ДОМ

Без каникул

Рынок недвижимости работал без январского затишья

спрос

Опасения, связанные с политическими рисками внутри страны и нестабильной финансово-экономической ситуацией в Европе, способствовали тому, что в начале года на рынке недвижимости не было традиционного затишья. Активные продажи стартовали сразу после новогодних праздников. Повышенный спрос способствует росту цен на недвижимость. Некоторые аналитики, впрочем, говорят, что рост был ожидаем и ничего необычного в нем нет.

ДЕНИС ВЛАДИМИРОВ

Некоторые девелоперы говорят, что ничего нового в январской активности горожан нет. В прошлом году ситуация была такой же

В феврале показатели спроса вышли на уровень ноября-декабря 2011 года. И спрос остается очень активным. Александр Коваленко, заместитель генерального директора «НДВ СПб» (филиал «НДВ-Недвижимость»), рассказал: «Этот год начался несколько нехарактерно: по итогам января продажи новостроек, реализуемых „НДВ СПб“, выросли на 17 процентов по сравнению с декабрем, тогда как обычно наблюдается снижение на 20 процентов. Это произошло впервые в нашей практике. В феврале объемы пока сопоставимы с февралем 2011 года. В целом рынок строящегося жилья Петербурга вернется в этом году к показателям докризисного периода и по цене, и по объемам продаж, а по количеству и качеству заявленных проектов он уже превосходит 2008 год. Последние 16 месяцев жилье дорожает примерно на один процент в месяц, и пока причин для смены этой тенденции нет».

Нетерпеливые покупатели

Наталья Луговская, вице-президент по продажам компании «Петербургская недвижимость», отмечает, что некоторые клиенты даже не дожидались конца новогодних каникул: «Несмотря на длительные новогодние каникулы, уже с 4 января покупатели активизировались — мы регистрировали множество звонков и визитов в офис. За последние три месяца цены определенно выросли. Так, например, еще в начале декабря можно было найти однокомнатную квартиру в городе за 2,4 млн, а сегодня это уже скорее 2,8 млн. Отмечу также, что три месяца назад средняя цена сделки составляла 75–76 тыс. руб. за кв. м. На текущий момент этот показатель уже больше 80 тыс.». Елена Валуева, директор по маркетингу Mirland Development Corp, говорит, что с начала года средняя цена квадратного метра по городу выросла на 3%.

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН АРИН, при этом отмечает, что в начале года несколько изменилось отношение покупателей — спрос стал менее предметным и менее конструктивным. При этом господин Спарак отмечает, что сегодня часто при просмотрах возникают аукционы и квартиры продаются с превышением цены. «В сегменте дешевого жилья сейчас нередко встречаются ситуации, когда в рекламу объект идет по одной цене, а на просмотре продавец объявляет о повышении стоимости примерно на 50 тыс. руб.», — говорит он.

Александр Конышков, директор регионального центра «Северо-Западный» ЗАО «Райффайзенбанк», также говорит об активизации спроса на жилье с начала года. Клиенты, получившие одобрение на ипотечные кредиты, активно ищут объекты недвижимости, однако рост цен на жилье продолжается, что периодически приводит к срыву сделок с альтернативными объектами по причине коррекции их цен продавцами. В настоящее время наибольшим спросом пользуются однокомнатные квартиры стоимостью 3,5–4 млн рублей в хорошем состоянии.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg, рассуждает о причинах столь активного спроса на жилье: «Полагаю, здесь имеет место комплекс причин — это и предвыборный ажиотаж, и общая нестабильность экономики, в том числе снижение надежности фондовых операций. Помимо этого, появился локальный двигатель продаж в некоторых сегментах — это переезд структур „Газпрома“ в Петербург».

Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос», говорит: «Затишья мы практически не заметили. Продажи активно стартовали сразу после новогодних праздников. На мой взгляд, покупательский бум на рынке недвижимости — это результат желания сохранить имеющиеся средства. Отсутствие понимания перспектив на 2012 год подтолкнуло людей к приобретению понятных вещей с прозрачными перспективами».

Растет спрос на «двушки» и «трешки»

Олег Артамонов, директор филиала ЗАО «Желдорипотека» в Санкт-Петербурге, из новых тенденций также отмечает тенденцию к увеличению площади приобретаемых квартир. «Увеличился процент покупок двух- и трехкомнатных квартир большего метража. В четвертом квартале 2011 года и в начале 2012 года увеличилась доля покупателей двух- и трехкомнатных квартир, что пока поддерживается готовностью банков кредитовать первичный рынок. А продажи квартир-студий и вовсе бьют все рекорды», — говорит он.

