

Где искать самые бюджетные новостройки Петербурга

Наиболее доступные предложения в строящихся проектах сосредоточены на границе города и Ленобласти. Стоимость квартир здесь почти на треть дешевле, чем в обжитых районах, а вот качество ничуть не уступает городскому жилью.

НЕДОРОГО — ЭТО СКОЛЬКО?

По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», средняя цена квадратного метра в Петербурге в классе «эконом» составляет 86,4 тыс. рублей, «комфорт» — 119,8 тысяч. В целом в сегменте масс-маркет средняя цена составила 104,8 тыс. рублей за «квадрат». В пригородной зоне Ленобласти «эконом» обойдется в 67,9 тысяч рублей за квадратный метр, «комфорт» стоит 88,8 тыс. рублей, а в целом в сегменте масс-маркет в этой зоне средняя цена составила 71,6 тыс. рублей за «квадрат».

Если в Петербурге средняя цена студии в классе «эконом» составляет 2,2 млн рублей, а за скромную однокомнатную квартиру в этом же сегменте придется заплатить 2,6 млн, то в пригороде подобное жилье обойдется в 1,5 и 2,4 млн соответственно. Как видно, разница ощутимая.

Если же искать самые низкие цены именно в Петербурге, то найти их можно в строящихся домах в Парголово (от 50 тыс. рублей за кв. м), в Шушарах (45,6 тыс. рублей за кв. м), Колпино (от 50 тыс. рублей за кв. м) и в Усть-Славянке (от 56,5 тыс. рублей за кв. м).

В ПОИСКАХ НИЗКИХ ЦЕН

Стоимость квадратного метра во многом зависит от того, где строится дом.

— На цену существенно влияет местоположение объекта и района строительства в целом, — говорит аналитик НП «Объединение строителей СПб» Евгений Ортин. — Так, значительная доля предложения эконом-класса сосредоточена на периферии города и прилегающих к КАД территориях Ленинградской

области, выгодно отличающихся от районов сложившейся застройки более низкой ценой на земельные участки и возможностью реализации масштабных проектов.

С коллегой соглашается руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб» Петр Буслов, добавляя, что большая часть новостроек по доступной цене сосредоточена в таких районах, как Девяткино, Курдогово, Всеволожск, Колпино. Тенденция объясняется более низкой стоимостью земельных активов и действующими в Ленобласти налоговыми льготами.

Средние цены в районе ст. метро «Девяткино» на 29 % ниже, чем средняя цена на территории обжитых районов Петербурга. По словам руководителя Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольги Трошевой, средняя цена квадратного метра в зоне Мурино составляет сегодня 81,2 тыс. рублей, тогда как в обжитых районах города «квадрат» в сегменте масс-маркет стоит 104,8 тыс. рублей. Сейчас в Мурино возводится 29 жилых комплексов, работает 19 застройщиков. Выбор квартир в новостройках очень большой, причем можно подобрать вариант на разной стадии готовности. В основном возводятся дома эконом-класса, но можно купить и квартиру в новостройке сегмента «комфорт».

К примеру, в проекте GreenЛандия от SetlCity у ст. метро «Девяткино» стоимость квартир начинается от 1,8 млн руб. При этом в микрорайоне застройщик уже многое сделал для комфортного проживания. Территория у первых домов уже благоустроена, во дворе высажен яблоневый сад. В квартале построены детские площадки, стадион для игры в футбол и баскетбол, организована площадка для игры в волейбол и бадминтон, площадка для игры в настольный теннис с двумя теннисными столами. Всего в составе комплекса — 31 жилой дом, 10 детских садов и 2 школы. Уже введены в эксплуатацию, причем большин-

ство — ранее заявленного срока, 11 домов и 3 детского сада.

— Район Мурино — одна из самых интересных зон с точки зрения стоимости, ее отличает много преимуществ. В частности — наличие единственной в Ленобласти станции метро — «Девяткино», — говорит Ольга Трошева. — Также эта территория выделяется близостью к инфраструктуре Калининского района, кольцевой автодороге, позволяющей добраться в любую точку города, возможностью быстро выехать за город — в Токсово, Кавголово. Еще один плюс — наличие на территории комплексных проектов, которые предполагают строительство всей инфраструктуры, организации комфортного проживания на территории.

Кстати, именно в комплексных проектах освоения территорий соотношение цены и качества проживания эксперты называют самым выгодным.

— Квартиры здесь предлагаются на треть дешевле, чем городское жилье аналогичного метража, но по своим качественным характеристикам значительно его превосходят, — говорит управляющая «КВС. Недвижимость» Анжелика Альшаева. — В микрорайонах «Новое Сертолово» и «Ясно.Янино», которые ГК «КВС» возводит в непосредственной близости от Петербурга, есть вся необходимая социальная инфраструктура, включая детские сады, школы, спортивные центры. Плюс экологически чистый район, комфортная и безопасная организация жилого пространства.

Более низкая цена квартир в проектах комплексного освоения территории, по мнению Анжелики Альшаевой, обусловлена прежде всего локацией, затем — их масштабностью, а значит, более низкой себестоимостью. В частности, в проектах ГК «КВС» минимальная цена квадратного метра составляет 61 тыс. рублей.

РАЗНЫЕ ПОНЯТИЯ ДОСТУПНОСТИ

Генеральный директор ГК Normann Николай Копы-

тин полагает, что доступность недвижимости определяется не только ее ценой, но и комфортными условиями приобретения.

