Коммерсантъ
Санкт-Петербург

дом

Цветные тематические страницы №13–16 являются составной частью газеты«Коммерсантъ».

Рег. №01243 22 декабря 1997 года. Распространяются только в составе газеты.

Подписчики получат цветные тематические страницы:«Дом», «Телеком»,«Банк»,«Страхование», «Стиль»,«Рождество»и другие.

www.kommersant.ru/region/spb Понедельник 2 ноября 2009 №204/П (№4259 с момента возобновления издания)

Кризис внес небольшие коррективы в ценовой рейтинг районов Петербурга по предлагаемому жилью. Спальные районы, традиционно считавшиеся престижными, стали постепенно снижать стоимость жилья, и, напротив, в районах, ранее считавшихся аутсайдерами, наблюдается небольшая коррекция в сторону повышения. Причина в том, говорят строители, что в престижных районах, где строилось всегда много жилья, образовался переизбыток предложения. В менее популярных районах из-за того же кризиса уже стал образовываться небольшой дефицит жилья.

Кризис-уравнитель

пространство для жизни

Ольга Бойко, начальник отдела аналитики группы компаний «Аверс», говорит, что наиболее дорогими по стоимости вторичного жилья являются центральные районы: Петроградский, Василеостровский, Центральный и Адмиралтейский. «Исторический центр всегда пользуется спросом, независимо от кризиса», — констатирует госпожа Бойко.

«Самыми дешевыми и непопулярными районами остаются Красносельский (в силу минимальной транспортной доступности и непрестижности) и Невский (с учетом большого количества промышленных предприятий и локальных зон с повышенной криминогенной обстановкой). Также относительно дешевое жилье предлагается во Фрунзенском районе. Необходимо отметить, что на цены влияет качество предлагаемого жилья в этих районах и структура жилого фонда по типу домов (в основном это дома первых массовых серий — „хрущевки“ и „брежневки“). По рынку нового строительства — аналогичная ситуация. Также необходимо учитывать тип строящегося жилья. В престижных районах строится жилье повышенной комфортности, бизнес и элита. В районах-аутсайдерах, что и понятно, типовое — в большей степени панельное и монолитное — жилье экономкласса», — продолжает госпожа Бойко.

Вера Сережина, директор управления аналитического маркетинга холдинга RBI (в него входят компании RBI и «Северный город») отмечает, что кризис внес некоторые коррективы в традиционный районно-ценовой расклад, поскольку важным фактором стал объем предложения в районе. «Если объем предложения небольшой, то стоимость жилья будет выше, если район насыщен новостройками — то, очевидно, средняя цена квадратного метра будет ниже. Так, Приморский район, традиционно являвшийся одним из наиболее дорогих в массовом сегменте, сегодня входит в тройку наиболее дешевых районов наравне с Невским и Красносельским. Причина в том, что Приморский район сегодня активно застраивается. Зато в тройку наиболее дорогих по стоимости (вместе с Василеостровским и Московским) попал Кировский район в связи с тем, что там сегодня наблюдается дефицит предложения. Цена за кв. м во Фрунзенском и Калининском районах, где жилье традиционно было недорогим, сегодня увеличилась, опять же в силу сокращения объема предложения в этих районах», — рассуждает госпожа Сережина.

Илья Логинов, директор департамента консалтинга и аналитики компании «МИР недвижимости» подтверждает слова коллег из холдинга RBI: «Чаще всего низкие цены обусловлены высокой конкуренцией. Так, в одном из самых престижных и популярных районов — Приморском — практически самые низкие цены. Более низкие цены только в Красносельском районе, где помимо высокой конкуренции и наименьший спрос. Традиционно Красносельский район не отличался популярностью и престижностью. Думаю, что в ближайшие 5–7 лет ситуация как в Приморском, так и в Красносельском районах не изменится — слишком большой объем перспективной застройки. Зато, когда будут выстроены все проекты комплексного освоения территорий, а также проекты транспортной сети, рейтинг популярности районов сильно скорректируется. Не исключено, что Красносельский район станет одним из самых популярных и дорогих, как, например, Юго-Запад Москвы», — полагает он.

(Окончание на стр. 14)

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

Приморский район, традиционно являвшийся одним из наиболее дорогих в массовом сегменте, сегодня входит в тройку наиболее дешевых районов наравне с Невским и Красносельским

страница 14
Риелторов подкашивают иррациональность
и специфика региональных рынков

страница 14
Обратная сторона ликвидности
Популярное жилье упало в цене сильнее всего

страница 15
Размытый пентхаус
Эксперты не определились в понятиях

страница 15
Равный двум пожарам
Выгоды от переезда можно ждать два года

страница 16
Условный рефлекс арендодателей
повысил стоимость съема жилья на 20%