЩЕ СМОТРЯТ НА ЮЖНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ. КСЕНИЯ ПОТАПОВА

Эксперты отмечают, что в 2021 году вектор интереса девелоперов сместился в сторону периферийных и областных локаций. Это обусловлено дефицитом земельных участков в черте Петербурга и рекордным повышением цен на «первичку» на протяжении 2020–2021 годов. По данным Colliers, преобладающая доля приобретенных в 2021 году участков (около 80%) приходится на периферийные районы и ближайшую Ленобласть.

Что касается предложения жилья в Ленобласти, то сейчас оно крайне структурировано, есть определенные области, которые востребованы у застройщиков. Пока наибольшие объемы предложения сконцентрированы в Ломоносовском районе и Мурино. «Мурино развивается за счет соседних территорий (Лаврики и Бугры), Ломоносовский район стал осваиваться позже, здесь достаточно много участков под застройку. Объем строительства в Муринской агломерации можно оценить в 760 тыс. кв. м, в Ломоносовском районе — в 1320 тыс. кв. м. Но если оценивать темпы продаж, то интерес покупателей к северным территориям традиционно выше», — отмечает Ольга Ульянова, директор по маркетингу «Полис Групп».

По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», 74% областного спроса приходится на Всеволожский район, где активно развиваются близкие к городу локации: Бугры — Мурино, Кудрово, Янино, из новых «точек роста» — Новосаратовка. На втором месте — Ломоносовский район, где расположены такие активно развивающиеся локации, как Новогорелово и Новоселье.

По словам Андрея Троицкого, руководителя отдела продаж группы компаний «Штаб», причина в том, что эти районы расположены ближе всего к городу. Путь до Петербурга отсюда может составлять от получаса до нескольких минут. Также здесь наиболее развита инженерная инфраструктура, есть доступ к коммуникациям.

РАЙОНЫ С ПЕРСПЕКТИВОЙ По словам Катерины Соболевой, вице-президента Bescar Asset Management, рынок недвижимости Ленинградской области развивается быстро. «Ранее мы наблюдали активную застройку Всеволожского района, поселка Бугры и других локаций. Сегодня, на мой взгляд, самый недооцененный и одновременно перспективный район — юг Ленобласти, территория за Пулковскими высотами. Мы видим там достаточно большой потенциал», — отмечает эксперт.

По словам Дмитрия Канунникова, заместителя генерального директора ГК «Запстрой», южные районы — Ломоносовский и Гатчинский — активно конкурируют с Пушкинским (Шушары) и Красносельским районами Петербурга. Сейчас там реа-

лизуются 16 проектов, возводится около 1460 тыс. кв. м жилья. И потенциал еще не исчерпан.

В апреле этого года Гатчина получила статус столицы Ленинградской области, что, по мнению экспертов, не могло не сказаться на спросе.

«Гатчина, которая де-факто входит в состав петербургской агломерации и является самым крупным по численности городом Ленинградской области, действительно обладает большим потенциалом для развития. Сегодня это комфортный для проживания город с необходимой торговой, транспортной, коммерческой и социальной инфраструктурой. Здесь расположены объекты культурного наследия международного значения (дворцовые, парковые ансамбли и др.), которые по красоте не уступают Петергофу и Пушкину», — поясняет Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест».

По словам Александра Ванчуры, председателя правления концерна «Русич», в Гатчинском районе находятся 64 жилых комплекса (включая строящиеся и постро-

енные), но из-за высокой конкуренции и удаленности от КАДа здесь относительно невысокая стоимость квадратного метра.

При этом за время, прошедшее после получения нового статуса, средняя цена жилья в Гатчине выросла почти на 8%. «В среднем сейчас стоимость одного квадратного метра на первичном рынке в этой локации составляет 121,7 тыс. рублей. Самые бюджетные варианты вторичного жилья варьируются от 32 тыс. рублей до 74 тыс. рублей за кв. м. Для сравнения: во Всеволожском районе рост цен за год составил более 47%», — добавляет Антон Мороз, вице-президент Национального объединения строителей.

НЕДООЦЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ По словам экспертов, пока крайне медленно развиваются приграничные территории к северу и северо-западу от мегаполиса — Сертолово, Порошкино.

«В Сертолово есть точечные проекты, но до массового освоения пока дело не доходит, в том числе из-за удаленности от Петербурга. К району Порошкино

застройщики только начинают присматриваться, этому способствует активное строительство в районе Парнас и расширение застройки агломерации Мурино / Бугры. Территории, которые находятся в мини-городах, таких, как Шлиссельбург, Кировск, вообще практически перестали развиваться также из-за своей отдаленности», — отмечает Ольга Ульянова.

При этом, по мнению Андрея Троицкого, Кировский остается достаточно перспективным районом Ленинградской области. «На данный момент земля здесь недорогая, спрос небольшой. Основной причиной этого были пробки на Мурманском шоссе. Но до конца года должна закончиться реконструкция трассы, что позволит добираться до города не за два часа, а за 30–40 минут», — отмечает он.

Недооцененным районом, по мнению эксперта, является Тосненский. «Там есть места с красивым лесом, водоемы, не забитые толпами отдыхающих, а при наличии новой платной трассы добираться туда быстро и удобно», — резюмирует господин Троицкий. → 30



ПОПУЛЯРНОСТЬ ВСЕВОЛОЖСКОГО И ЛОМОНОСОВСКОГО РАЙОНОВ У ДЕВЕЛОПЕРОВ ОБЪЯСНЯЕТСЯ ТЕМ, ЧТО ПУТЬ ДО ПЕТЕРБУРГА ИЗ ЭТИХ ЛОКАЦИЙ МОЖЕТ СОСТАВЛЯТЬ ОТ ПОЛУЧАСА ДО НЕСКОЛЬКИХ МИНУТ