«ПРИКАДОВЫЕ» ТЕРРИТОРИИ: НОВЫЕ ТОЧКИ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

БЫВШИЕ ПРОМЗОНЫ И СПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ ВДОЛЬ КОЛЬЦЕВОЙ АВТОДОРОГИ ПРЕВРАЩАЮТСЯ В ЗОНЫ РОСТА ЭКОНОМИКИ И КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ. ДЕВЕЛОПЕРЫ ВКЛАДЫВАЮТСЯ В ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ, ВЛАСТИ РАЗВИВАЮТ ИНФРАСТРУКТУРУ, А ИНВЕСТОРЫ ИЩУТ ВОЗМОЖНОСТИ. АЛИСА МАЛЬЦЕВА



ПОСЕЛОК НОВОСЕЛЬЕ СТРЕМИТЕЛЬНО ПРЕВРАЩАЕТСЯ В ОДИН ИЗ ГЛАВНЫХ ЦЕНТРОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

Согласно статистике Nikoliers, объем первичного рынка жилья в Ленинградской области, по данным на июнь 2025 года, составляет 1,4 млн кв. м, что эквивалентно 44% совокупного предложения агломерации (Санкт-Петербург и Ленинградская область). В структуре предложения абсолютное большинство за объектами комфорт-класса, на которые приходится 98% всех лотов. Средняя площадь квартиры составляет 42 кв. м, а средневзвешенная цена предложения — 176 тыс. рублей за квадратный метр. За январь — май 2025 года в области было заключено 6,7 тыс. ДДУ.

Наиболее востребованными остаются компактные форматы: однокомнатные лоты и студии формируют 69% всех сделок. Средняя площадь приобретаемой первичной недвижимости — 41 кв. м. «Мы фиксируем разнонаправленные тенденции: в „прикадовых“ локациях, прилегающих к городу, продолжается тренд сокращения средней площади квартир. В то же время в районах, ориентированных на семейную аудиторию и отличающихся благоприятной экологией и развитой инфраструктурой, прослеживается тенденция к увеличению размеров лотов»,— комментирует директор отдела земельного развития и инвестиционных проектов консалтингового агентства Nikoliers Антон Орлов.

По его словам, дополнительный стимул к увеличению площади в перспективе двух-пяти лет окажет отложенное воздействие постановления, ограничивающего проектирование новых квартир площадью менее 28 кв. м.

К числу наиболее динамично развивающихся территорий спикер относит Новоселье, а также Новосаратовку, Романовку во Всеволожском районе. В целом в среднесрочной перспективе восточная часть Всеволожского района обладает значительным, частично нераскрытым потенциалом, обусловленным перспективным завершением этапов строительства ШМСД и последующей планируемой реализацией проекта КАД-2.

ПЕРСПЕКТИВЫ НОВОСЕЛЬЯ

Опрошенные аналитики относят Ленобласть к региону с риском избытка предложения, что усиливает конкуренцию среди застройщиков. Однако некоторые девелоперы все же делают ставку на локацию, анонсируя новые проекты. Например, компания Л1 вывела свой первый проект в области — жилой комплекс «Загляденье» (поселок Новоселье в Ломоносовском районе). Он будет включать в себя семь жилых корпусов высотой не более 12 этажей. В сумме в них будет находиться около 4,5 тыс. квартир общей площадью 190 тыс. кв. м. В апреле этого года был объявлен старт продаж квартир в 6–7-х корпусах (их планируется ввести в эксплуатацию в 2027 году).

Поселок Новоселье стремительно превращается в один из главных центров жилищного строительства Петербургской агломерации. Согласно утвержденному Генеральному плану, к 2037 году поселок должен преобразиться до неузнаваемости: здесь планируется построить более 1 млн кв. м жилья, что фактически превратит Новоселье в новый полноценный центр агломерации.

