ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Вторая столица недорого

Санкт-Петербург

Квартиры в строящихся домах в Санкт-Петербурге стоят в два-три раза дешевле, чем в Москве, и взлета цен на питерскую жилую недвижимость эксперты до конца года не прогнозируют. Правда, желающим поселиться в историческом центре все же стоит поторопиться: здесь реализуются последние масштабные проекты, и уже с 2013 года объем предложения начнет сокращаться.

Воссозданная бывшая дача Воронихина соединена стеклянной галереей с основным современным зданием элитной «Каменноостровской коллекции» ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЯКОВА

В жилом квартале «Балтийской жемчужины» для детей построены не только игровые и спортивные площадки, но и собственный «сад камней» ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЯКОВА

«Северная долина» у станции метро «Парнас» — один из крупнейших проектов комплексного освоения территорий ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЯКОВА

Разница классов

Разрыв цен на первичном рынке жилья Москвы и Санкт-Петербурга повышается вместе с его качеством: в северной столице квартиры массового спроса продаются дешевле в 1,7 раза, в бизнес-классе — в 1,9 раза (данные Colliers International), а стоимость элитной недвижимости в марте в среднем была ниже в 2,8 раза (данные Knight Frank St. Petersburg). Причины этого эксперты видят не только в темпах выхода из кризиса. «Разница цен в экономклассе ощущается для новостроек в пределах городских границ: в Москве для них мест практически не осталось, в то время как в Санкт-Петербурге еще есть территории для строительства жилья любого класса. А элитная недвижимость Москвы изначально имеет более высокий класс, учитывая значительное число уникальных объектов, которые практически отсутствуют в Петербурге»,— рассказывает заместитель генерального директора АН «Бекар» Леонид Сандалов.

По оценке консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (ПН), к началу второго квартала 2011 года средняя цена квартир массового спроса в обжитых районах Санкт-Петербурга составляла 72,4 тыс. руб./кв. м (от 66,0 тыс. руб./кв. м в сегменте «эконом» до 79,5 тыс. руб./кв. м в сегменте «комфорт»). В пригородах (Курортный, Петродворцовый, Пушкинский, Колпинский районы Санкт-Петербурга) квартиры продавались за 58,3 тыс. руб./кв. м (от 47 тыс. руб./кв. м в сегменте «эконом» до 72,8 тыс. руб./кв. м в сегменте «комфорт»). Жилье бизнес-класса в обжитых районах стоило 101,2 тыс. руб./кв. м, в пригородах — 89,3 тыс. руб./кв. м. Элитные квартиры в обжитых районах в среднем продавались за 204,7 тыс. руб./кв. м: сегмент «люкс» — за 186,2 тыс. руб./кв. м, сегмент «премиум» — за 263,5 тыс. руб./кв. м. При этом рост цен на петербургском рынке до конца года не превысит пределов инфляции, полагают эксперты.

По данным ПН, объем первичного рынка Петербурга и пригородной зоны в первом квартале 2011 года составил около 5,5 млн кв. м. В продаже появилось более 6 тыс. квартир площадью 351,3 тыс. кв. м, только в обжитых районах города было продано 412 тыс. кв. м первичного жилья. По сравнению с аналогичным периодом 2010 года продажи в первом квартале 2011 года выросли на 4,6%. Суммарная площадь непроданных квартир в строящихся жилых объектах в пределах границ города на 1 апреля 2011 года составила 1,93 млн кв. м.

Если в 2010 году в Петербурге было введено в эксплуатацию около 2,7 млн кв. м жилья, то в этом году, по данным Penny Lane Realty Saint Petersburg, планируется ввести не менее 3 млн кв. м (с января по май введено 733 тыс. кв. м). Относительно дальнейших перспектив прогнозы экспертов расходятся: согласно обещаниям городских властей, через три-четыре года Петербург сможет ежегодно вводить до 4–5 млн кв. м жилья, однако в АН «Бекар» считают более реалистичными планы увеличить к 2016 году количество вводимого жилья до 3,5 млн кв. м. «Такой рост невозможен в более короткие сроки в связи с тем, что в настоящее время рынок строительства является инерционным»,— отмечает господин Сандалов.

