

1 Анализ рынка недвижимости Санкт-Петербурга (район - поселок Шушары)

1.1 Общие сведения о жилищном строительстве в г. Санкт-Петербург

Рынок жилья г. Санкт-Петербурга является одним из крупнейших региональных рынков Российской Федерации – в 2022 году в городе было введено 7,1 % всей общей площади многоквартирных жилых домов по стране.

Общая динамика жилого и нежилого городского строительства в 2017-2021 году характеризуется на *рисунке 2.1*.



Рисунок 1.1 – Ввод в эксплуатацию общей площади жилых и нежилых зданий (всех видов) в г. Санкт-Петербург в 2017-2021 году

Источник: Росстат

В 2021 году в Санкт-Петербурге был отмечен рекордный ввод общей площади жилой недвижимости за предыдущие 5 лет. Из 5317,7 тыс. м² всех видов жилых помещений 5030,5 тыс. м² или 95 % пришлось на *многоквартирные жилые дома* (было введено в эксплуатацию 180 многоквартирных жилых домов).

За январь-декабрь 2022 года ввод жилья в многоквартирных жилых домах упал на 36,1 % – до 3214 тыс. м² общей площади. С одной стороны, это – минимальное значение за проанализированный период, с другой стороны, возможное ограничение строительства в течение определенного времени может формировать отложенный потребительский спрос.

В сегменте нежилых зданий объем ввода *коммерческих зданий* в 2017-2022 году менялся в широких пределах, достигнув локального пика в 2019 году. В 2017 году ввод коммерческих площадей составил 256,6 тыс. м², в 2018 году – 272,2, в 2019 – 469,5, в 2020 – 275,5, в 2021 году 310,3 тыс. м².



На Пушкинский район г. Санкт-Петербурга приходится 4,6 % населения города (255 609 из 5 601 911 человек на 01.01.2021). Численность поселка Шушары в составе района составляла на 01.01.2021 126 115 человек (2,3 % городского населения).

На сегодняшний день Пушкинский район города активно застраивается, развивается его социальная инфраструктура. Это позволяет рассчитывать на существенное увеличение в ближайшие годы численности населения района.

1.2 Крупнейшие застройщики г. Санкт-Петербург

По данным портала «Единый ресурс застройщиков» (ЕРЗ) на 01.03.2023 крупнейшими среди всех 77 застройщиков г. Санкт-Петербург явились (*таблица 1.1, рисунок 1.2*):

- 1) «Группа ЛСР» (г. Санкт-Петербург, 19,0 % возводимого в регионе жилья, 20 построенных и строящихся жилых комплексов),
- 2) Холдинг «Setl Group» (г. Санкт-Петербург, 17,3 % возводимого в регионе жилья, 20 построенных и строящихся жилых комплексов),
- 3) Лидер Групп (г. Санкт-Петербург, 4,4 % возводимого в регионе жилья, 20 построенных и строящихся жилых комплексов).

Таблица 1.1 – Десять крупнейших застройщиков г. Санкт-Петербург на 01.03.2023

Место	Изменение рейтинга к предыдущему месяцу +/-	Наименование, регион	Строится, м ²	из них с переносом срока, %	Доля в регионе	Место в РФ
1	0	Группа ЛСР, г. Санкт-Петербург	1 754 235	1,75	19,01	3
2	0	Холдинг Setl Group, г. Санкт-Петербург	1 598 396	4,17	17,32	5
3	0	Лидер Групп, г. Санкт-Петербург	406 439	30,45	4,40	36
4	+4	ГК КВС, г. Санкт-Петербург	306 191	0	3,32	32
5	0	ГК Самолет, г. Москва	242 200	0	2,62	2
6	0	Группа Аквилон, г. Санкт-Петербург	240 450	8,10	2,61	23
7	-3	ГК Главстрой, г. Москва	239 301	0	2,59	20
8	-1	ГК РосСтройИнвест, г. Санкт-Петербург	210 317	0	2,28	78
9	0	Группа ЦДС, г. Санкт-Петербург	185 834	0	2,01	18

Источник: ЕРЗ. – Режим доступа: <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=230301>. – Дата доступа: 09.03.2023.

