ДЕВЕЛОПЕРЫ ОЦЕНИВАЮТ ПОТЕНЦИАЛ

В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА ЛИДЕРОМ ПО СПРОСУ НА ЖИЛЬЕ В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ СТАЛ ПРИМОРСКИЙ РАЙОН С ДОЛЕЙ В 22%. ДАЛЕЕ СЛЕДУЕТ КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ РАЙОН — 13%. ЗАМЫКАЕТ ТРОЙКУ ЛИДЕРОВ КРАСНОСЕЛЬСКИЙ РАЙОН — 12%. КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE РОМАН РУСАКОВ РАЗБИРАЛСЯ, КАКИЕ РАЙОНЫ В ПЕТЕРБУРГЕ СЕГОДНЯ ОСТАЮТСЯ НЕДООЦЕНЕННЫМИ, НО ИМЕЮТ БОЛЬШОЙ ПОТЕНЦИАЛ ДЛЯ РАЗВИТИЯ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В РАМКАХ ЖК ОДНОГО КЛАССА, СОПОСТАВИМЫХ ПО ПАРАМЕТРАМ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ И ИНФРАСТРУКТУРЫ, РАЗНИЦА В СРЕДНИХ ЦЕНАХ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МЕЖДУ РАЙОНАМИ ГОРОДА ОБЫЧНО НЕ ПРЕВЫШАЕТ 20–25%

Консалтинговый центр «Петербургская недвижимость» проанализировал спрос на квартиры в новостройках и определил самые популярные районы. По словам экспертов, покупатели чаще выбирают недвижимость с ближайшим сроком сдачи. Если говорить о втором квартале 2022 года, то более 40% купили квартиры в комплексах с плановым сроком сдачи в 2023 году, еще 21% покупателей выбрали комплексы, которые сдаются до конца этого года. Лидером спроса, согласно исследованию стал Приморский район: на него приходится 22% спроса.

«Покупая квартиру в новостройке, люди, как правило, думают о скором переезде и выбирают жилые комплексы высокой степени готовности в уже обжитых районах с развитой инфраструктурой. По этой же причине популярностью пользуются квартиры с готовой отделкой, в которых сразу можно жить»,— рассказала Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Виталий Коробов, генеральный директор Element Development, замечает: «В Петербурге нет районов-аутсайдеров — есть районы, где нет земли или ее сложно перевести или где нет спроса — из-за транспортных, экологических и других проблем. Если на квартиру низкая цена — значит спроса в этом районе нет, и девелопер вынужден привлекать покупателей ценой»,

При этом эксперты говорят, что сегодня в городе почти не осталось крупных земельных участков, которые можно было бы указать как вектор развития жилищного строительства на длительную перспективу. «Одна из немногих перспективных локаций — Парголово-Каменка, и она уже несколько лет достаточно активно застраивается. Это хороший, сложившийся район со своей инфраструктурой и пока еще достаточным количеством свободных земельных участков, подходящих для новой застройки. Еще один перспективный район — Новосаратовка, где появится город в городе»,— считает директор департамента недвижимости группы ЦДС Сергей Терентьев.

«Главное перспективное направления для редевелопмента — это „серый пояс“ Петербурга. Благополучная ситуация с транспортом, уже сложившаяся торгово-развлекательная и социальная инфраструктура, хорошие видовые характеристики — вот главные преимущества жилых комплексов, которых все больше появляется на землях бывших фабрик и заводов в разных районах города»,— отмечает руководитель отдела продаж группы «Аквилон» Егор Федоров.

В рамках ЖК одного класса, сопоставимых по параметрам транспортной доступности и инфраструктуры, разница в средних ценах на первичном рынке между районами города обычно не превышает 20–25%. При этом периферийные части района могут продаваться существенно дешевле, чем в обжитой части или близкой к центру, как это, например, происходит в Московском районе, где цены в проектах, формально располагающихся в одном районе, отличаются более чем в 2,5 раза.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, замечает, что при этом по классам распределение проектов по территории города неравномерно: класс А сконцентрирован прежде всего в Центральном, Петроградском и Адмиралтейском районах. Класс В имеет более широкий ареал распространения, а класс С представлен уже в каждом районе.

«В целом рост цен в 2020–2022 годах практически убрал с рынка локации и проекты, которые можно было бы назвать недооцененными. Возможность существенного роста цен на перспективу, впрочем, сохраняется в локациях, где ожидается существенное улучшение или развитие транспортной и иной инфраструктуры. Например, к таким локациям в массовом сегменте (класс С) можно отнести Шушары»,— говорит господин Кокорев. В классе В основные перспективы связаны с освоением новых частей «серого пояса» в Василеостровском, Адмиралтейском, Выборгском, Московском, Калининском и Красногвардейском районах, считает он.

«В классе А одной из наиболее перспективных локаций, отчасти недооцененной, можно считать Василеостровский район, где элитные объекты могут появиться как в исторической части, так и у берега залива. Потребность в новых локациях для элитных объектов возникает в том числе и потому, что существенно сократились количество и площадь свободных для застройки или редевелопмента участков на Крестовском и Петровском островах, а также в „сером поясе“ и сложившейся исторической застройке центральных районов в целом»,— отмечает эксперт.

Данил Бекиров, генеральный директор Eight Development, более пессимистичен. Он уверен, что сегодня такие районы, как Приморский и Московский, переоценены, а Кудрово, Парнас и Мурино «совершенно потеряли привлекательность». «Также в моем понимании пытаются притянуть Обводный канал к центру, хотя понятно, что это старые промышленные районы. Но если говорить о районах, которые остаются привлекательными для покупки жилой недвижимости, то это Калининский район у станции метро „Академическая“ и проспект Непокоренных. При этом можно сказать, что Петроградская сторона стоит неким особняком и при высоких ценах будет сохранять спрос на качественное жилье. Особое внимание хочу уделить двум городам — районам Петербурга — это Пушкин и Стрельна. Эти районы по праву можно считать фаворитами по потенциалу ввиду камерности, контингента и потенциала развития производственных и научных областей»,— полагает господин Бекиров.

РЫНОК НА РАЙОНЫ НЕ СМОТРИТ Петр Войчинский, генеральный директор компании «МК-Элит», считает, что в каждом районе есть востребованные и невостребованные локации, средние цены зависят от нескольких (или даже одного) ЖК. «Год назад новостройки в Красногвардейском районе (по данным НСП) были на 10–15% дешевле, чем в Приморском; сегодня — на 15–20% дороже. В Красногвардейском за год цены выросли на 87%, в Приморском — на 29%. Если посмотреть данные вторичного рынка, то окажется, что „квадрат“ готового жилья за год подорожал примерно на 33–34 тыс. рублей, причем в обоих районах. Рассуждать о недооцененности можно в логике инвестора: я сегодня куплю, а завтра оно подорожает. Но именно сейчас инвесторам нечего делать на рынке жилья, потому что цены на максимуме. Можно, вероятно, осторожно предполагать, что в долгой перспективе будет расти в цене юг Московского района, отчасти — некоторые локации Пушкинского и Колпинского районов (там, где строится комфортная малоэтажка). Но ведь не факт, что из-за