

24 → По данным консалтингового центра «Петербургской недвижимости», на начало мая стоимость квадратного метра в сегменте масс-маркет составила 79 тыс. руб. «В первом квартале рост средних цен в сегменте масс-маркет превысил 3,7 процента, в апреле средние цены отыграли назад 0,3 процента. Однако данная величина не говорит о снижении цен в целом по рынку. Наоборот, и в апреле, и в начале мая ряд застройщиков, работающих в этом классе, повысили стоимость жилья в своих объектах. Также повлиял и тот факт, что по отдельным объектам в продаже остались двухкомнатные и трехкомнатные квартиры, средняя цена квадратного метра в которых несколько ниже средней цены квадратного метра квартир-студий и однокомнатных квартир, которые занимают значительную долю рынка», — подсчитала Ольга Трошева, заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургской недвижимости». С ней согласен руководитель компании Л1 (ранее ЛЭК) Павел Андреев: «Среднерыночная цена квадратного метра жилья на первичном рынке Петербурга выросла на пять процентов. Это связано с тем, что сейчас в продаже много домов в высокой стадии готовности. Чем ближе объект к сдаче, тем выше цена квадратного метра. Разница между ценой квартиры на этапе котлована и на момент введения дома в эксплуатацию порой достигает до 20–30 процентов. Это правило действует и для экономкласса, и для бизнес-класса, и, естественно, для элиты».



КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ СЕВЕРНЫХ РАЙОНОВ ПЕТЕРБУРГА СЕГОДНЯ ОЧЕНЬ ВОСТРЕБОВАНЫ

ОБЛАСТНАЯ РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ

Структура предложения по классам жилья на первичном рынке, по словам экспертов, в текущем году остается неизменной. Классы эконом и комфорт занимают большую часть предложения — почти 90% (разграничить эти классы зачастую затруднительно ввиду схожести большинства их характеристик), бизнес-класс — около 8%. В структуре предложения на рынке новостроек по-прежнему преобладают студии и однокомнатные квартиры — их доля более 40% рынка. Около трети рынка — двухкомнатные квартиры, трехкомнатные — чуть более 20%. «Структура спроса в целом по рынку соответствует структуре предложения. Таким образом, существенного дефицита в различных сегментах, способного привести к дефициту и резкому росту цен, не предвидится», — полагает Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь».

По данным «Петербургской недвижимости», около 20% от объема спроса приходится на пригородную зону Ленобласти (год назад эта доля равнялась 16%). «Наблюдается планомерное увеличение в структуре спроса доли, приходящейся на пригородную зону. Это объясняется активным развитием рынка массового сегмента в пригородной зоне, которая выступает прямым конкурентом объектам данного класса в Петербурге (зона Кудрово, Мурино, Нового Девяткино). Отметим, что именно в пригородной зоне Ленинградской области за первый квартал 2012 года наблюдался прирост объема спроса (+1,83 процента к уровню четвертого квартала 2011 года)», — говорит Ольга Трошева.

Сейчас, по данным АРИН, на границе города возводится около 15–20 жилых комплексов, которые более или менее равномерно расположились с севера на юг. Так что выбрать подходящее жилье на любом из направлений не представляется сложным. Цены на приграничную недвижимость сильно различаются — от объекта к объ-

екту. Здесь можно встретить квартиры и за 38 тыс. рублей за квадратный метр (в Горелово), и за 65–70 тыс. (Девяткино, «Новый Оккервиль»). Все зависит от стадии готовности, масштабов застройки, наличия поблизости конкурирующих проектов, близости к метро, говорят эксперты. Средние цены на готовые квартиры в районе КАД составляют 55 тыс. рублей за квадратный метр, на начальной стадии строительства цифра будет другая, около 45 тыс. рублей за квадратный метр.

Безусловно, «пограничных» проектов в ближайшие несколько лет станет значительно больше. «Сейчас потребитель охотно покупает квартиры на окраинах, за городской чертой. Сегодня сознание людей начало меняться, они уже не готовы покупать просто квадратные метры. Предпочтение отдается объектам, в которых создаются комфортные условия проживания: которые обеспечены всей социальной и торговой инфраструктурой, где предусмотрено достаточное количество парковочных мест, рекреационные зоны. В новых районах строительные компании предлагают широкий выбор квартир разных метражей и планировочных решений. На благоустроенные новые районы обращают внимание те, кто ищет комфорта, уюта, безопасности для своих детей и близких», — считает Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос».