Курс на комплексное освоение

Новое жилье массового спроса в Санкт-Петербурге строится преимущественно на территориях комплексного освоения. Выведенные на продажу квартиры предлагаются практически во всех отдаленных районах города и ближайших пригородах. Среди крупных проектов квартальной застройки — «Северная долина» (застройщик — «Главстрой-СПб»), «Юбилейный квартал» («ЛенспецСМУ»), «Балтийская жемчужина» (Шанхайская заграничная объединенная инвестиционная компания), «Новый Оккервиль» («Отделстрой»), «Новая Ижора» и «Московская славянка» («Балтрос»), «Семь столиц» (Setl City), Yellow Submarine («Пионер»), «Южный» «Восток» и «Долгоозерный» (ГДСК), «Девяткино» («Арсенал-Недвижимость») и «Капитал» («Строительный трест»).

«Положительная динамика в данном сегменте объясняется постепенным переходом девелоперов от уплотнительной застройки к развитию и редевелопменту больших территорий и подтверждает, что будущее все-таки за этими проектами, а точечная застройка постепенно исчерпывает свой ресурс. При условии что будут вырабатываться эффективные механизмы взаимодействия инвесторов и государства при реализации крупных проектов, их доля на рынке строящегося жилья СПб и ЛО в ближайшие пять-десять лет может вырасти до 60–65%»,— говорит генеральный директор ООО «Центр развития проектов „Петербургская недвижимость“» Олег Пашин.

На начальной стадии строительства находится проект «Триумф-Парк» от Mirland Development Corporation. Уже после кризиса начал анонсироваться проект развития города-спутника «Южный» от компании «Старт-Девелопмент» (выход на площадку планируется в 2013 году). Можно отметить недавнее заявление компаний Lipsanen & Co. и «Лемминкяйнен» о развитии территории Сталепрокатного завода (строительные работы должны начаться в 2012 году). Компания «Главстрой» продолжает подготовку проекта «Шкапина-Розенштейна». Из новых проектов 2009–2011 годов заявлены проекты «Конная Лахта», где после намыва территории в течение ближайших лет начнется строительство, проект компании НОВАТЭК в Курортном районе, несколько проектов в районе Пулковских высот. В 2011 году компания «Лидер Групп» приступила к реализации комплексного освоения намывной территории Морского фасада на Васильевском острове, перечисляет господин Пашин.

В целом, по оценке ПН, на территории Санкт-Петербурга, пригородов и области сегодня заявлен 101 проект комплексного освоения общим объемом около 64 млн кв. м жилья. Из них в продаже находится 21 проект, в которых продается более 2 млн кв. м. Доля проектов комплексного освоения, находящихся в продаже, в общем объеме рынка строящегося жилья составляет около 40%, при этом они составили более половины (56,7%) новых проектов, выведенных на рынок в 2010 году (в 2009 году — только 40,3%). Доля проектов редевелопмента городских территорий составляет около 16% от общего объема крупных проектов (порядка 10 млн кв. м), тогда как до кризиса эта доля не превышала 10%.

«Именно такой формат дает возможность строительства жилья нового поколения с более высоким уровнем качества. Он позволяет продумать и соблюсти единую архитектурную концепцию района, предусмотреть достаточное количество зеленых и рекреационных зон, рассчитать систему парковок для личного транспорта»,— резюмирует заместитель генерального директора АН «Балтрос» Анна Корсакова.

При этом глава Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков полагает, что предложение типового жилья в ближайшее время также будет формироваться в новых кварталах Юго-Западной и Северо-Приморской части города — на участках, приобретенных еще до кризиса, но не задействованных в первой волне проектов, а также на территориях, прилегающих к сложившейся жилой застройке (например, проект «Аврора» от Городской домостроительной компании). «Через несколько лет большую долю предложения смогут занять и кварталы, подпавшие под программу реновации»,— добавляет господин Пашков. Впрочем, состоявшиеся в июне первые публичные слушания по этому проекту продемонстрировали, что выигравшая городской конкурс на снос хрущевок в 22 кварталах города компания «СПб Реновация» уже на старте столкнулась с протестами градозащитников и жителей ряда запланированных под снос малоэтажных кварталов.

