

ЦЕНЫ РАСТУТ НА ФОНЕ СОКРАЩЕНИЯ СПРОСА

ЦЕНЫ НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ВЫРОСЛИ НА 17% С НАЧАЛА ГОДА. СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ (ВКЛЮЧАЯ КОМФОРТ-, БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССЫ) СОСТАВИЛА 247 ТЫС. РУБЛЕЙ. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводит Nikoliers. Дефицит строительных материалов и удорожание заемных средств остаются главными факторами увеличения стоимости проектов на старте. По состоянию на конец марта 2022 года средневзвешенная стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья (включая комфорт-, бизнес- и премиум-классы) составила 247 тыс. рублей. Это на 17% выше результатов четвертого квартала 2021 года и на 40% — первого квартала 2021 года. Наибольший рост цен за первые три месяца 2022 года зафиксирован в комфорт- (+14% за три месяца) и бизнес-классе (+14% за три месяца), где стоимость квадратного метра составила 199 500 и 300 870 рублей соответственно. В премиальном сегменте квадратный метр с начала 2022 года вырос на 10% и достиг значения в 440 115 рублей.

В начале марта преобладающая часть квартир была снята с продажи: девелоперы переоценивали стоимость лотов в связи с падением курса рубля, пересмотром условий по проектному финансированию, а также в связи с удорожанием стройматериалов и сложностями в логистике. К концу марта ассортимент был частично восполнен по более высокой цене: в некоторых проектах только за март рост цен достигал 25%, особенно в отношении высоколиквидных и малогабаритных лотов.

«Дефицит строительных материалов и рост стоимости заемных средств стали драйверами динамичного увеличения сто-

имости проектов на старте. Так, квартиры в премиальных жилых комплексах, находящиеся на стадии котлована, могут быть на 15–30% дороже аналогичных, находящихся на высокой стадии готовности, из-за большей зависимости от иностранных материалов», — комментирует Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers.

При этом объем спроса по всем классам в среднем снизился на 10% по сравнению с первым кварталом 2021 года. Всего с января по март 2022 года было продано 580 тыс. кв. м жилья, или 14 645 квартир. Падение спроса наблюдалось в комфорт- (–11% год к году) и бизнес-классах (–7% год к году), где было реализовано 483 тыс. и 80 тыс. кв. м соответственно. В премиум-классе объем спроса вырос на 5% год к году и составил 16 тыс. кв. м.

Более 39% от количества сделок было зарегистрировано в марте 2022 года. Повышенный спрос на жилую недвижимость был вызван снижением курса рубля и закрытием ипотечных сделок на ранее одобренных условиях. После увеличения ключевой ставки ЦБ уровень спроса начал показывать другую динамику.

«Заградительные ипотечные ставки и динамичный рост цен в первую очередь оказывают влияние на проекты, где главным механизмом регуляции спроса является цена. Именно поэтому мы увидели снижение спроса в проектах комфорт-класса.

В то же время ликвидная жилая недвижимость, особенно в премиальном сегменте, остается одним из самых интересных объектов для инвестиций. В этом случае покупатели рассчитывают на надежное вложение средств», — поясняет госпожа Конвей.

Экономическая нестабильность напрямую сказалась и на девелоперской активности. По данным Nikoliers, в первом квартале 2022 года на рынок первичной недвижимости вышло всего 404 тыс. кв. м жилья. Таким образом, объем нового предложения за год сократился почти вдвое — на 48%. Часть застройщиков, которые планировали запуск новых проектов в этом году, заняли выжидательную позицию. Приостановка касается проектов, находящихся на этапе получения проектного финансирования или на нулевом цикле.

«Несмотря на снижение спроса и покупательной способности населения, мы не видим предпосылок для серьезной корректировки цен на первичном рынке жилья в ближайшей перспективе. Нарастающий дефицит предложения, связанный с падением девелоперской активности, а также нехватка стройматериалов и удорожание заемных средств нивелируют возможное уменьшение стоимости квадратного метра в продаже», — полагает госпожа Конвей.

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в первом квартале 2022 года топ самых популярных локаций на рынке новостроек возглавили Ручьи,

а также Бугры, Мурино и Новое Девятино. На долю каждой из этих локаций пришлось 12% от общего объема продаж в Петербурге и пригородах. Третье место занимает Каменка с долей 10%, а четвертое — Новое Сергиево (8%). На пятой строчке рейтинга локаций — Пулковское-Волхонское (5%).