Директор по маркетингу и продажам ООО «КВС» Наталья Агрэ подтверждает эту тенденцию на примере одного из объектов компании: «Если на начальной стадии строительства были востребованы однокомнатные квартиры и небольшие двухкомнатные (метражом до 37 кв. м), то сейчас активно раскупаются двухкомнатные квартиры площадью около 65 кв. м и трехкомнатные квартиры площадью около 80 кв. м».

Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь», также говорит о росте спроса на двух- и трехкомнатные квартиры.

Виталий Виноградов, директор по маркетингу и продажам строительной компании «Лидер Групп», впрочем, в отличие от коллег, ничего необычного в росте спроса не видит: «С первых рабочих дней сразу после новогодних праздников спрос на квартиры был на самом высоком уровне. Это обычная ситуация для января, в прошлом году было абсолютно так же. За последнюю неделю января у нас в день в среднем было по 25 сделок. Это именно тот показатель, на который мы и рассчитывали, планируя продажи. В феврале активность покупателей несколько уменьшилась, что свойственно для февраля в целом. Но продажи идут в обычном штатном режиме, без скачков».

Он подтверждает, что цены на квартиры растут. «Это прогнозировали и в прошлом году. В настоящий момент спрос есть на все сегменты рынка: и на малогабаритные квартиры, и на квартиры большой площади. Говорить, что какие-то квартиры более востребованы, какие-то менее, неправильно. Сейчас есть покупатель и на эконом-, и на комфорт-класс», — резюмирует эксперт.

Докризисных показателей не достигнуть

Текущий год обещает продолжить тенденцию восстановления рынка недвижимости, однако докризисных показателей, по прогнозам АРИН, достигнет лишь средневзвешенная цена квадратного метра на первичном рынке. Объем продаж составит около 2,4 млн кв. м, что пока не дотягивает до пикового 2008 года.

«Средневзвешенная стоимость квартир на первичном рынке в 2011 году выросла по сравнению с предыдущим периодом, однако все еще не достигла докризисных показателей, — рассказывает Оксана Малеева, руководитель отдела аналитических исследований АРИН. — По итогам 2012 года ожидается рост цен примерно на 10 процентов».

Наибольший рост стоимости показал сегмент элитного жилья, что связано со значительным сокращением объема предложения. В 2011 году вырос спрос на жилье высокого класса, в то время как в последние годы проекты такой категории практически не выходили на рынок — покупатели и застройщики отдавали предпочтение бюджетному жилью.

Объемы ввода также растут. В 2010 году было введено порядка 2,65 млн кв. м, в 2011-м — 2,7 млн кв. м. По прогнозам АРИН, в 2012 году будет введено около 2,8 млн кв. м. Объем продаж в 2011 году составил 2,27 млн кв. м, что больше, чем в предыдущем году, но меньше, чем в докризисный период.

«Объем startup-проектов растет гораздо большими темпами», — отмечает госпожа Малеева. В течение 2011 года в продаже появилось 77 новых проектов, площадью около 2,26 млн кв. м, что на 63% больше, чем в 2010 году. 2012 год обещает увеличить показатели до 2,5 млн кв. м.

2011 год показал существенный рост объема ипотечного кредитования. В частности, в течение прошлого года было выдано кредитов на сумму 41,8 млрд руб., в то время как в 2010 году — только 14,59 млрд руб. Это было связано со снижением ставок и упрощением условий выдачи кредита. Тем не менее в четвертом квартале, на фоне нестабильной экономической ситуации в стране, большинство банков подняли ставки, стали закрывать различные скидочные акции. Это отразится на объемах выданных кредитов в 2012 году.

Николай Казанский, директор «Colliers International Санкт-Петербург», говорит, что основная тенденция 2011 года — выход проектов комплексного освоения территорий — продолжит свое развитие в 2012 году. «На рынок будет поступать в продажу много ликвидной жилой недвижимости — малогабаритные одно- и двухкомнатные квартиры в объектах классов эконом и комфорт», — считает господин Казанский.

Директор по маркетингу «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая считает, что существенных изменений в предпочтениях клиентов ожидать не следует. «Традиционно наиболее востребованными являются однокомнатные квартиры и студии. Причем такая ситуация характерна не только для России: в Лондоне, например, самое востребованное предложение — это квартиры площадью 40–50 кв. м. Не думаю, что на российском рынке в ближайшее десятилетие мы увидим иную картину», — отмечает она.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