ЗАКОЛЬЦЕВАТЬ СПРОС

ДОЛЯ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ ЗА ПРЕДЕЛАМИ КОЛЬЦЕВОЙ АВТОДОРОГИ В ПЕТЕРБУРГЕ ПЕРЕВАЛИЛА ЗА ПОЛОВИНУ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО АГЛОМЕРАЦИИ. УСТОЙЧИВЫЙ ТРЕНД ПЕРЕТЕКАНИЯ СПРОСА ЗА ГРАНИЦЫ КАД СВЯЗАН НЕ ТОЛЬКО С БОЛЕЕ ДОСТУПНОЙ ЦЕНОЙ, НО И С ОБЪЕКТИВНЫМИ ОГРАНИЧЕНИЯМИ В САМОМ ПЕТЕРБУРГЕ. В ЧЕРТЕ ГОРОДА ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ СВОБОДНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИГОДНЫХ ДЛЯ МАСШТАБНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ТАИСИЯ УМАРОВА



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЕСЛИ ЕЩЕ ПЯТЬ ЛЕТ НАЗАД ТОЛЬКО ТРОЕ ИЗ ДЕСЯТИ ПОКУПАТЕЛЕЙ ПРЕДПОЧИТАЛИ ЖИЛЬЕ ЗА КАД, ТО ТЕПЕРЬ — 47%, ТО ЕСТЬ ОКОЛО ПОЛОВИНЫ

Алексей Бушуев, коммерческий директор компании «Главстрой Санкт-Петербург», говорит, что доля строящегося жилья за пределами КАД сохраняется на стабильно высоком уровне. По его данным, в середине года на такие проекты пришлось около 55% от общего объема предложения в пределах петербургской агломерации. «С начала года эта доля выросла примерно на 1,5%. Такой показатель отражает как активность девелоперов в освоении этих территорий, так и устойчивый интерес со стороны покупателей. Традиционно лидером по объему строительства остается Всеволожский район Ленинградской области. Локация активно развивается в течение последних десяти лет и является более привлекательной по сравнению с другими пригородными направлениями, в первую очередь за счет близости станций метро»,— констатирует эксперт.

При этом эксперты отмечают, что большинство новых городских проектов тяготеет к комфорт-классу, что отражается как на качественных характеристиках городских жилых комплексов, так и на стоимости квадратного метра.

Управляющий партнер аналитического агентства «ВМТ Консалт» Екатерина Косарева полагает, что в последние годы спрос и предложение на рынке первичного жилья за пределами КАД изменились. «По данным аналитиков „Петербургской недвижимости“, если еще пять лет назад только трое из десяти покупателей предпочитали жилье за КАД, то теперь — 47%, то есть около половины. Под спрос деформировалось и предложение: если еще в 2020 году только каждая четвертая квартира продавалась за пределами КАД, то сейчас объем ввода сместился в эту сторону: более половины предложения (54%) сосредоточено за КАД»,— говорит эксперт.

На спрос прежде всего влияет цена. Разница в стоимости аналогичного жилья за КАД и внутри КАД в эконом-сегменте может доходить до 100 тыс. рублей за квадратный метр. Большая доля таких проектов приходится на масс-маркет, а прирастают новые площади в основном за счет дополнительных очередей строительства в уже существующих комплексах.

«Эта ситуация вполне соответствует ожиданиям расслоения проектов: в пределах Санкт-Петербурга, где площадь потенциальной застройки крайне ограничена, предпочтение отдадут жилью не ниже бизнес-класса, в том числе на новых намывных территориях Васильевского острова. Все проекты эконом- и комфорт-класса будут выведены за пределы КАД»,— рассуждает госпожа Косарева.

Из активно застраивающихся районов она называет Всеволожский, Пушкинский и Приморский, юг за КАД. «Наиболее сильные проекты будут развивать ближайшие к КАД районы, в том числе комфорт-класса и выше. За пару десятилетий то же Кудрово, Мурино или Шушары превратились из маленьких пригородов в полноценные города-спутники, с инфраструктурой и предприятиями. Здесь логика та же, что и при застройке Москвы»,— делится госпожа Косарева.