Кроме того, как отмечают эксперты, высоким спросом пользовались проекты комфорт-класса и высокого комфорта на Октябрьской набережной, в районе Сосновки и Удельного парка и возле Черной речки. А новыми локациями в топ-10 в первом квартале стали Шушары и Новоселье, потеснившие конкурентов.

«Более 60% квартир в первом квартале продано с чистовой отделкой. Сейчас, с учетом резкого роста цен на строительные и отделочные материалы, все больше покупателей склоняется к выбору отделки от застройщика. Это значительно экономит и средства, и время», — отмечает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». 35% покупателей выбрали эргономичную европланировку с возможностью зонировать пространство по собственному вкусу.

«Доля студий как наиболее бюджетного типа квартир в спросе достигла рекордного показателя в 41%. В 2021 году их доля была 30%, а ранее — 27–28%. При этом более половины студий продано в объектах за КАД, еще 41% — в спальнях районах», — добавила госпожа Трошева. ■

ЗАГОРОДНАЯ ДЕСЯТИНА

НЕСМОТРЯ НА ВНЕШНЮЮ ТУРБУЛЕНТНОСТЬ, НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ РОССИИ СОХРАНЯЕТСЯ КЛАССИЧЕСКАЯ СЕЗОННОСТЬ: С НАЧАЛОМ ВЕСНЫ УВЕЛИЧИВАЕТСЯ СПРОС НА ДОМА, РАСТУТ ЦЕНЫ И СОКРАЩАЕТСЯ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. ЗА ПЕРВЫЕ ТРИ МЕСЯЦА 2022 ГОДА ДОМА В РОССИИ ВЫРОСЛИ В ЦЕНЕ НА 9%: СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СОСТАВЛЯЕТ 10,7 МЛН РУБЛЕЙ ПРОТИВ 9,9 МЛН В КОНЦЕ 2021 ГОДА. ДЕНИС КОЖИН

Рост цен на рынке загородной недвижимости продолжается. По расчетам «Циана», средняя стоимость дома в продаже в целом по РФ составляет в конце первого квартала 2022 года 10,7 млн рублей против 9,9 млн в конце четвертого квартала 2021 года (+8,6%) и 8,7 млн год назад (+22,7%). Цены на загородном рынке традиционно увеличиваются с приближением дачного сезона: спрос растет, объем предложения сокращается, изменяется его структура (в продаже остаются бо-

лее просторные и дорогие лоты, например, в четвертом квартале 2021 года средняя площадь дома в РФ составляла 180,5 кв. м, а в первом квартале 2022 года — 183 кв. м), что приводит к увеличению средней стоимости дома в продаже. В прошлом году за аналогичный промежуток времени дома подорожали на 4%. Как и в случае с городской недвижимостью, на фоне последних событий стоимость загородного жилья увеличивается сильнее, чем обычно.

За первые три месяца 2022 года цены на дома максимально увеличились в Северо-Западном федеральном округе (+13%). В остальных федеральных округах рост был сопоставимым (+7–8%). Столь выраженная динамика в СЗФО связана со значительным увеличением цен сразу в трех регионах — Санкт-Петербурге (+20%), Ленинградской области (+14%) и Калининградской области (+14%). В других федеральных округах также есть регионы с высокими темпами роста цен, например,

Ростовская область (+30%), Тверская область (+20%), Тульская область (+19%), Краснодарский край (+18%), Владимирская область (+17%), Дагестан (+15%). В итоге наибольший рост цен за квартал зафиксирован в Петербургском регионе, в южных регионах (Ростовская область, Краснодарский край и Дагестан), а также в регионах, граничащих с Московской областью (Тверская, Тульская и Владимирская области; здесь, вероятно, сыграл роль рост спроса со стороны жителей столицы). → 22

ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ



ОБЪЕМ СПРОСА ПО ВСЕМ КЛАССАМ В СРЕДНЕМ СНИЗИЛСЯ НА 10% ПО СРАВНЕНИЮ С ПЕРВЫМ КВАРТАЛОМ 2021 ГОДА