ВЛАСТНЫЙ ФАКТОР

«Мы стараемся общаться с городом в режиме диалога, — говорит генеральный директор компании «Главстрой-СПб» Сергей Ветлугин. — Существуют моменты, которым нужно уделять особое внимание, но есть, конечно, и положительные изменения: заметно сократился срок регистрации права собственности, что нас, безусловно, радует. Ведь мы работаем в сегменте доступного жилья, и наш клиент — человек, считающий деньги, а длительный процесс регистрации собственности лишает дольщика возможности участвовать в других финансовых операциях, например, брать кредит под уже введенное в эксплуатацию жилье». Испортить настроение девел-

лоперам, которые не планируют большого роста цен, могут городские власти, которые пока так и не определились, какие проекты будут поддерживать и строить социальную и прочую инфраструктуру, а какие нет. «Потенциал строительного рынка в большей степени зависит от земельного фонда, и основным вопросом в развитии первичного рынка все еще остается дефицит участков под строительство. Перспективы развития рынка городского жилья, напрямую зависящие от земельных резервов, определяют выбор локаций с наиболее выраженным строительным потенциалом. Как правило, застройщикам приходится самостоятельно готовить под застройку целые кварталы, предоставленные городом», — говорит Наталья Тужилова.

По данным ЦУН «ЛенСпецСМУ», всего на 2012 год запланировано к выходу около 3,2 млн кв. м жилой недвижимости, что больше объема, выведенного за 2011 год, более чем в два раза (в 2011 году в продажу вышло 1,5 млн кв. м новых жилых площадей). «Если данные планы осуществляются, то даже при сохранении текущего высокого спроса на квартиры рынок не будет испытывать дефицита в предложении и, соответственно, это не послужит дополнительным стимулом к еще большему росту цен. В случае же переноса сроков выхода новых проектов и сохранении текущего уровня спроса рынок действительно может столкнуться с серьезным дефицитом строящегося жилья. В настоящий момент на рынке уже наблюдается недостаток наиболее востребованных небольших одно- и двухкомнатных квартир, которые раскупаются в первую очередь», — полагает генеральный директор ЗАО «ЦУН» «ЛенСпецСМУ» Ирина Онищенко.

БЕСЦЕННЫЙ РОСТ

Большинство застройщиков считают, что по итогам года цены сильно не вырастут. «Вряд ли в среднем цены в этом году будут расти значительно выше инфляции. Да, на отдельные проекты, расположенные в удачных местах, с хорошей квартирографией, от хорошей компании цены могут подскочить и на 20–25 процентов. Но это редкость», — говорит Лев Гниденко.

По мнению директора департамента новостроек АН «Бекар» Эльдара Султанова, в июне 2012 года ожидается дальнейшее повышение стоимости «квадрата» и покупательской активности: «Делать прогнозы по дальнейшему развитию рынка пока рано, это связано с ожиданием роста тарифов, запланированного на третий квартал, а также с ростом уровня инфляции. Теоретически покупательский спрос может отреагировать некоей стагнацией на рост цен, которая продлится около одного-двух месяцев. К тому же летний период традиционно накладывается на сезон отпусков, что тоже будет неким сдерживающим фактором».

Снижение активности покупателей в летний период прогнозируют и другие эксперты. «Летом продажи, как правило, падают (сезонный фактор). При планировании закладываем ориентировочно снижение спроса в летний период на 20 процентов», — говорит Наталья Агрэ. С ней согласен Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»: «В сегменте жилья массового спроса предвидим традиционный небольшой спад активности до середины августа, что характерно для летнего сезона. Предпосылок для роста цен в этот период нет, более того, вполне вероятно появление специальных дисконтных и бонусных акций на отдельные объекты и типы квартир».

«Кроме того, на рынок, несомненно, повлияют и крупные спортивные события: чемпионат Европы по футболу на Украине и в Польше и Олимпиада в Лондоне, куда уедет достаточное количество покупателей», — уверен Андрей Вересов.

А вот Марк Лернер летнего провала не ждет: «Летом ожидается покупательская активность на среднем уровне. Традиционный сезонный „провал“ в продажах, связанный с сезоном отпусков, по нашим прогнозам, в этом году будет меньше, чем это было в последние годы. Цены будут медленно расти на уровне показателей инфляции — это справедливо для проектов всех классов, кроме элиты, где ценообразование зачастую определяется не рынком и конкурентной средой, а характеристиками объектов». ■