



# ПРЕМИАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВ

В МИНУВШЕМ ГОДУ МОСКОВСКИЙ РАЙОН ПЕТЕРБУРГА ВОШЕЛ В ТРОЙКУ ЛИДЕРОВ ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, ПРЕДЛОЖЕНИЮ И НОВОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ. ПРИ ЭТОМ ВСЕ ЧАЩЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ РЕАЛИЗУЮТ В НЕМ ПРОЕКТЫ, КОТОРЫЕ ПОЗИЦИОНИРУЮТСЯ ЛИБО КАК ЭЛИТНЫЕ, ЛИБО КАК БИЗНЕС-КЛАСС. ОБЕСПЕЧИТЬ ВЫСОКИЕ ПОЗИЦИИ ЛОКАЦИИ ПОМОГАЕТ АКТИВНЫЙ РЕДЕВЕЛОПМЕНТ БЫВШИХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ.

НАТАЛЬЯ КАРАВАЙНИКОВА

ПО ИТОГАМ 2021 ГОДА ДОЛЯ МОСКОВСКОГО РАЙОНА В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ВВОДИМОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ СОСТАВИЛА 19%

По данным комитета по строительству Санкт-Петербурга, в 2021 году в городе введено в эксплуатацию почти 3,5 млн кв. м жилья. Лидером стал Приморский район, где введено 114 домов на 15 965 квартир общей площадью 732 тыс. кв. м. Московский район оказался следующим: здесь было сдано чуть более 613 тыс. кв. м жилья, или 52 дома на 13 834 квартиры. На третьем месте — Выборгский район.

«По итогам 2021 года доля Московского района от общего объема вводимого в эксплуатацию жилья составила 19%. При этом по объему предложения он занимает 9% (256 тыс. кв. м) рынка. Лидером в этой категории также стал Приморский район: его доля составила 19%», — говорит Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

По данным Knight Frank St. Petersburg, Московский район находится на третьем месте по объему нового строительства в Петербурге, уступая Приморскому и Выборгскому. В настоящий момент здесь ведется строительство 793 тыс. кв. м (около 15,5 тыс. квартир), из них 185 тыс. кв. м — жилье бизнес-класса, остальное — класс С. Стоимость квадратного метра жилья в новостройках Московского района находится в диапазоне 142–611 тыс. рублей, средняя — 255,7 тыс. рублей.

Московский район неоднороден и имеет в своих границах разные локации по степени привлекательности и качеству строящегося жилья. «Так, например, территории, приближенные к центру города и вдоль Московского проспекта, исторически являются престижными и дорогими, здесь строится и реализуется жилье высокого класса. В то же время застройка вдоль Пулковского и Московского шоссе относится к жилью массового спроса, где преобладают масштабные проекты с высокой плотностью населения», — поясняет Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg.

По словам эксперта, сейчас строительство ведется на окраинах района либо связано с редевелопментом бывших производственных территорий, по объемам которого Московский район уже несколько лет удерживает пальму первенства. Среди наиболее крупных проектов можно

выделить «Дефанс» («Лидер Групп»), «Зеленый квартал на Пулковских высотах» (Setl City), «Квартал Че» и «Московские ворота II» (группа «Эталон»), «е.волюция» (e.Development), «ID Парк Победы» («Евроинвест Девелопмент»).

«Наиболее активно сейчас застраиваются территории вдоль Московского проспекта, а также на территории между Пулковским и Волхонским шоссе. Здесь сосредоточено 80% предложения Московского района», — отмечает госпожа Трошева.

По словам Елизаветы Конвей, директора департамента жилой недвижимости Colliers, значительную часть нового предложения аккумулирует округ «Звездное» — во многом благодаря редевелопменту территории бывшего завода «Самсон». «Здесь на территории 60 га за последние пять лет уже построено и строится более 1,3 млн жилья. Крупнейшими проектами являются „Триумф Парк“, „Звезды столиц“, 4YOU, „Светлый мир „Жизнь“». Также рядом располагаются оставшиеся корпуса бывших промзон и склады, что дает потенциал для дальнейшего развития кварталов. Цена, разумеется, уступает новостройкам в северной части Московского района: средний показатель по локации — 195 тыс. рублей за квадратный метр. При этом покупатель получает квартиру в престижном Московском районе, который богат парками, инфраструктурой, а также является одним из деловых направлений города», — указывает эксперт.

По словам Катерины Соболевой, вице-президента Becar Asset Management, Московский район Петербурга отличается хорошо сложенной инфраструктурой и достаточно неплохой транспортной составляющей.

«Московский район имеет развитую инфраструктуру, в состав которой входят крупные торговые комплексы, магазины сетевых операторов, спортивные комплексы, объекты здравоохранения, детские учебные заведения. Отдельного внимания заслуживает Московский парк Победы, излюбленное место для прогулок и отдыха жителей района. В то же время во вновь формируемых или недавно сформированных жилых локациях наблюдается нехватка мест в дет-

ских дошкольных учреждениях и школах, ограничено число объектов здравоохранения, а также существуют серьезные нагрузки от возросшего транспортного потока на основные районные магистрали», — добавляет Светлана Московченко.

При этом в целом, по словам экспертов, в Московском районе, как в принципе и в городе, осталось крайне мало локаций для дальнейшего возведения крупных жилых комплексов, а не точечных проектов застройки. «Например, проектный потенциал в локации возле станции метро „Звездная“ практически исчерпан. Основное развитие в Московском районе

стоит ожидать на территориях около Пулковского и Волхонского шоссе, а также Предпортовой и Кубинской улиц», — отмечает госпожа Трошева.

При этом, по мнению госпожи Московченко, потенциал развития жилой застройки в Московском районе заключается в освоении бывших промышленных территорий, которые расположены в привлекательных для жилищного девелопмента локациях, рядом со станциями метрополитена и обеспечены удобными подъездами. Например, участки в районе станций метро «Московские ворота» и «Электросила». ■

## SetlGroup

### СТАНЬ ПАРТНЕРОМ SETL GROUP

### ТОП-3 ЗАСТРОЙЩИКОВ РОССИИ

Компания объявляет открытый набор  
строительно-монтажных организаций  
на конкурсной основе для проведения  
подрядных работ на объектах  
жилой недвижимости в Санкт-Петербурге.

Подробности и условия:

+7 921 970 08 34  
www.tenders.setlgroup.ru

telegram: t.me/setlstroy  
tender@spbrealty.ru

Россия, 197342, Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д.3, к.1, стр.1

РЕКЛАМА