

рии, и покупателям приходится пересматривать свои запросы. Но, отказываясь от близости к центру города, пешей доступности метро, покупатель предъявляет определенные требования к комфорту — форматам жилья, в том числе малоэтажного, планировкам и метражам квартир, благоустройству, социальной среде, объектам инфраструктуры. Удовлетворяя эти запросы, застройщики реализуют мультиформатные проекты, где есть и малоэтажное многоквартирное жилье, и таунхаусы, и коттеджи».

ПОД СЕНЬЮ ВЛАСТИ Как говорят участники рынка, ярких событий на рынке недвижимости за последний год, к сожалению, не наблюдалось. «Негативный момент — в том, что в 2012 году были приостановлены многие знаковые для города проекты. Новых четких правил взаимодействия между строителями и властью пока не появилось. Есть желание власти изменить в лучшую сторону ситуацию по многим актуальным проблемам — по социальной инфраструктуре, инженерной подготовке земель — но из-за продолжительного рассмотрения этих вопросов и отсутствия конкретных решений возникает неясность. У застройщиков нет уверенности в том, что, приобретая тот или иной участок, они смогут реализовать намеченные на нем проекты. Многие застройщики вынуждены откладывать начало строительства, и, разумеется, это отражается на стоимости квадратного метра», — констатирует Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест». «На рынок заметное воздействие оказала последовательная смена ведущих должностных лиц, контролирующих отрасль. При этом был сделан ряд громких заявлений, например, о возможности отказа от строительства «Набережной Европы» и о переносе «Охта-центра» в Лахту», — говорит директор департамента новостроек АН «Бекар» Эльдар Султанов.

«С точки зрения рынка, 2012 год оказался вполне позитивным, но в части вопросов градостроительного регулирования работы в Петербурге он не оправдал надежд девелоперов. К сожалению, не было предпринято практических шагов по совершенствованию системы регулирования градостроительной деятельности. Не нашли разрешения такие назревшие вопросы, как корректировка Генплана Санкт-Петербурга, принятие Региональных нормативов градостроительного проектирования, регулирование застройки в центре города. Решение этих вопросов теперь переносится на следующий год», — рассказывает генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаил Возиянов.

Кроме того, как говорят девелоперы, не получило развития и начинавшееся весной 2012 года обсуждение представителями городской власти и профессионального сообщества девелоперов проблемы утверждения градостроительной документации. Ситуация с согласованием проектов планировок территорий фактически не изменилась. Если проекты планировок по-прежнему не будут утверждаться, как в 2012 году, то в 2014–2015 годах это может повлиять на объемы ввода жилья. Поэтому все еще актуальным остается определение схем взаимодействия бизнеса и власти, некое единое понимание ситуации, чтобы опасения городских властей относительно недостатка средств на развитие



СЕГОДНЯ В ГРАНИЦАХ КАД УЖЕ СКЛАДЫВАЕТСЯ ДЕФИЦИТ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ

инфраструктуры не сдерживали и в дальнейшем рассмотрение проектов планировок, а значит — и новое строительство в Петербурге. Участники рынка полагают, что пока существует неопределенность в вопросах градостроительного регулирования, цены будут повышаться. Сейчас этот рост плавный, но в следующем году динамика может возрасти.

ВОСТРЕБОВАННЫЙ КОМФОРТ Из основных девелоперских трендов в сегменте качественного жилья аналитики отмечают более внимательное отношение к малейшим изменениям на потребительском рынке. «Новые проекты отличаются тщательно проработанные концепции, к их реализации все чаще привлекают именитых архитекторов. От внимания девелоперов теперь не ускользает ни одна деталь, поскольку любая мелочь может повлиять на принятие решения о покупке квартиры. Застройщикам приходится уделять внимание комплексному освоению территории вокруг проектов, потому что вопрос об окружении дома — один из первых в числе задаваемых покупателями», — говорит Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости «Colliers International Санкт-Петербург».