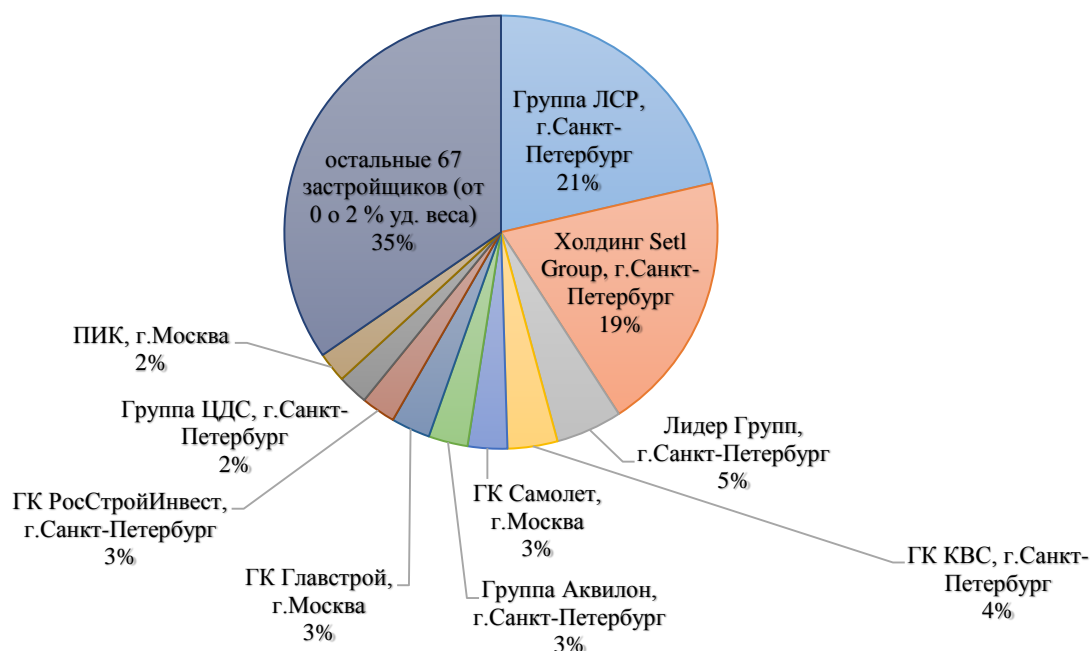


Рисунок 1.2 – Структура жилищного строительства г. Санкт-Петербург в разрезе застройщиков в марте 2023 года

Источник: ЕРЗ

1.3 Классификация жилой недвижимости

На российском рынке недвижимости выделяют до 5 классов жилой недвижимости¹. Границы между классами условны, и принадлежность объекта недвижимости к конкретному классу заявляется самим застройщиком (девелопером).

Декларируя класс возводимого объекта, застройщик обращается к определенной группе потребителей, обладающей схожим набором требований, ожиданий от объекта и уровнем платежеспособности. В соответствии с декларируемым классом выстраивается вся маркетинговая стратегия проекта, включая политику ценообразования и продвижения.

С одной стороны, критерии классификации недвижимости не формализованы и имеют рекомендательный характер. С другой стороны, явное несоответствие объекта критериям заявленного класса может быть воспринято потребителями негативно. Таким образом, для успеха на рынке необходимо соответствие каждой из объективных и субъективных характеристик объекта (место расположения; проектные решения, включая дизайн и функционал, выбор материалов и конструкций; качество выполнения работ, маркетинговая стратегия) всей совокупности критериев заявляемого класса. Сильное несоответствие хотя бы по одному критерию может помешать будущим продажам: снизить интерес покупателей и

¹ Классы квартир: как отличить «стандарт» от «комфорта», а «бизнес» от «премиума». – Режим доступа: https://www.novostroy-spb.ru/statyi/klassyi_kvartir_kak_otlichit. – Дата доступа: 07.03.2023.



желание платить запрашиваемую цену либо, напротив, лишить застройщика части прибыли в результате неполного раскрытия рыночного потенциала земельного участка и/или возведенного объекта.

