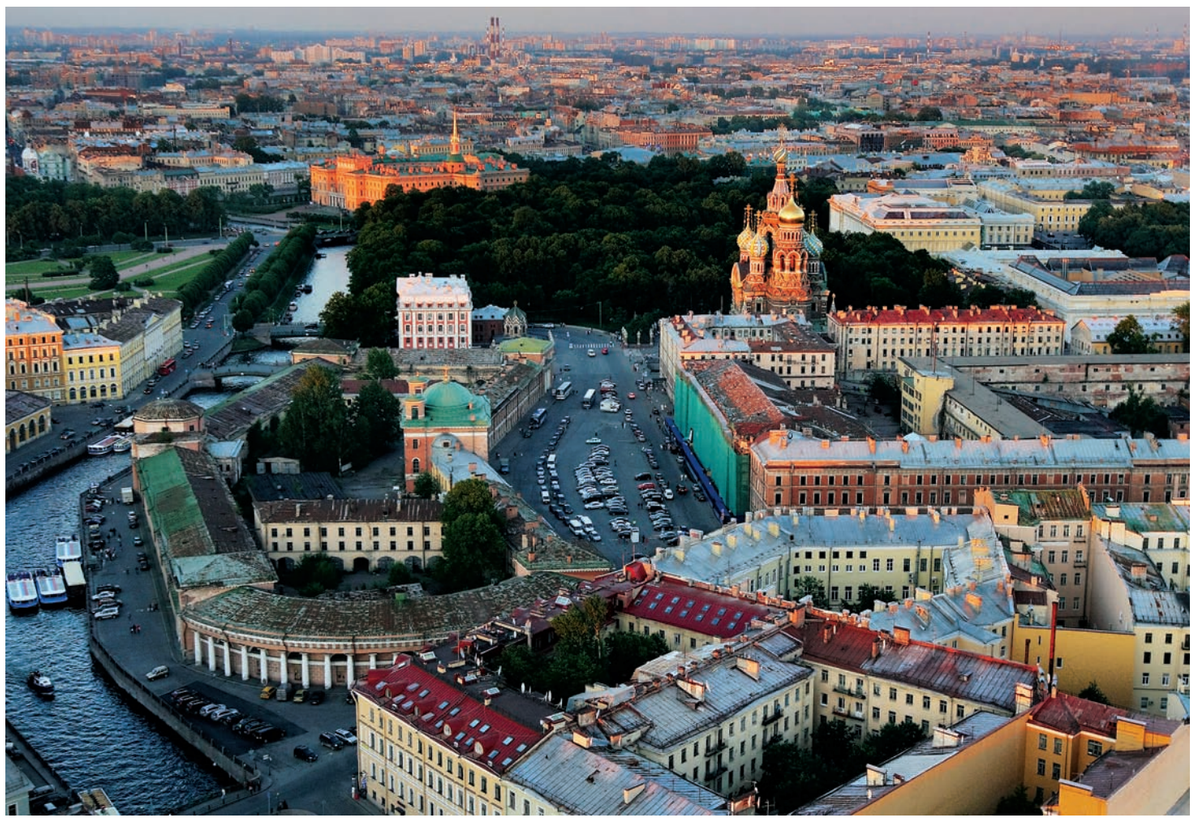


Санкт-Петербург. Больше всех за время кризиса пострадал сегмент «бизнес» ФОТО АЛЕКСАНДРА ПЕТРОСЯНА

Самара. Цены снижаются равномерно во всех сегментах жилой недвижимости ФОТО ИТАР-ТАСС

# Нелегкая доля миллионеров

**территории**

В той или иной степени кризис затронул все российские города. И они по-разному выходили из кризиса. Мы предлагаем обзор ситуации с недвижимостью в российских городах-миллионниках, подготовленный нашими собственными корреспондентами.

Екатеринбург. Сокращение количества сделок составило лишь 10% ФОТО ИТАР-ТАСС

## Санкт-Петербург. Эконом оказался самым устойчивым

По данным комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга, в первом полугодии 2010 года объем ввода жилья в городе составил около 1 млн кв. м (15,8 тыс. квартир), что на 28% больше по сравнению с аналогичным периодом 2009 года. Таким образом, по состоянию на 1 июля 2010 года общая площадь жилого фонда города составила около 112,4 млн кв. м.

В первом полугодии 2010 года, по данным участников рынка, было отмечено повышение спроса и рост количества сделок. Так, по оценкам Colliers International, за первое полугодие 2010 года на первичном рынке Санкт-Петербурга было продано порядка 830 тыс. кв. м жилой недвижимости, что на 30% больше, чем в первом полугодии 2009 года.

