РАЙОННАЯ ПЕРСПЕКТИВА

ЛИДЕРАМИ ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ В ИЮНЕ 2025 ГОДА СТАЛИ ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ, ПУШКИНСКИЙ И КАЛИНИНСКИЙ РАЙОНЫ. ЭКСПЕРТЫ КОНСТАТИРУЮТ, ЧТО, ВЕРОЯТНО, ИМЕННО ЗДЕСЬ И БУДЕТ ВЕСТИСЬ ОСНОВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ АКТИВНОСТЬ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ. КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE РАЗБИРАЛСЯ, КАКИЕ ЕЩЕ ЛОКАЦИИ БУДУТ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ. КИРИЛЛ ОРЛОВ

Эксперты говорят, что перспективные районы для жилищного строительства в Санкт-Петербурге определяются не столько рыночной конъюнктурой, сколько градостроительной политикой, задающей высокую планку для новых проектов.

Управляющий партнер аналитического агентства «ВМТ Консалт» Екатерина Косарева считает, что Санкт-Петербург остается одним из самых сложных регионов России с точки зрения получения разрешений на строительство, особенно в исторических кварталах и центральной части.

«Основное развитие жилой застройки сосредоточено на юге и юго-западе города. Здесь располагаются территории с еще не исчерпанными земельными ресурсами, позволяющими формировать новые кварталы. Активно развивается Пушкинский район, в том числе за счет транспортной доступности и включенности в агломерационную структуру. В Красносельском районе продолжается освоение территорий вдоль основных магистралей, при этом сохраняется баланс между плотностью застройки и требованиями к городской среде. Также потенциал для дальнейшего роста сохраняется во Фрунзенском и Московском районах, где уже сформирована инфраструктурная база»,— перечисляет она.

Серьезным ресурсом остаются внутренние резервы самой городской черты, в частности, территории бывших промышленных зон, инженерных объектов и неэффективно используемого жилого фонда. «В Красногвардейском, Калининском и Невском районах существуют возможности точечной или квартальной реновации, но реализация таких проектов требует значительно большего времени и согласований. Высотные ограничения, архитектурные регламенты, общественные слушания и участие градостроительного совета формируют достаточно жесткую среду, в которой возможно только индивидуальное, выверенное проектирование»,— говорит госпожа Косарева. По ее мнению, такие проекты можно сравнить с активным строительством в центре Москвы. «Это плотная застройка, но при этом премиальная. Жилье строится на месте снесенных промышленных или административных объектов либо в рамках реконструкции зданий с изменением функции.

Госпожа Косарева отмечает, что городская политика Санкт-Петербурга направлена на сохранение уникального архитектурного облика Петербурга, что сдерживает массовую застройку типовыми проектами, но формирует более устойчивую жилую среду. «Это особенно важно в условиях высокого спроса со стороны покупателей из других регионов, для которых качество городской среды и культурная идентичность становятся решающими при выборе места жительства»,— подчеркивает она.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ГОРОДСКАЯ ПОЛИТИКА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НАПРАВЛЕНА НА СОХРАНЕНИЕ УНИКАЛЬНОГО АРХИТЕКТУРНОГО ОБЛИКА СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ, ЧТО СДЕРЖИВАЕТ МАССОВУЮ ЗАСТРОЙКУ ТИПОВЫМИ ПРОЕКТАМИ, НО ФОРМИРУЕТ БОЛЕЕ УСТОЙЧИВУЮ ЖИЛУЮ СРЕДУ

ДОСТИЧЬ ПРИЕМЛЕМОЙ МАРЖИНАЛЬНОСТИ За пределами Кольцевой автодороги ведущее значение приобретают пригороды: Мурино, Кудрово, Шушары, Янино, Новоселье, Бугры. Эти локации характеризуются меньшей административной нагрузкой, доступностью крупных участков и возможностью быстрой реализации девелоперских проектов. «Именно в этих зонах за последние годы формировалась основная часть нового предложения на рынке жилья. Здесь девелоперам проще достигать приемлемой маржинальности, несмотря на рост себестоимости строительства»,— указывает госпожа Косарева.

Дмитрий Ефремов, начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований компании «Главстрой Санкт-Петербург», говорит: «Лидирующую позицию по объему жилищного строительства в агломерации сохраняет Всеволожский район Ленинградской области. На его долю приходится 51% от общего объема строительства. Эта динамика сохраняется за счет совокупности факторов: более доступной стоимости квадратного метра в сравнении с проектами в границах города и высокой транспортной доступности относительно других пригородных территорий».

На втором месте — Ломоносовский район Ленинградской области с долей около 19%. Здесь застройка концентрируется преимущественно в зоне близости к КАД, что обеспечивает удобное транспортное сообщение с Санкт-Петербургом. Замыкает тройку лидеров Пушкинский район города, на который приходится около 13% нового строительства, говорит господин Ефремов.