Главным определяющим фактором класса жилого дома и цены квадратного метра является *расположение земельного участка под застройку*, включая его удаленность от центра города, крупных магистралей, метрополитена, наличие и разнообразие инфраструктуры, уникальные характеристики (наличие поблизости водоема, парка, исторических достопримечательностей и др.).

Применительно к рынку новостроек г. Санкт-Петербург эксперты портала Novostroy-spb.ru, посвященного рынку новостроек Санкт-Петербурга и Ленинградской области, дают следующую характеристику классов жилой недвижимости.

«Стандарт» («эконом»)

«Стандарт» – это массовое жилье с типовыми потребительскими качествами, представляющее собой многоэтажки, как правило, без отличительных архитектурных решений. Понятием «стандартное жилье» принято заменять термин «жилье эконом-класса», которое в понимании потребителей ассоциируется с самым дешевым вариантом жилья и невысоким качеством исполнения.

Месторасположение: территории массовой жилой застройки, «спальные» районы.

Для данного сегмента в квартирографии характерна высокая доля студий и однокомнатных квартир, занимающих более 60 % общего числа квартир. «Мелкая нарезка» квартир обуславливает с одной стороны доступность собственного жилья менее обеспеченным и/или менее требовательным покупателям, с другой позволяет застройщику установить более высокую цену квадратного метра. При этом обеспечивается высокая плотность застройки.

Конструктивно жилье класса «стандарт» представляет собой здания, возводимые по технологии крупнопанельного домостроения (далее – КПД). Для отделки фасадов и внутренних поверхностей используются бюджетные материалы. Индивидуализация домов обеспечивается различными цветовыми решениями, элементами благоустройства.

Жилье класса «стандарт» зачастую не обладает подземными или иными специальными местами для хранения транспорта, в связи с чем автомобили жильцов занимают всю доступную прилегающую к дому территорию.

«Комфорт»

Жилье «комфорт-класса» отличается от «стандарта» наличием дополнительных опций, повышающих качество проживания в нем.

Месторасположение: развитые районы города в пешей доступности от метро, обладающие интересной и оригинальной архитектурой, «спальные» районы.



Сегмент «комфорт» предполагает более продуманные и эргономичные планировки. Для жилья характерны квартиры с кухнями-гостиными, количество студий в доме ограничено. Комнаты более просторные, нет смежных или проходных. Площадь кухонь от 8 м², потолки 2,6-2,8 м. В многокомнатных квартирах могут быть запроектированы несколько санузлов и места для гардеробных. Предусматриваются просторные холлы, выделяются места для коммерческих объектов, могут быть запроектированы помещения для консьержей и колясочные.

Конструктивно жилье «комфорт-класса» чаще возводится по монолитной или монолитно-кирпичной технологии. В отделке фасадов может применяться декоративная штукатурка или – в более качественных проектах «комфорт+» – устройство вентилируемых фасадов с применением керамогранита. Во внутренней отделке используются более качественные материалы и решения (например, теплые полы или влагозащищенные розетки в ваннных комнатах). Квартиры сдаются с отделкой «под ключ» в нескольких цветовых вариантах на выбор. Индивидуальный облик домов обеспечивается оригинальными конструктивными и архитектурными решениями, дизайном мест общего пользования.

Благоустройство может предусматривать: устройство систем видеонаблюдения и контроля доступа; дворов, закрытых от машин посторонних; обустройство игровых площадок, спортивных зон и мест отдыха.

Цена в пределах одной локации в проектах комфорт-класса может быть на 15-20 % выше проектов жилья класса «стандарт».

«Бизнес»

Для покупателей жилья бизнес-класса важен собственный имидж, частью которого является место жительства и статус дома. Основные требования покупателя – приватность, продуманные планировки, комфортный микроклимат и решения, позволяющие экономить время. Бизнес-класс отличается наличием просторных квартир с высоким качеством отделки и большим набором дополнительных опций вроде системы «умный дом». Дома класса «бизнес» (как и более высоких классов) предъявляют повышенные требования к месту их расположения. Эстетическая оригинальность дома может обеспечиваться живописностью и статусностью его окружения – расположением у воды или парка.