Новая тенденция, оказывающая влияние на рынок,— это выход проектов комплексного освоения территорий. За счет более низкой цены предложения эти проекты привлекают к себе часть покупательского спроса. В первом полугодии 2010 года продажи стартовали в двух проектах-миллионниках: «Северная долина» (девелопер — Главстрой СПб) и «Семь столиц» (девелопер — Setl City).

Значительная доля спроса с северных районов пришлась на проект «Северная долина». Открывая продажи в конце апреля 2010 года, компания сделала одно из самых недорогих предложений: цена квартир при стопроцентной оплате — 47,4 тыс. руб./кв. м. С момента начала продаж цены повысились до 49,9 тыс. руб./кв. м.

На июль 2010 года средняя цена предложения жилья массового спроса составила 68,5–69,5 тыс. руб./кв. м, жилья класса «комфорт» — 93,9 тыс. руб./кв. м, жилья класса «бизнес» — 102,4 тыс. руб./кв. м, элитного жилья — 190,3 тыс. руб./кв. м.

Если проследить динамику цен за последние два года, то больше всех за время кризиса пострадал сегмент «бизнес». Это связано с тем, что до кризиса жилье этого класса застройщики позиционировали как «элит». С приходом сложных времен покупатель стал гораздо более требователен и взыскателен, а потому владельцы неудачно позиционированных жилых комплексов были вынуждены идти на серьезные уступки. Как говорят участники рынка, в некоторых случаях падение цен на недвижимость в сегменте «бизнес» составило 40–50%.

Наибольшую стабильность демонстрировал самый массовый сегмент. По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в 2007 году средняя стоимость 1 кв. м в классе «эконом» составляла 62,7 тыс. руб., в 2008-м — 80 тыс. руб., в 2009-м — 70,2 тыс. руб., по итогам шести месяцев 2010 года стоимость 1 кв. м экономсегмента составил 69,5 тыс. руб.

Рынок элитного жилья быстрее других сегментов восстанавливается после кризиса. Аналитики говорят о возвращении предложения на уровень 2008 года. С весны 2010 года элита демонстрирует рост цен: за первые месяцы 2010-го — на 5%.

**Валерий Грибанов,** Санкт-Петербург

## Самара. Пропорциональное снижение

В Самаре по состоянию на август 2010 года квадратный метр «вторички» в среднем стоит 46,8 тыс. руб. (средняя цена 1 кв. м жилплощади в новостройках Самары составляет 38,2 тыс. руб.).

Для сравнения: в августе 2008 года этот показатель приближался к отметке 62 тыс. руб., а в августе 2009-го — 48,5 тыс. руб. По оценкам участников рынка, даже в кризисный период 2008–2009 годов, на фоне общего падения цен на недвижимость риэлторы попытались устроить сезонное повышение в марте—апреле 2009 года: тогда цена «вторички» достаточно резко выросла, до уровня 76 тыс. руб. за 1 кв. м.

Однако это лишь усугубило ситуацию: и без того минимальный спрос, во многом обусловленный отсутствием предложений по ипотеке, практически сошел на нет. В итоге в июле 2009 года в Самаре стоимость 1 кв. м «первички» и «вторички» опустилась ниже 50 тыс. руб. С января по сентябрь 2009 года цены в Самаре снизились на 28%. На этом уровне цены остаются до сих пор. 45 960 руб.— средняя стоимость 1 кв. м жилья на вторичном рынке Самары. Участники рынка недвижимости говорят о пропорциональном снижении цен во всех сегментах жилой недвижимости.

Среди антикризисных мер участники рынка назвали не очень успешные попытки переформатирования коттеджных поселков под малобюджетное жилье, продажу элитных квартир от застройщика с дисконтом в 40%, перенос сроков сдачи незамороженных объектов, находящихся на стадии котлована или свай. Кроме того, риэлторы говорят о новом предложении, появившемся на рынке жилья Самары,— долгосрочной аренде квартир с правом выкупа. В новостройках часть квартир застройщиками ремонтируется, обставляется за свой счет мебелью и бытовой техникой. Стоимость 1 кв. м такого жилья составит около 50 тыс. руб. Потенциальным покупателям застройщик предлагает рассрочку на десять лет, но вместо процентов за использование кредита покупатель должен выплачивать компании арендную плату за проживание в этой квартире (около 12 тыс. руб. в месяц за однокомнатную квартиру и 18–20 тыс. руб.— за двухкомнатную).

**Елена Колычева,** Самара

## Екатеринбург. Почти как до кризиса

По оценкам риэлторов, наиболее резкое падение цен на недвижимость в Екатеринбурге было в конце 2008 — начале 2009 годов: тогда в среднем цена 1 кв. м опустилась на 20–30%. Наиболее существенным снижение было в первом квартале 2009 года — около 2,84% в месяц. Так, если осенью 2008 года средняя стоимость 1 кв. м в Екатеринбурге составляла около 62 тыс. рублей, то в феврале 2009 года — 47,49 тыс. руб. Однако по данным управления Росреестра по Свердловской области, общее сокращение количества сделок составило лишь 10%. Наиболее существенно падение цен отразилось на жилье экономкласса, которое подешевело на 15% с ноября 2008 года по ноябрь 2009 года, тогда как элитная недвижимость даже подорожала на 2% за аналогичный период.

