ДОМ ЦЕНЫ

Удачный год для питерских

инвестиционные риски

В этом году, вложив деньги в Санкт-Петербургские квартиры, можно было обеспечить себе доход в 40% годовых. Столь высокий уровень дохода обеспечивали как инвестиции в элитное жилье, так и вложения в обычные «типовушки». Таким образом, северная столица стала самым привлекательным местом для частных инвесторов, вкладывающихся в жилую недвижимость.

В Санкт-Петербурге с 2001 года из-за небольшого объема предложения на первичном рынке цены на элитные квартиры выросли в два-три раза. Если в 2002 году жилье в пределах «золотого треугольника» — между набережными Невы, Фонтанки и Невским проспектом — подорожало на 35–45%, то в 2003 году — уже на 70–80%.

Те, кто купил расселенную квартиру без ремонта в историческом центре в 2002 году по $2 тыс. за 1 кв. м, отремонтировав ее, могут выручить по $7 тыс. за 1 кв. м.

Схожий рост цен происходит и в новых домах. В редком для Петербурга объекте класса «клубный дом» на краю Михайловского сада возле Инженерного замка, построенном в 2003 году «Корпорацией С», квартиры продавались по $3 тыс. за 1 кв. м. На «вторичке» сейчас они перепродаются по $4,5–5 тыс. за 1 кв. м, одна из квартир предлагается по цене $10 тыс. за 1 кв. м.

Жилье на Большой Морской, 4 — особняк с видами на Мойку, Капеллу и арку Генерального штаба — росло в цене с начала продаж с $3 тыс. до $6,5–7 тыс.

С конца 2004 года «элитка» продолжала постепенно дорожать. В апреле—октябре 2005 года цены на дома этого класса, расположенные на Крестовском острове и Петроградской стороне, поднялись на 15–20%.

При этом рост в два-три раза демонстрировало строящееся типовое жилье. В типовых одно- и двухкомнатных квартирах в Московском, Василеостровском, Петроградском и Центральном районах 1 кв. м стоит $1,2–1,5 тыс., в северных районах — Приморском, Выборгском, Калининском — $1–1,2 тыс.

В этом доме по адресу Тверская, 6, по неофициальной информации, собирается жить губернатор Санкт-Петербурга ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА

Практически не росли в цене окраины Кировского, Красносельского и Красногвардейского районов — $850–950 за 1 кв. м — по причине удаленности от центра города, метро и из-за плохого состояния жилищного фонда. В «захолустье» Красногвардейского района дороже $750–800 за 1 кв. м продать вряд ли удастся, и расти в цене это жилье не будет. В Кировском районе даже по соседству с метро однокомнатные квартиры в новых домах 611-й, 137-й, 138-й и 121-й серий стоят всего $40– 42 тыс.: цену сбивает соседство большого количества хрущевок, где однокомнатное жилье за три года с $29–30 тыс. поднялось только до $32–34 тыс. Подобная динамика по районам ожидается и в 2006 году.

Что касается типа дома, то за пять лет ощутимее всего подорожал 1 кв. м в старом фонде с капремонтом — с $650 до $1130, а также квартиры в современных кирпичных домах — с $250–300 до $1100. Эти две категории домов остаются наиболее популярными. Примерно так же подросли сталинки — сейчас по $1090 за 1 кв. м, но спрос на них снижается.

Квартиры, расположенные в питерском «золотом треугольнике», подорожали в этом году больше других ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА

За три года квартиры в этом доме на набережной Робеспьера выросли в цене более чем в два раза ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА

Экспертные прогнозы по росту цен на 2006 год разнятся от 1% в месяц до 1,2–2,5%. Таким образом, в следующем году жилье не подорожает больше чем на 12–30%.

Директор по маркетингу и продажам «Петербургстрой Skanska» Эдуард Киямов выделяет как наиболее устойчивый и доходный сектор малоэтажного строительства. «Рост цен по нашему жилому кварталу „Новая Скандинавия“ только за 2005 год составил до 10%»,— говорит он.

Что же касается типовой «первички», по оценке президента строительного холдинга «Эталон-ЛенспецСМУ» Вячеслава Заренкова, сегодня увеличение стоимости двухкомнатной квартиры от момента начала строительства до момента сдачи дома не превышает $8–10 тыс. Ценовую динамику можно проследить на примере строящегося комплекса «Золотая гавань»: стоимость двухкомнатной квартиры в корпусе со сроком сдачи в третьем квартале 2006 года — от $66 тыс., аналогичной квартиры в другом корпусе, но сдающемся во втором квартале 2007 года,— от $62,5 тыс. Заместитель генерального директора ЗАО «Агентство „Бекар“» Татьяна Чуприна полагает, что максимум, что можно заработать от перепродажи «первички»,— $100–200 на 1 кв. м, поскольку цены на первичном и вторичном рынках сейчас различаются мало. Однако в общей «умеренной» ценовой картине этих районов можно найти очень привлекательные объекты, способные дать доход до 45% в год.

АЛЕКСАНДРА ГРИЦКОВА,
Санкт-Петербург

прямая речь

Как заработать на питерской недвижимости?

Илья Еременко,
генеральный директор центра развития проектов «Петербургская недвижимость»:
— Наиболее привлекательно вложение средств на первичном рынке недвижимости. Доходность операций с покупкой и продажей первичного жилья с интервалом от полугода до полутора лет сейчас составляет от 15 до 40%.

Жилье в домах, которые сейчас находятся на стадии котлована, подорожает к моменту сдачи госкомиссии в конце 2007–2008 годов на 30%.

Если говорить о наиболее перспективных местах для покупки квартиры, то всегда пользовались повышенным вниманием квартиры в западной части Васильевского острова, хотя после того, как появился проект строительства в этой зоне морского пассажирского терминала, спрос упал. Не советуем покупать жилье в зонах с избыточным предложением — Купчино и Ржевка-Пороховые.

Администрация Петербурга активно продвигает земельные участки в северной части Приморского района. Думаю, застройщики не смогут продавать там квартиры дорого, поскольку выброс предложения будет массовым.

Эдуард Тиктинский,
генеральный директор холдинга RBI:
— На рынке есть квартиры более чем в 40 домах, позиционирующиеся как элитные, но по нашим оценкам, только 40% из этого — жилье, по всем параметрам соответствующее элитному. В центре остается все меньше свободных участков под застройку, на первичном рынке предложение уменьшается, и элитная недвижимость стабильно будет расти. В 2006 году цены поднимутся в среднем на 10%. Если сейчас после сдачи элитного дома госкомиссии непроданными остаются 5–10% квартир в доме, в 2006 году этот показатель значительно сократится.

прогресс
СТРАХОВАЯ ГРУППА
in Progress...
Жизнь в развитии.
127473, г. Москва, пер. Чернышевского, д.8. Офис продаж: 2-ой Троицкий пер., д. 5. Тел. 747-9-000
Лицензия СК «Прогресс-Гарант» лицензия ФССН №3670 Д от 31.08.05 | ЗАО «СО «Прогресс» лицензия Минфина РФ №4551 Д от 01.09.03 | ООО «Прогресс-Мед» лицензия Департамента Здравоохранения г. Москвы МДКЗ №16921/830.01 от 09.01.2004
Рейтинг финансовой устойчивости по международной шкале "B-", агентство Fitch Ratings.
WWW.PROGRESS.RU