Месторасположение: исторический центр города, неподалеку от него и в престижных пригородах: в Петродворцовом, Пушкинском и Курортном районах, на правом берегу Невы, а также в некоторых частях Московского и Приморского проспектов.

Индивидуальный облик дома может обеспечиваться эксклюзивным дизайном холлов и двора. Дому могут быть характерны нетиповые планировки: квартиры с каминами и террасами, витражными окнами, видовыми преимуществами, окном в ванной комнате, высокими потолками и дополнительными помещениями – кладовыми, постирочными, гардеробными. В таких домах обычно часть помещений реализуется с



отделкой под ключ, другая – в черновом варианте, предоставляя возможность собственникам выполнить любое дизайнерское решение.

Обязательным являются закрытые дворы без машин, контроль доступа на всю территорию, видеонаблюдение. На каждую квартиру обязательно наличие хотя бы одного машино-места. Собственная инфраструктура дома подразумевает наличие спортивного зала, салона красоты, детского сада и развивающего центра, ресторана или кафе, премиальных продуктовых магазинов.

Уровень цен на проекты класса «бизнес» в 1,5-2 и более раз превышает уровень цен жилья класса «стандарт» (корректное сравнение цен невозможно в связи с нахождением жилья в разных локациях).

«Премиум» и «элит»

Это высший сегмент рынка жилой недвижимости, на который приходится около 5 % жилых комплексов г. Санкт-Петербург. В первую очередь статус таких домов определяет их месторасположение.

Месторасположение: в пределах «золотого треугольника», который ограничен набережной Фонтанки, Гороховой улицей, Дворцовой и Адмиралтейской набережными, а также на Крестовском, Петровском и Каменном островах.

Квартир в доме немного. Покупатели ценят камерность и закрытость, для них очень важны люди, которые будут проживать по соседству. На первом этаже присутствует стойка ресепшен, комната для встреч и бесед с гостями. Услуги консьержа доступны в любое время. Посторонний человек не сможет проникнуть на территорию такого дома. Охрана знает собственников помещений в лицо, а о приходе гостей сообщается заранее.

Квартирография жилого комплекса класса «премиум» / «элит» обязана быть разнообразной: владельцы помещений нередко принимают участие в проектировании комнат еще на этапе строительства дома. Дома строятся по индивидуальным проектам. Домами «элит» занимаются только именитые российские и зарубежные архитектурные студии, «премиум» могут проектировать обычные архитекторы. Высота потолков в жилье «элит» начинается от 3,2 метров, а в «премиуме» от 3 м. Дома оснащаются инженерными системами самого высокого и современного уровня.

В отделке фасадов и мест общего пользования элитных домов используются исключительно натуральные материалы (натуральный камень и древесина ценных пород). В «премиуме» достаточно, чтобы материалы были просто высокого качества. Квартиры сдаются без отделки – собственники заказывают дизайн-проект в специализированных компаниях.

Жильцы жилья такого класса не пользуются общественным транспортом, им не важно расстояние до ближайшей станции метро, но принципиальным является наличие достаточного количества машино-мест в подземном паркинге. В доме «элит» должно быть не меньше 2-2,5 парковочных мест на квартиру, а в «премиум» – порядка 1,7.



Уровень цен на проекты класса «премиум» и элит в 2,5-5 и более раз превышает уровень цен жилья класса «стандарт» (корректное сравнение цен невозможно в связи с нахождением жилья в разных локациях).

1.4 Новостройки эконом- и комфорт-класса в пос. Шушары и прилегающих районах г. Санкт-Петербург

В *таблице 1.2* приведено описание новостроек эконом-класса, расположенных в пос. Шушары в непосредственной близости к месту застройки по проекту, а также в близлежащих районах, как внутри КАД, так и на большем удалении от центра города.

Обзор выполнен по информации специализирующегося на новостройках Санкт-Петербурга интернет-ресурса <https://spb guru.ru>. К рассмотрению принимались как уже введенные жилые комплексы (ЖК), так и жилые комплексы, строительство которых продолжается. Указаны только те комплексы, у которых имелись предлагаемые для приобретения квартиры.