Основной причиной такого резкого падения сами риэлторы называют сокращение банками ипотечных программ. Дело в том, что на долю ипотечных сделок приходилось, по разным оценкам, от 30 до 70% сделок, но в 2009 году они составляли около 10–15%. По оценкам застройщиков, падение спроса на первичном рынке составило даже 50–60% — вместо пяти-семи одновременно запущенных проектов компании оставили себе только два. Это динамика объяснялась резким сокращением платежеспособного спроса, а также финансовыми проблемами самих застройщиков.

Позитивные изменения на рынке риэлторы начали отмечать только в первом полугодии 2010 года. Так, по данным Росреестра, количество сделок по сравнению с аналогичным периодом 2009 года составило 36% и практически вышло на докризисный уровень (на 1 июля 2010 года было зарегистрировано 416,7 тыс. сделок, а за аналогичный период 2009 года — 355,9 тыс.). Однако динамика цен за этот период практически не изменилась: они росли на 0,4–0,7% в месяц, что сопоставимо с уровнем инфляции.

По прогнозам риэлторов, увеличения цен стоит ожидать к концу 2011–2012 годов, когда на первичном рынке возникнет дефицит жилья. Дело в том, что из-за падения объемов запуска новых строительных проектов ввод нового жилья в 2011–2012 годах будет ниже докризисного на 30–35%. «Впоследствии это отразится и на ценах на вторичное жилье: по нашим оценкам, повышение будет нерезким, но достаточно заметным»,— говорит глава аналитического отдела АН «Новосел» Сергей Меньшенин.

**Сергей Антонов,** Екатеринбург

## Челябинск. Роста не ожидается

В Челябинске снижение цен, по оценкам риэлторов, составило около 35% с августа 2008 года по август 2009 года — цена 1 кв. м жилья опустилась с 51,313 тыс. руб. до 32,438 тыс. руб. С августа 2009 года намечается незначительный рост цен, и за год стоимость 1 кв. м жилья поднимается до 34,75 тыс. руб.

При этом, отмечают риэлторы, стоимость жилья в новостройках восстанавливается значительно медленнее, чем на вторичном рынке. Объясняется это резким сокращением объемов ввода жилья застройщиками, многие из которых не смогли преодолеть кризис.

По оценкам челябинских риэлторов, стоимость жилья в ближайшее время останется на прежнем уровне, существенных предпосылок для роста цен не наблюдается — платежеспособного спроса пока нет, даже несмотря на то что ставки по ипотеке с 19% в первом квартале 2009 года опустились до 14,25% в августе 2010 года.

**Сергей Антонов,** Екатеринбург

## Нижний Новгород. Возврат к малым бюджетам

По итогам первого полугодия 2010 года план городских властей по вводу жилья в Нижнем Новгороде был выполнен на 84% (110,3 тыс. кв. м). Положительную динамику эксперты объясняют завершением работ на объектах, которые были заморожены на время кризиса.

«Если год назад в продаже на завершенной стадии находилось 23% домов, то сейчас этот показатель достиг 55%. На начальном этапе строительства находится лишь 6% от общего количества объектов, а год назад этот показатель составлял 9%»,— поясняет директор Нижегородского центра научной экспертизы (ЦНЭ) Татьяна Романчева.

Согласно наблюдениям аналитиков, сейчас нижегородцы предпочитают приобретать жилье на вторичном рынке из-за риска недостроя. В связи с этим, по данным ЦНЭ, вторичное жилье дороже первичного на 7%. В целом, по оценкам экспертов, цены на недвижимость снижались до начала 2010 года, однако сейчас они полностью стабилизировались. По данным ЦНЭ, цены на жилье экономкласса снизились на 16% и достигли 45,8 тыс. руб. за 1 кв. м. Жилье бизнес-класса упало в цене на 7%, до 53,7 тыс. руб. за 1 кв. м. Из-за дефицита элитного жилья цены на него выросли на 2% и составляют 81,8 тыс. руб. за 1 кв. м.