«Статистика по выводу новых проектов подтверждает устойчивый интерес девелоперов к этим территориям. С конца 2024 года наибольшее число запусков зафиксировано именно здесь: по семь проектов в Пушкинском и Всеволожском районах, шесть — в Ломоносовском. Для сравнения, в таких локациях, как Курортный, Московский и Выборгский районы Ленинградской области, на рынок вышло лишь по одному проекту»,— делится господин Ефремов.

Ключевым фактором развития, по его мнению, остается наличие свободных земельных ресурсов. «За последние пять лет Ленинградская область существенно увеличила объем доступных территорий под жилищное строительство, и в среднесрочной перспективе эта тенденция, по нашим оценкам, сохранится»,— прогнозирует эксперт.

СОВПАДЕНИЕ ИНТЕРЕСОВ Важным фактором для определения потенциала локации под застройку также являются инвестиции в ее развитие. «Идеальной ситуацией является совпадение интересов администрации и бизнеса. С этой точки зрения можно отметить Кронштадтский район: город привлек крупные вложения в последние годы благодаря реализации туристско-рекреационного кластера „Остров фортов“, а также масштабной реконструкции дорог, съезда с КАД и начала жилого строительства»,— рассказал господин Ефремов.

Светлана Опрышко, директор портала «Всеостройке.рф», считает, что в ближайшие годы основные объемы жилищного строительства в Санкт-Петербурге будут сосредоточены в районах с большим земельным резервом и развитой инфраструктурой. «По итогам января — мая, по данным Петростата, лидеры по вводу жилых домов в Петербурге (по общей площади нового жилья) — Красногвардейский и Пушкинский районы. Вероятно, здесь же и продолжится активное развитие»,— размышляет она.

В Красногвардейском районе удобные транспортные развязки, есть несколько «своих» станций метро, хорошо развита социальная инфраструктура, расположен крупный лесной массив (парк Полюстровский) — такие локации притягивают покупателей и, соответственно, застройщиков. «В этом районе уже реализуется с десяток новых жилых проектов, в том числе есть проекты в формате комплексной жилой застройки на несколько очередей строительства. Кроме того, в Красногвардейском районе планируется обновление застройки в рамках программы реновации: на месте старых аварийных зданий и низкоэтажной застройки середины прошлого века появятся современные жилые комплексы с благоустроенными дворами»,— говорит госпожа Опрышко.

В Пушкинском районе пока тоже большой объем старой застройки, и буквально на его границе понемногу появляются новостройки. Здесь застройщики возводят крупные жилые кварталы в несколько этапов, реализуется крупный проект — город-спутник Южный и другие объекты, что делает район перспективным для строительства.

«Отдельного внимания заслуживают территории вдоль КАД, особенно Фрунзенский и Красносельский районы, где сохраняются резервы для комплексной застройки. Эти локации пользуются спросом у покупателей, ориентированных на баланс цены и качества жизни, а также у инвесторов, рассчитывающих на рост стоимости недвижимости в среднесрочной перспективе. Кроме того, в эти районы также пришла программа развития застроенных территорий. Как и, например, в Калининский район, где планируется достаточно большой объем строительства: общая площадь возводимых улучшений по реновации здесь превысит 1,5 млн кв. м»,— рассуждает господин Опрышко.

Кроме того, значительная часть нового жилья, вероятно, будет возводиться в прилегающих к Петербургу районах Ленинградской области, таких как Кудрово, Мурино и Янино. Эти территории уже стали полноценными спальными районами с высокой плотностью застройки, тем не менее застройщики все еще находят здесь свободные «пятна» для нового строительства, добавляет эксперт.

ПЕРЕХОД К РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ Александр Кравцов, совладелец Fizika Development, считает, что в ближайшие годы основное внимание девелоперов в Петербурге будет сосредоточено на территориях с достаточным объемом свободных земельных ресурсов и высоким потенциалом развития инфраструктуры. Среди таких районов можно выделить Невский, Красносельский и Пушкинский.

«Что касается околоцентральных локаций, то здесь наблюдается переход к проектам редевелопмента: продолжится освоение Матисова острова, кварталов вдоль Обводного канала и Новгородской улицы — территории у воды традиционно остаются одними из самых востребованных в Петербурге»,— говорит он.

Для жилья бизнес-класса, по мнению господина Кравцова, высоким потенциалом для развития и редевелопмента обладает южная часть Васильевского острова, в частности, район Балтийского завода, а также территории на левом берегу Невы в радиусе двух километров от площади Александра Невского. «Благодаря совершенствованию инфраструктуры, появлению новых жилых и коммерческих объектов бизнес- и премиум-класса, удобной транспортной доступности и близости к Неве престиж проживания в этой локации продолжит расти в ближайшие годы»,— отмечает он. ■