В таблице только один жилой комплекс – ЖК «Полет» задекларирован в качестве объекта класса «эконом», остальные объекты отнесены к классу «комфорт». Более детальный анализ показывает отсутствие явной границы между указанными классами и одновременно достаточно высокую качественную неоднородность объектов, отнесенных застройщиками к одному классу.



Таблица 1.2 – Новостройки массового сегмента в пос. Шушары и близлежащих районах г. Санкт-Петербурга

Наименование ЖК	Застройщик	Описание	Адрес	Близость к проекту	Ближайшее метро	Тип здания	К-во квартир	Паркинг	Отделка	Готовность	Дата сдачи
ЖК «Полет»	«Стоун»	пять 5-11-этажных домов	Шушары, пос. Ленсоветовский	дальше	-	монолитный	1240	гаражи 396 м/м	черновая	да	4 кв. 2023, 2 кв. 2024
ЖК «ЦДС Московский»	«ЦДС»	два 15-этажных многоквартирных дома + социальная инфраструктура	Московский район, Пулковское ш., 30В	внутри КАД	Звездная, Купчино, 4.4 км (55 мин пешком)	кирпич-монолит	3600	многоуровневый 1020 м/м	чистовая, предчистовая	да	2019-2021
ЖК «Cube»	«РСТИ»	пять 12-18-этажных кирпично-монолитных корпусов	Московский район, ул. Кубинская, 82	внутри КАД	Московская, Звездная, 3.4 км (42 мин пешком)	кирпич-монолит	1041	подземный 455 м/м, придомовой 120 м/м	чистовая, черновая, предчистовая	нет	2-4 кв. 2024
ЖК «Сириус»	«Лидер Групп»	два 16 и 21-этажных здания	Московский район, ул. Среднерогатская, 10к1	внутри КАД	Звездная, Купчино, 1.2 км (14 мин пешком)	кирпич-монолит	576	подземный 100 м/м	чистовая, черновая	да	2017-2018
ЖК «Звезды столиц»	«ИнтерГрупп»	семь 17-этажных корпусов	Московский район, Московское ш., 13ВН	внутри КАД	Звездная, Купчино, 1.1 км (14 мин пешком)	кирпич/бл оки-монолит	2607	подземный 720 м/м	черновая	да	2021
ЖК «Звездный дуэт»	«Группа ЛСР»	два 17-24-этажные корпуса	Звездная, Купчино, 4.4 км (55 мин пешком)	внутри КАД	Купчино, Звездная, 1.8 км (24 мин пешком)	монолитный	1071	подземный 257 м/м	черновая	да	2021
ЖК «AEROCITY»	«Лидер Групп»	11-этажный дом	Шушары, ул. Школьная	рядом	Купчино, Звездная, 4.5 км (57 мин пешком)	панельный	718	подземный 86	чистовая, черновая	да	2022
ЖК «AEROCITY-2»	«Лидер Групп»	два 12-этажных дома	Шушары, ул. Школьная	рядом	Купчино, Звездная, 4.5 км (57 мин пешком)	монолит-панель	614	подземный 147 м/м, придомовой	чистовая, черновая	нет	2024
ЖК «AEROCITY CLUB»	«Лидер Групп»	13-этажный 11-секционный дом	Шушары, ул. Школьная	рядом	Звездная, Купчино, 4.8 км (59 мин пешком)	монолит-панель	965	подземный 133 м/м, придомовой 204 м/м	чистовая	нет	2026