Основной негативной тенденцией прошлого года стал отказ от своих обязательств федеральных игроков, испытывающих серьезные долговые нагрузки. В первую очередь сворачивались проекты комплексной застройки областного центра. В последнее время нижегородские застройщики все больше стали обращать внимания на строительство объектов экономкласса, которые пользуются высоким спросом у покупателей. Так, компания «Жилстрой-НН» разработала и запустила проект «антикризисного жилья» — малогабаритные одно- и двухкомнатные квартиры площадью 30–60 кв. м в панельных домах. Предложение вызвало ажиотажный спрос: на стартовые шесть домов в Автозаводском районе города шла предварительная запись. «Самый большой спрос — на однокомнатные квартиры площадью около 30 кв. м и двухкомнатные около 50 кв. м. За счет уменьшения площади стоимость 1 кв. м в таких домах составляет примерно 35 тыс. руб. Получается, что однокомнатную квартиру можно приобрести за 1 млн руб.»,— поясняет директор по маркетингу строительной компании «Жилстрой-НН» Ольга Сажина.

Несмотря на некоторое оживление строительной отрасли, и застройщики, и аналитики не исключают дефицита в сегменте первичной недвижимости. «2011–2012 годы будут провальными, мы ощутим серьезный дефицит по части предложения»,— категоричен Олег Сорокин. С ним соглашается и Татьяна Романчева: «Если сейчас застройщики не будут шевелиться и начинать новые проекты, то населению к концу 2011 — началу 2012 годов просто нечего будет покупать». Эксперты прогнозируют, что в 2010 году цены на жилую недвижимость будут находиться в умеренно стабильном состоянии, резкого роста или падения не предвидится.

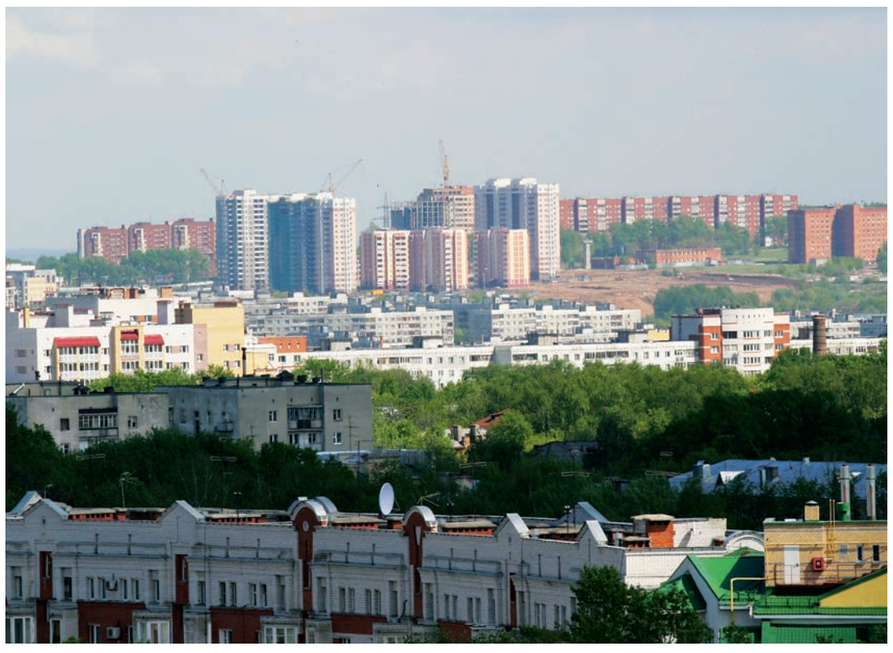
**Елена Евсеева, Роман Кряжев,** Нижний Новгород

## Новосибирск. Падение на четверть

Средние цены жилья в Новосибирске за период с конца 2008 года по настоящее время упали примерно на 25%. При этом по наиболее дорогому жилью падение составило больше — 30–35%, по самому дешевому экономичному классу — 20–25%. Аналитики рынка объясняют эту тенденцию тем, что рентабельность нового жилья экономкласса у застройщиков и так была ниже, чем у элитных застройщиков, а в период кризиса каждый жертвовал зачастую именно рентабельностью.

По данным аналитического агентства RID Analitics, в августе 2008 года средняя цена 1 кв. м составляла 62,8 тыс. руб. Затем она начала падать и через год уже была на уровне 45 тыс. руб., то есть снизилась на 28%. С тех пор рынок вступил в фазу стабильности, с небольшим ростом (в пределах 5%) — в августе текущего года средняя цена составила 46,1 тыс. руб. На рынке первичного жилья соответственно было 49 тыс. руб., 42,2 тыс. руб. и 43 тыс. руб. за 1 кв. м. При этом на «первичке» резкого снижения цен предложения не было, но цены сделок оторвались от цен предложения гораздо сильнее, чем на «вторичке». Покупатель с живыми деньгами

Челябинск. Предпосылок для роста цен пока нет ФОТО ИТАР-ТАСС



Нижний Новгород. На первичном рынке велик риск недостроя ФОТО НИКОЛАЯ ЦЫГАНОВА