По ее мнению, далее предложение застройщиков сконцентрируется на развитии южных районов и на разработке северных. «Из наиболее перспективных выделим, пожалуй, Порошкино и Юкки на севере и Новосаратовку — на юго-востоке от Санкт-Петербурга»,— полагает эксперт.

По данным Nikoliers, по итогам первого полугодия 2025 года жилье за пределами КАД достигло 21% от общего объема первичного рынка Петербурга — около 359 тыс. кв. м, при этом за год предложение сократилось на 57 тыс. кв. м. За счет более низких цен локации остаются востребованными: за полгода на них пришлось 28% всех сделок.

Средневзвешенная цена первичного предложения жилья за КАД в середине года составляла 226 тыс. рублей за квадратный метр, что на 30% ниже, чем средний показатель по городу (321 тыс. рублей за квадратный метр).

«За 12 месяцев базовая цена на жилье вне КАД выросла на 13%, а в целом по Петербургу — на 16%. Несмотря на отмену крупнейшими банками комиссий для застройщиков при привлечении льготной ипотеки, девелоперы не склонны снижать базовые цены. Сдерживающими факторами остаются стоимость проектного финансирования и значительная доля сделок с рассрочкой, замедляющая темпы наполнения эскроу-счетов. Все затраты девелоперы включают в открытые цены предложения, при этом наблюдается расширение применения скрытых и флеш-скидок — например, рассрочки с отсутствием или минимальным удорожанием, или пулов лотов по специальным ценам»,— говорит Ольга Рянкель, руководитель направления исследований жилой недвижимости Nikoliers.

Среди районов за КАД лидирует Пушкинский с долей предложения в 59% (213 тыс. кв. м), за ним следуют Красногвардейский (13%) и Колпинский (9%) районы.

Надежда Ильина, директор по развитию ГК «Лидер Групп», считает, что одни из наиболее перспективных и востребованных локаций Петербургской агломерации за пределами КАД — Пушкинский район и входящая в него территория Шушар. Современная застройка здесь формируется в основном на новых землях, отделенных от исторической части поселка Старорусским проспектом. В отличие от высотных зданий в центре Шушар, здесь возводятся дома средней этажности — 10–12 этажей.

Ксения Федорова, аналитик-консультант NF Group, подсчитала, что в январе — сентябре 2025 года объем ввода в эксплуатацию многоквартирного малоэтажного (пять и менее этажей) жилья комфорт- и стандарт-классов в пригородах Санкт-Петербурга (административно-подчиненные районы города, а также близлежащие к границам города населенные пункты Ленинградской области) составил 169 тыс. кв. м. Большая часть этого объема пришлась на корпуса и очереди трех малоэтажных жилых комплексов, реализуемых в формате комплексного освоения территории в южной части Петербургской агломерации: Univer City от девелопера Setl Group, «Любоград» и «ЮгТаун» от ГК «КВС». По сравнению с аналогичным периодом прошлого года показатель сократился на 39%.

«По итогам девяти месяцев 2025 года объем вывода нового предложения малоэтажного жилья на рынок (совокупный проектный объем новых объектов и новых корпусов и очередей, выведенных в продажу) в пригородных локациях Санкт-Петербурга составил 214 тыс. кв. м, что на 26% меньше показателя января — сентября 2024 года. Среди стартов 2025 года ЖК „Всевгород“ („Консоль“), „Эко Квартал NEGA“ (ГК „Базис“), а также новые корпуса и очереди в девяти уже представленных на рынке комплексах»,— подсчитала госпожа Федорова.

По ее словам, по итогам сентября 2025 года средневзвешенная цена предложения малоэтажных новостроек комфорт- и стандарт-классов в пригородах Петербурга достигла 218 тыс. рублей за квадратный метр, увеличившись на 9% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года. Это на 22% выше, чем средневзвешенная цена предложения на первичном рынке жилья комфорт- и стандарт-классов пригородов Петербурга в целом. При этом годовой темп прироста (+9%) сопоставим с общерыночным показателем. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Северо-Запад, Guide «Недвижимость. Новые пространства»)

Роман Уманский — генеральный директор АО «Коммерсантъ»
Михаил Лукин — главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Мария Кузнецова — отдел спецпроектов
Марина Победенная — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 127006, г. Москва, Оружейный пер., д. 41. Тел. (495) 797-6970.
Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ».
Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: ООО «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Евгений Павленко