

В первом квартале 2011 года город ввел 371 тыс. кв. м жилья. Это на 4,5% меньше, чем по итогам первого квартала 2010 года. Тем не менее городские власти полны оптимизма. В апреле руководство комитета по строительству заявило, что через три-четыре года город будет вводить в строй 4-5 млн кв. м жилья ежегодно. То есть в два раза больше, чем вводилось последние два года. При этом цены, по прогнозам чиновников, расти в ближайшее время не станут. И итоги первого квартала этот прогноз подтверждают.

# Строители верят в свой запас прочности

**Тенденции**

Председатель комитета по строительству Вячеслав Семенов заявил, что до конца года роста стоимости жилья ожидать не стоит. Если он и будет, то в пределах инфляции. Большинство участников рынка с этим прогнозом согласны. Но не все.

Кроме спроса и предложения, на цены первичного рынка влияет себестоимость, которая состоит из стоимости участка под застройку, стройматериалов (54% в себестоимости строительства) подрядных работ, подключения инженерии, затрат на создание социальной инфраструктуры (примерно 30%).

«Если при уплотнительной застройке подключаться к коммуникациям было сравнительно недорого (они находились рядом со стройкой), то сейчас на рынок вышли проекты комплексного освоения территории, где компаниям необходимо на первом этапе вложить большие собственные средства для формирования инфраструктурных объектов — тепломаршрутов, дорог, электрических сетей.

Это также сказывается на росте себестоимости. Рост на стабильном рынке недвижимости, который мы наблюдаем сейчас, превышает инфляцию на 2-3 процента. Однако само определение уровня инфля-



Большинство застройщиков верят в рыночную экономику лишь частично. Они полагают, что не только спрос определяет цены на жилье, но также и себестоимость. Если вырастут цены на стройматериалы, девелоперы готовы поднимать цены на квадратные метры, не особо оглядываясь на покупателя

ции не прозрачно — заявленные 8 процентов реально трансформируются в 18 процентов на полках магазинов. Поэтому если прогнозировать рост цен на недвижимость с учетом роста себестоимости в среднем на 1-2 процента в месяц (такая тенденция сегодня наметилась в компаниях-застройщиках), то среднегодовой рост в 12-15 процентов — вполне адекватный рост цен на стабильном рынке», — полагает Наталья Агр, директор по маркетингу компании КВС.

Надежда Калашникова, директор по развитию компании ЛЭК, считает, что цены будут расти быстрее инфляции. «Стоимость квартир на первичном рынке увеличивается на процент больший, чем процент инфляции (примерно на 10-15 процентов в год). Это объясняется увеличением спроса на квартиры: люди снова стали интересоваться покупкой жилья, брать ипотечные кредиты, на рынок вернулись инвесторы — покупатели, которые вкладывают деньги в недвижимость».

Екатерина Немченко, коммерческий директор ООО «Городская домостроительная компания», также считает, что по результатам первого квартала 2011 года можно говорить о сложившейся благоприятной ситуации

и укреплении позитивных тенденций, развивавшихся на протяжении всего прошлого года. «Тем не менее в целом уровень спроса можно охарактеризовать как умеренный, и важно сохранять адекватность цены предложения. В первом квартале 2011 года компания ГДСК существенно не поднимала цены, провела две специальные акции, направленные на повышение доступности жилья для широкого круга покупателей», — рассказала она.

Аналитики говорят, что по итогам первого квартала 2011 года можно отметить тенденцию к покупке двух- и трехкомнатных квартир стоимостью около 4 млн рублей. Спрос на такие объекты увеличился в два раза по сравнению с однокомнатными квартирами. Основной спрос приходится на квартиры экономкласса, увеличивается интерес к домам бизнес-класса и в элитном сегменте.

«За первый квартал цены на жилье в новостройках увеличились примерно на 5 процентов, причем рост наблюдается практически во всех районах. Территориально остаются самыми востребованными районы, в которых строятся дома экономкласса», — сообщила директор департамента новостроек АН «Бекар» Ольга Литвиченко. (Окончание на стр. 14)

страница **14**

**Весна нагревает рынок охраны и страхования загородного жилья**

страница **15**

**История на продажу**  
«Легенды» домов имеют свои сроки годности

страница **16**

**Невысокие амбиции**  
Строительству небоскребов мешают законы и экономика

страница **17**

**Дачный маятник**  
Рынок аренды загородного жилья никак не стабилизируется после кризиса





## ROSSI

LUXURY COLLECTION  
SINCE 1993

Крестовский пр.15, тел.601-6818  
Лермонтовский пр.40, тел.251-6987  
Наб. Фонтанки 66, тел.315-9972

[www.rossi-spb.ru](http://www.rossi-spb.ru)

*Самые красивые интерьеры мира*



PROVASI



ARCA



SieMatic



neff



JUMBO COLLECTION



CENTURY FURNITURE



MOLTENI&C



ANNIBALE COLOMBO



LUCIANO ZONTA



FENDI



ДЕКОРИРОВАНИЕ ОКОН



КРЕСТОВСКИЙ ПР. 15



ДОМАШНИЕ КИНОТЕАТРЫ



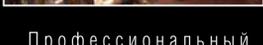
КРЕСТОВСКИЙ ПР. 15



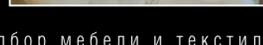
КЛАССИЧЕСКИЙ СВЕТ



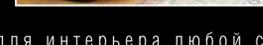
СОВРЕМЕННЫЙ СВЕТ



HICKORY WHITE



ЭЛИТНЫЕ ОБОИ



КРЕСТОВСКИЙ ПР. 15

Профессиональный подбор мебели и текстиля для интерьера любой сложности. Инсталляция и проектирование домашних кинотеатров Hi-End.