— Чтобы купить жилье, человек не должен ждать и экономить долгие годы, собирая средства, — считает Николай Копытин. — Должна работать ипотека на адекватных условиях, застройщикам необходимо иметь возможность предоставлять своим покупателям долговременную рассрочку — без этого никак. Например, в нашей компании средний бюджет покупки в последние месяцы составляет около 2,2 млн рублей — это ниже, чем в общем по рынку, и при этом половина покупок совершается с помощью ипотечных кредитов. Мы понимаем, что наши клиенты — в основном, молодые люди, не имеющие пока больших сбережений, но уже располагающие стабильным доходом, — без ипотеки не могут позволить себе приобретение недвижимости даже по сегодняшним, не самым высоким ценам.

Очевидно, что сделать недвижимость по-настоящему доступной невозможно без поддержки властей и на городском, и на федеральном уровне. Ипотека с господдержкой — отличный способ стимулирования спроса, но эта программа не может действовать бесконечно.

— Властям необходимо поворачиваться лицом к застройщикам и пересматривать свое отношение к подготовке земли, инженерному обеспечению участков, строительству «социалки», — продолжает Николай Копытин. — Мы активно работаем над снижением себестоимости строительства: выбираем перспективные земельные участки, используем энергоэффективные технологии, заключаем долгосрочные договоры с партнерами. В итоге снижается и цена квартир для покупателя. Но, к сожалению, не все факторы можно просчитать заранее. Например, недавний резкий скачок цен на инженерное оборудование и материалы из-за валютных колебаний серьезно

показался на стоимости стройки. Говорить о существенном дисконте в таких условиях не приходится.

БРАТЬ ИЛИ НЕ БРАТЬ?

Выбор бюджетного жилья сегодня довольно большой, но и доходы населения снизились. Поэтому застройщикам приходится бороться за каждого покупателя.

— Сегодня на рынке сложились оптимальные условия для приобретения квартиры — предложение превышает спрос, такая ситуация стимулирует застройщиков предоставлять скидки, запускать разнообразные акции или предлагать дополнительные опции при покупке, напри-

мер отделки или парковочное место в подарок, — говорит Петр Буслов. — Уже в следующем году ситуация может измениться. В связи с нестабильной экономической ситуацией застройщики стали выводить в продажу меньше новых объектов, а это значит, что в 2017–2018 годах рынок сможет достичь баланса спроса и предложения, и тогда возобновится рост цен на строящееся жилье.

Рынок практически достиг ценового дна, так что для покупки жилья сейчас удачный момент. — Но, выбирая квартиру по цене, граничащей с нижней отметкой рынка, покупателю стоит быть бдительным, чтобы не оказаться участником безнадежного жилого проекта, — предостерегает Анжелика Альшаева. — Впрочем, некоторые не торопятся с решением квартирного вопроса, ожидая дальнейшего снижения цен. Увы, это вряд ли произойдет. — Для этого, к сожалению, нет предпосылок. Себестоимость стройки продолжает расти, по некоторым позициям — в разы, — поясняет Николай Копытин. — Социальная и инфраструктурная нагрузка на застройщиков также постоянно увеличивается. В этих условиях снижать цену квадратного метра — значит выходить за рамки рентабельности. Идя навстречу покупателю, некоторые компании снижают общую площадь квартир, делая их конечную стоимость ниже. Но это — не самый лучший выход, ведь квартира небольшого метража хороша для одиноко-



ФОТО: ЖК «ЯСНО.ЯНИНО»

го молодого человека или пары, а с расширением состава семьи квартирный вопрос встает снова. Не оправдаются надежды и на традиционный «мертвый» летний сезон, который успел обрасти легендами о бросовых ценах на квартиры. — Фактор сезонности, безусловно, оказывает влияние на конъюнктуру рынка строящегося жилья, и в первую очередь это сказывается на активности спроса в период летних отпусков, — говорит Евгений Ортин. — Однако квартиры продукт не скоропортящийся, и за счет оптимизации структуры и объема предложения, а так же использования различных маркетинговых инструментов застройщики достаточно гибко выстраивают и собственную ценовую политику. Таким образом, резких провалов на рынке не происходит. ■

мер отделку или парковочное место в подарок, — говорит Петр Буслов. — Уже в следующем году ситуация может измениться. В связи с нестабильной экономической ситуацией застройщики стали выводить в продажу меньше новых объектов, а это значит, что в 2017–2018 годах рынок сможет достичь баланса спроса и предложения, и тогда возобновится рост цен на строящееся жилье.

Рынок практически достиг ценового дна, так что для покупки жилья сейчас удачный момент. — Но, выбирая квартиру по цене, граничащей с нижней отметкой рынка, покупателю стоит быть бдительным, чтобы не оказаться участником безнадежного жилого проекта, — предостерегает Анжелика Альшаева. — Впрочем, некоторые не торопятся с решением квартирного вопроса, ожидая дальнейшего снижения

цен. Увы, это вряд ли произойдет. — Для этого, к сожалению, нет предпосылок. Себестоимость стройки продолжает расти, по некоторым позициям — в разы, — поясняет Николай Копытин. — Социальная и инфраструктурная нагрузка на застройщиков также постоянно увеличивается. В этих условиях снижать цену квадратного метра — значит выходить за рамки рентабельности. Идя навстречу покупателю, некоторые компании снижают общую площадь квартир, делая их конечную стоимость ниже. Но это — не самый лучший выход, ведь квартира небольшого метража хороша для одиноко-

ФОТО: ЖК «НОВОЕ СЕРТОЛОВО»