Посткризисные перспективы

Анна Корсакова отмечает тенденцию роста спроса на жилье комфорт-класса, а также снижение спроса на малогабаритные квартиры и повышение интереса к покупке двух- и трехкомнатных квартир. «Цена, которую покупатели готовы платить за двухкомнатную квартиру площадью 65 кв. м с кухней 12 кв. м и жилой площадью 35 кв. м, кладовой и балконом начинается от 4,5 млн руб. Согласно проведенному анкетированию, основные покупатели — семейные люди в возрасте 27–45 лет с одним или двумя детьми, которые покупают квартиры для улучшения своих жилищных условий. Доля иногородних покупателей составляет около 10%»,— уточняет госпожа Корсакова. При этом местоположение, по ее словам, перестало иметь решающее значение при поиске жилья эконом- и комфорт-классов. Сейчас потребитель охотно приобретает жилье даже на окраинах и в ближнем пригороде, если там создана хорошая инфраструктура.

«С точки зрения инвестиционной привлекательности считаю, что в ближайшие годы жилые объекты будут приобретать в подавляющем большинстве случаев для собственного проживания»,— оценивает ситуацию Николай Пашков.— Но с увеличением масштаба проекта необходимо ориентироваться на более широкий круг покупателей. Как правило, это достигается за счет некоторого снижения классности объекта. Наиболее заметна эта тенденция будет в элитном сегменте, где станет меньше проектов клубных домов. Доля остальных сегментов в общем объеме предложения будет плавно расти за счет понижения класса». По прогнозу господина Пашкова, в более высоком ценовом сегменте также будет наблюдаться укрупнение проектов за счет редевелопмента непрофильных площадок и создания крупных жилых комплексов.

Элиту ждет дефицит

Елизавета Конвей, руководитель направления элитной недвижимости Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что из-за кризиса многие девелоперы заморозили свои проекты и в итоге предложение элитных квартир при отсутствии новых проектов в последнее время сокращалось. По состоянию на начало апреля в продаже на первичном рынке находилось немногим более 1 тыс. квартир, и сейчас на первичном рынке сложно найти в готовом доме ликвидную квартиру дешевле $5 тыс. /кв. м. При этом спрос в течение квартала оставался стабильным — за три месяца застройщики реализовали около 100 квартир. В итоге впервые за послекризисный период ряд компаний поднял цены. Однако подорожание не превысило 2–4% и на среднюю цену по рынку корректировки не оказали существенного влияния. По данным Colliers International, по итогам первого квартала 2011 года на рынке элитного жилья Санкт-Петербурга в продаже находилось около 174 тыс. кв. м недвижимости — в основном в Центральном и Петроградском районах.

По оценке Ольги Клушиной, заместителя коммерческого директора ОАО «Строительная корпорация „Возрождение Санкт-Петербурга“» (входит в группу ЛСР), структура предложения и спроса в высоком ценовом сегменте практически совпадает, при этом более всего востребована качественная премиальная недвижимость, где спрос (71%) даже несколько превышает предложение (63%). В 2012 году планируется вывести в продажу около 80 тыс. кв. м нового жилья. «Для удовлетворения спроса этого достаточно. Однако дефицит пятен под застройку очевиден, возведение объектов в историческом центре сопряжено с дополнительными согласованиями. Если ситуация не изменится, то к 2013 году с большой долей вероятности можно прогнозировать сокращение объема предложения»,— говорит госпожа Клушина. Одними из последних проектов масштабной элитной застройки могут оказаться возводимые ЛСР «Парадный квартал» и «Смольный квартал». В 2012 году строительство элитного дом на 500 квартир с видом на Смольный собор и Неву планирует начать и «ЮИТ Санкт-Петербург» («дочка» финского YIT), которая в мае приобрела 2,9 га бывшей фабрики «Мягкая мебель» рядом со Смольным. На это же время запланирован и старт продаж.

Эксперты Colliers International отмечают, что ключевыми критериями для выбора квартиры наряду с престижностью местоположения становится сам продукт: инженерная начинка квартиры, объемно-планировочные решения и уровень технического оснащения здания, благоустройство территории, уровень сервиса в доме, обеспеченность парковочными местами. Новая тенденция, которая продолжит свое развитие в 2011 году,— продажа квартир с отделкой и иногда с полной меблировкой. По мнению Павла Пикалева, главы Penny Lane Realty Saint Petersburg, сдача домов с готовыми квартирами с отделкой, иногда с опцией меблировки станет общей тенденцией во всех сегментах.

Анна Пушкарская