Со своей стороны власти работают над инфраструктурой. В 2025 году Ленинградская область запустила транспортную реформу, которая коснулась и Новоселья. В рамках преобразований несколько автобусных маршрутов продлили до ближайших железнодорожных станций, синхронизировав их расписание с движением электричек в сторону Петербурга и Ломоносова — это уже сегодня делает поселок более доступным для жителей. Но главные изменения еще впереди: в перспективе планируется продление Красносельско-Калининской линии метрополитена до станции «Сосновая Поляна», что кардинально улучшит транспортную связанность этой быстроразвивающейся локации с городом.

Эксперты отмечают, что такая концентрация строительных проектов и участие ведущих девелоперов красноречиво свидетельствуют о высоком потенциале территории Новоселья, которая постепенно меняет свой статус с периферийной зоны на перспективный район с развитой инфраструктурой.

Активность застройщиков здесь действительно впечатляет: помимо Л1, в Новоселье уже работают такие крупные игроки рынка, как Novoselie Development, «Пик», «Трест», «Полис», GloraX, «Едино», группа «НоваСтрой» из Татарстана.

Девелоперы координируют свои планы, чтобы обеспечить сбалансированное развитие инфраструктуры района — без дефицита, но и без избыточного предложения. При этом выход на рынок новых игроков усиливает привлекательность локации в целом.

Как отмечают в пресс-службе Л1, чтобы выделиться на фоне других застройщиков, девелопер делает акцент на трех составляющих. Во-первых, это социнфраструктура: в составе ЖК «Загляденье» будут построены школа на 1050 мест, детсад на 310 мест, ТРЦ с бассейном, обширной коммерческой зоной и паркингом (400 машино-мест). Всего же с учетом открытых автостоянок появится более 1300 парковочных мест. Во-вторых, это разнообразие планировок: от студий до «трешек» с евроформатом, включая ситихаусы с террасами — тренд, востребованный у семейных покупателей. В-третьих, это финансовые инструменты. Рассрочки и низкий первый взнос (от 10%) — ключевой драйвер спроса после сокращения доли ипотеки в агломерации.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ

Вложения в первичную недвижимость остаются хорошим вариантом для консервативных инвесторов, уверены эксперты. Особенно в «первичку» в активно развивающейся локации.

«Инвестиции в жилую недвижимость традиционно рассматриваются как наиболее стабильный и предсказуемый способ сохранения капитала,— подчеркивает Антон Орлов.— Однако темпы прироста фактической стоимости данного актива в текущих условиях, как правило, не превышают 7–8% годовых».

Даже несмотря на небольшой процент, в условиях текущей рыночной конъюнктуры недвижимость остается одним из самых надежных инструментов инвестирования, при этом девелоперы, реагируя на охлаждение спроса, предлагают выгодные условия рассрочки и точечные скидки.

Проекты, подобные ЖК «Загляденье», позволяют войти в рынок с относительно небольшими средствами, но с хорошими перспективами на будущее. Подобные вложения могут подойти долгосрочным инвесторам, готовым ждать пять-семь лет для существенного роста стоимости. Также они будут интересны тем, кто хочет диверсифицировать портфель, добавив в него недвижимость с умеренным риском. Кроме того, это может быть выгодным решением для родителей, рассматривающих покупку жилья для детей. В этой части анонсируемые школа и детский сад ЖК «Загляденье» в шаговой доступности делают вариант практичным.

«Наличие развитой внутренней социальной и торгово-развлекательной инфраструктуры приобретает особую значимость для жилых проектов. В таких локациях собственная инфраструктура становится ключевым фактором конкурентоспособности, обеспечивая жителям комфорт и удобство без необходимости длительных поездок. Это способствует повышению привлекательности объектов для целевых групп покупателей, особенно семей с детьми. В результате формирование качественных инфраструктурных решений внутри проекта способствует повышению инвестиционной привлекательности квартир»,— акцентирует господин Орлов.

Инвестиции в недвижимость поселка Новоселье представляют собой стратегический выбор для тех, кто готов играть на перспективу. Этот активно развивающийся район привлекает доступными ценами, планомерным освоением территорий и улучшающейся транспортной доступностью, включая текущую транспортную реформу и перспективу продления метро. ■