

ДОМ



За I квартал 2010 года было реализовано в обжитых районах Санкт-Петербурга 0,41 млн кв. м жилья, что на 35% больше, чем за аналогичный период 2009 года

Оживление на рынке недвижимости Москвы пока не придало оптимизма петербургским покупателям. Аналитики отмечают признаки роста на местном рынке, однако говорят о нем пока с осторожностью. Цены имеют разнонаправленную динамику, спрос если и увеличивается, то медленно. При этом участники рынка недвижимости в один голос говорят о том, что объем предложения на рынке первичного жилья сокращается.

Косвенные признаки оживления

строительство

По данным консалтингового центра «Петербургской недвижимости», по итогам I квартала 2010 года введено в эксплуатацию жилых домов общей площадью 355,2 тыс. кв. м. В объеме введенного жилья сегмента экономкласса 6,8% составляет бюджетное жилье. За I квартал 2010 года в обжитых районах города и административно подчиненных территориях выведено в продажу 152,9 тыс. кв. м нового жилья, это на 6% больше, чем за тот же период 2009 года. В пригородных территориях выведено в продажу 43,9 тыс. кв. м жилья в сегменте экономкласса. Что касается распределения выведенного в продажу нового жилья по сегментам, то наибольший процент составляет жилье экономкласса — 62,7%. В течение I квартала 2010 года в продажу вышло 10 объектов общей площадью 152,9 тыс. кв. м (2 178 шт. квартир). Из них 146,9 тыс. кв. м (2 102 шт.) в обжитых районах города и 6 тыс. кв. м (76 шт.) в административно подчиненных районах. В пригородных территориях вышло в продажу 5 объектов общей площадью 43,9 кв. м (611 шт.). Лидерами являются 2 района — Красносельский (62,8 тыс. кв. м) и Приморский (34,7 кв. м). Наиболее крупными объектами, вышедшими в продажу, являются жилой комплекс «Южный» (6-я очередь) компании «ГДСК» (39,5 тыс. кв. м) в Красносельском районе, жилой комплекс

«Чайка» компании «Ойкумена» (26,3 тыс. кв. м) в Приморском районе, жилой комплекс «Балтийская жемчужина» (3-я очередь) одноименной компании (23,3 тыс. кв. м) в Красносельском районе и жилой комплекс «Смолярный квартал» компании «Возрождение Санкт-Петербурга» (21,8 тыс. кв. м) в Центральном районе. Стоит отметить, что начались продажи в первых очередях крупных заявленных комплексов: «Шведская корона» компании НСС в Приморском районе (1-я очередь — 8,3 тыс. кв. м, общая площадь 60 тыс. кв. м) и жилой комплекс «Мечта» компании «Мавис» во Всеволожском районе (1-я очередь — 25 тыс. кв. м, общая площадь — 100 тыс. кв. м). Единственная компания, которая начала продажи сразу в двух жилых комплексах, — это «Возрождение Санкт-Петербурга»: жилой комплекс «Венеция» (15 тыс. кв. м) и жилой комплекс «Смолярный квартал» (21,8 тыс. кв. м).
Малая доля
«Структура предложения в сегменте экономкласса по типам квартир в I квартале 2010 года в кирпичных и кирпично-монолитных домах по сравнению с прошлым кварталом изменилась: увеличились доли однокомнатных и двухкомнатных квартир за счет уменьшения квартир-студий. В панельных и монолитно-панельных домах, по сравнению с предыдущими периодами, увеличились доли однокомнатных

и двухкомнатных квартир за счет уменьшения доли трехкомнатных квартир и квартир-студий», — рассказала Ольга Трошева, заместитель директора консалтингового центра «Петербургской недвижимости».
За I квартал 2010 года было реализовано в обжитых районах Санкт-Петербурга 0,41 млн кв. м жилья, что на 35% больше, чем за аналогичный период 2009 года.
По итогам I квартала 2010 года наибольшее снижение цены показал сегмент бизнес-класса — 1,89%, средняя цена предложения на 1.04.2010 года составила 93,3 тыс. руб. за кв. м. Сегмент элитного жилья в обжитых районах Санкт-Петербурга показал повышение цен на 1,62% за тот же период. Средняя цена предложения в сегменте элитного жилья на 1.04.2010 года составила 188,6 тыс. руб. за кв. м. Наименьшее снижение цены в обжитых районах Санкт-Петербурга за 2009 год показал сегмент экономкласса, которое составило 0,51%. Средняя цена предложения в этом сегменте на 1.04.2010 года составила 69,8 тыс. руб. за кв. м.
По итогам I квартала 2010 года очевидно сокращение объемов первичного рынка и, соответственно, объемов предложения жилья практически по всем территориям. В границах обжитых районов Санкт-Петербурга сокращение составило 14,0% и 14,9%. По Санкт-Петербургу «эконом-класс», хоть и находился в достаточно равновесном состоянии за счет вывода новых

объектов, наблюдалось увеличение сроков «распродаваемости» жилья к моменту ввода объектов в эксплуатацию. Если до кризиса практически во всех объектах сегмента экономкласса на момент ввода оставалось не более 2–8% непроданных квартир, то в кризисный период число объектов этого сегмента значительно возросло, в том числе и с долей непроданных квартир более 15%. В административно подчиненных и пригородных территориях предложение жилья в данном классе в значительной степени состояло из квартир неликвидных площадей, большой объем которых был заложен при проектировании в 2007–2008 году.
По итогам квартала корректировка цен предложения по территориям и сегментам была неравномерна. В сегменте экономкласса незначительные ценовые колебания в течение I квартала 2010 года в рассматриваемых территориях свидетельствуют о некоторой ценовой стабилизации в этом сегменте.
Прошедшие месяцы 2010 года показали рост активности рынка, которому способствует накопление отложенного спроса — людям надо решать квартирный вопрос. Следует отметить, что сегодняшний рынок жилья — это рынок «реального покупателя», ограниченного в своих финансовых возможностях и настроенного на оптимальное соотношение цены и качества приобретаемого жилья.
(Окончание на стр. 14)

14

страница

Энерго-эффективность в перспективе

Пока тратиться на экономию ресурсов девелоперы не спешат

15

страница

Испанская мозаика

Цены на жилье в стране могут различаться в разы

16

страница

Кипр перетягивает покупателей

у российских застройщиков

ULYSSE NARDIN

SINCE 1846

SWITZERLAND

ОСНОВАН В 1991 ГОДУ

Санкт-Петербург

Думская ул. 2, т. (812) 333-34-90
ул. Маяковского 1, т. (812) 273-51-59
Невский пр. 20, т. (812) 312-09-21
П.С., Большой пр. 46, т. (812) 235-07-66
П.С., Большой пр. 57, т. (812) 232-93-85
Владимирский пр. 3, т. (812) 713-22-84
Невский пр. 44 (Grand Palace)
т. (812) 571-36-78

Москва

ул. Б. Якиманка 22, т. (495) 995-21-76
www.imperial-ltd.ru

FREAK 28'800

Кристалльный турбион. Дневный запас хода.
Запатентованный кремниевый механизм
прямого импульсного хода.
Корпус из высокопрочного розового или белого золота.

WWW.ULYSSE-NARDIN.COM

28'800 V/h

РЕКЛАМА