Продолжение таблицы 1.2

Наименование ЖК	Застройщик	Описание	Адрес	Бли- зость к проекту	Ближайшее метро	Тип здания	К-во квар- тир	Паркинг	Отделка	Готов- ность	Дата сдачи
ЖК «Монография»	«Эталон»	12-этажный дом	Шушары, ул. Школьная	рядом	Купчино, Звездная, 4.4 км (55 мин пешком)	панельны й	747	придомовой 277	чернова я	нет	2 кв. 2025
ЖК «СНКАЛОВ»	«ИнтерГрупп»	несколько 12-этажных домов	Шушары, ул. Школьная	рядом	Купчино, Звездная, 4.1 км (52 мин пешком)	блок- монолит	965	подземный 143 м/м	чистова я	нет	2 кв. 2023
ЖК «Алексеевский квартал»	«Дальпитер-строй»	восемь 14-этажных домов	Шушары, ул. Школьная	рядом	Купчино, Звездная, 3.6 км (46 мин пешком)	монолит- каркас	3532	подземный	чернова я	да	2-4 кв. 2022, 1 кв. 2026
ЖК «Simple»	«БАУ СИТИ»	три 26-этажных корпуса	Шушары, ул. Школьная	рядом	Купчино, Звездная, 3.4 км (44 мин пешком)	кирпич- монолит	1150	придомовой 254 м/м	чернова я	нет	2 кв. 2023
ЖК «Смарт»	«ВИТА»	12-этажный 3-секционный дом	Шушары, Шушары	дальше за КАД	-	кирпич- монолит	220	подземный 130 м/м	пред- чистова я	нет	2 кв. 2024
ЖК «Царский двор»	«Лидер Групп»	два 5-этажных дома	Шушары, ул. Переведенская, 8	дальше за КАД	-	кирпич- монолит	246	подземный 68 м/м, придомовой	чистова я, чернова я	да	2017
ЖК «Образцовый квартал 5»	«Терминал Ресурс»	четыре 5-этажных дома	Шушары, ул. Кокколевская, уч.569к5-8	дальше за КАД	-	кирпич- монолит	383	придомовой 241 м/м	пред- чистова я	да	2019
ЖК «Образцовый квартал 6»	«Терминал Ресурс»	четыре 5-этажных дома	Шушары, ул. Кокколевская, 13	дальше за КАД	-	кирпич- монолит	383	придомовой 241 м/м	пред- чистова я	да	2020
ЖК «Образцовый квартал 7»	«Терминал Ресурс»	два 4-этажных дома	Шушары, ул. Кокколевская	дальше за КАД	-	кирпич- монолит	296	придомовой	пред- чистова я	да	1 кв. 2022
ЖК «Образцовый квартал 8»	«Терминал Ресурс»	три 4-этажных дома	Шушары, ул. Кокколевская	дальше за КАД	-	кирпич- монолит	324	придомовой	пред- чистова я	да	1 кв. 2022
ЖК «Образцовый квартал 9»	«Терминал Ресурс»	два 4-этажных дома	Шушары, ул. Кокколевская	дальше за КАД	-	кирпич- монолит	296	придомовой 90 м/м	чернова я	да	4 кв. 2022



Продолжение таблицы 1.2

Наименование ЖК	Застройщик	Описание	Адрес	Близость к проекту	Ближайшее метро	Тип здания	К-во квартир	Паркинг	Отделка	Готовность	Дата сдачи
ЖК «Образцовый квартал 10»	«Терминал Ресурс»	два 4-этажных дома	Шушары, Кокколевская ул.	дальше за КАД	-	кирпич-монолит	296	придомовой	черновая	да	1 кв. 2023
ЖК «Образцовый квартал 11»	«Терминал Ресурс»	два 4-этажных дома	Шушары, Пулковское, уч. 571, уч. 4	дальше за КАД	-	кирпич-монолит	248	придомовой	предчистовая	нет	4 кв. 2023
ЖК «Зеленый квартал»	«Setl Group»	городок квартальной застройки из 5-этажных домов	Московский район, Пулковское ш., 103Р	дальше за КАД	-	кирпич-монолит	3285	подземный 1653 м/м	чистовая	да	2020-2022, 2-3 кв. 2023, 1 кв. 2024
ЖК «Парадный ансамбль»	«Setl Group»	микрорайон из 5-этажных домов	Московский район, Пулковское ш., 103	дальше за КАД	-	кирпич-монолит	...	подземный, придомовой	чистовая	нет	2 кв. 2024
ЖК «ЮгТаун. Олимпийские кварталы»	«КВС»	микрорайон из 5-этажных домов	Шушары, Пулковское ш.	дальше за КАД	-	кирпич-монолит	1233	многоуровневый	чистовая	нет	4 кв. 2023, 3 кв. 2024

Источник: <https://spbguru.ru/>.