Также участники рынка отмечают рост интереса к более габаритному жилью. «Из основных трендов можно отметить увеличение спроса на двухкомнатные квартиры, укрепление тренда смещения объектов первичной недвижимости в зону КАД, а также снижение темпов роста ипотечного кредитования. В августе этого года впервые за несколько лет двухкомнатные квартиры обогнали по спросу однокомнатные: первыми интересовались 37,42 процента всех потенциальных покупателей, а вторыми — 37,21 процента. В последующие месяцы этот перевес только укрепился», — говорит Анна Корсакова. Это касается как площади квартир, так и планировки, местоположения дома и социального окружения. «После кризиса большим спросом пользовалось наиболее дешевое жилье, а значит, жилье меньшей площа-

ди — и площади квартир стремительно сокращались, пока не достигли минимума. Сегодня наблюдается обратная тенденция: площади квартир постепенно увеличиваются. Спрос движется в ту же сторону — покупатели сегодня склонны покупать более комфортное жилье. Что касается планировки, после кризиса существенно выросла доля студий и однокомнатных квартир — до 60–80 процентов. Сегодня доля таких объектов постепенно сокращается» — говорит Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН.

После кризиса застройщики, вынужденные прислушиваться к покупательским предпочтениям, начали менять подход к планировке, говорят эксперты. Первый шаг — это количественные изменения, выразившиеся в уменьшении площади стандартных квартир, второй шаг — качественное изменение самого подхода к планировочным решениям. По мнению генерального директора Legenda Intelligent Development Василия Селиванова, необходимо сделать следующий шаг и прийти к западному подходу, ориентированному на реальные потребности людей. «Во-первых, мы выявили больше типов квартир, нежели есть в классической „шинковке“, благодаря подходу, основанному на образе жизни и количестве членов семьи. Во-вторых, мы выделили в разных метражах особенное жилое пространство, так называемый формат living area, в котором есть все, что нужно для жизни. Это помещение мы создали путем объединения кухни с гостиной и столовой, получив в результате во всех smart-планировках увеличенную поверхность кухонного фронта, обеденный стол для посадки всех членов конкретного типа семьи, диванную группу с телевизором и достаточные возможности для хранения. Уже к этому пространству мы добавляли спальни, в соответствии с тем, сколько человек должно в идеале рассматривать для себя покупку квартиры в таком метраже. Очевидное решение — максимально увеличить площадь, в которой живешь, и сократить до разумных пределов площадь, в

которой ночуешь», — рассказывает Василий Селиванов.

ЧЕГО ЖДАТЬ Некоторые эксперты полагают, что на рынке строящегося жилья Петербурга начинается стагнация. «Она продлится еще как минимум год, но уже в 2014-м стоит ожидать увеличения количества сданных объектов и общего числа введенных в эксплуатацию квадратных метров жилья. То, что сдается сейчас, складывалось до кризиса и уже во время него. Так что не исключено, что и следующий год будет таким же по объему ввода. А вот потом, в 2014–2016 годах, темпы строительства могут снова вырасти. Ведь сейчас на рынок выводится больше объектов, чем два-три года назад, если брать в расчет и область», — считает руководитель департамента недвижимости компании ЦДС Сергей Терентьев.

«На зиму 2013 года можно прогнозировать рост рынка не выше ставки банковских депозитов — 8–10 процентов в год. Однако характерный для осеннего сезона активный рост сделок, вызванный возвращением отложенного спроса, спадет с 20 декабря по 1 февраля», — говорит Андрей Вересов. «Несмотря на то, что многие говорят о надвигающейся второй волне кризиса, мы оптимистично смотрим в следующий год и считаем, что со второго квартала 2013 года темпы продаж сохранятся прежними и даже пойдут в сторону увеличения. А что касается цен, то поскольку предложение сокращается, а спрос растет, это может привести к плавному их росту в течение всего следующего года», — уверена Елизавета Конвей. «За год цены на первичном рынке выросли примерно на 10 процентов. На повышение цен влияли, разумеется, и темпы инфляции, и растущий спрос. Рост цен в 2012 году вполне соответствовал нашим прогнозам. Полагаем, что рост цен будет поступательно продолжаться и в следующем году — примерно на 2–2,5 процента в квартал. Каких-либо ажиотажных всплесков мы не ожидаем», — говорит Михаил Возиянов. ■