

58 → «Петербургская недвижимость», которая выступает брокером строящегося жилья, за прошлый год удвоила реализацию. На 40% выросли продажи в группе компаний «Новый Петербург».

ДЕФИЦИТ БУДЕТ Но, как говорят эксперты, можно ожидать, что уже в наступившем году спрос начнет превышать предложение на первичном рынке жилой недвижимости в Санкт-Петербурге. «В 2012 году, особенно во втором полугодии, новые проекты не выходили массово на рынок. Отсутствие запусков проектов начнет влиять на рыночную ситуацию уже в 2013 году — постепенно вымывается имеющееся товарное предложение. При этом спрос на рынке достаточно стабильный и высокий, наблюдается небольшой рост цен, который сохранится в нынешнем году», — говорит директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая. С ней согласен исполнительный директор строительной компании «С.Э.Р.» Павел Бережной: «Сейчас на рынке жилой недвижимости существует ряд моментов, которые повлекут за собой повышение ее стоимости. Это связано с желанием властей переложить строительство социальной инфраструктуры на застройщиков, сложностью с приобретением земельных участков под жилое строительство, а также длительностью процесса согласования. В итоге в этом году ожидается заметный, хоть и некритичный для рынка рост».

«То, что сдается сейчас, закладывалось до кризиса и уже во время него. Поэтому не исключено, что и следующий год будет таким же по объему ввода. А вот потом, в 2014–2016-х годах, темпы строительства могут снова вырасти. Ведь сейчас, с учетом Ленобласти, на рынок выводится больше объектов, чем два-три года назад», — уверен руководитель департамен-

та недвижимости компании ЦДС Сергей Терентьев. Аналогичного мнения придерживается и Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена»: «Пока основной тренд — снижение количества проектов по строительству жилья в черте города: их будет реализовано меньше, чем в предыдущие годы. Лидерами по вводу жилья в 2013 году станут приграничные районы, их доля возрастет. Многие застройщики, которые ориентированы на покупателя жилья экономкласса, уходят в область, так как в этом регионе созданы более выгодные и льготные условия для работы. Несомненно, эту тенденцию подогреет и последняя инициатива Смольного о строительстве инфраструктуры за счет застройщиков. С уходом в другой регион качество построенных объектов остается на прежнем уровне. Покупатель стал более требовательным и избирательным к качеству и материалам, используемым при строительстве домов».

«Сейчас на рынке несколько трендов. Первый — это резкий скачок рынка из центра Петербурга за его границы: переменили место и строители с проектами, и покупатели. Сколько это будет продолжаться, пока неясно, — говорит Игорь Оноков, генеральный директор ООО «Леонтьевский мыс». — Что будут с этим процессом делать городские власти, тоже непонятно. Пока очевидно желание не развивать, а замораживать рынок. Соответственно, я не вижу причин для понижения цен на недвижимость в границах Петербурга. Нет причин и для бурного роста.

Второй немаловажный тренд — покупатели становятся все более осведомленными, им есть из чего выбирать и они все более тщательно подходят к покупке жилья, обращая внимание на качество строительства и проекта в целом. В принципе можно ожидать, что уже в этом году мы увидим переход от рынка продавца, то есть застройщика, к

рынку покупателя. Причем с его крайностями — нераспроданными квартирами, демпингом в некачественных проектах».

РОСТА ПОЧТИ НЕТ Пока, как считают эксперты, говорить о возможности какого-то резкого увеличения цен не стоит. Но цена «квадрата» будет неизбежно расти. «К сожалению, сегодня отсутствует сколько-нибудь значительное влияние на рост рынка такого важного драйвера, как ипотека, и непонятно, когда он может появиться. Все банки, включая Сбербанк, пока заметно ухудшают условия ипотечных программ, снижается качество одного из основных финансовых инструментов, и таким образом ограничиваются возможности клиентов по финансированию. Можно даже говорить о некотором сокращении в целом по рынку числа покупателей жилья. Поэтому рост цен будет происходить в связи с сокращением предложения на рынке, но не очень активно и быстро», — считает госпожа Гуртовая.

«Цены в 2013 году будут расти в пределах инфляции. Причем рост будет зависеть от зоны, в которой ведется застройка. Наибольший рост цен как раз ожидается на пригородных территориях, которые все более популярны у покупателей. Также, поскольку их осваивает все большее число застройщиков, будет расти конкуренция — она способствует тому, что проекты становятся более качественными», — говорит генеральный директор ЦРП «Петербургская недвижимость» Олег Пашин.

По мнению Василия Селиванова, генерального директора компании Legenda Intelligent Development, цены на строящееся жилье скорее всего умеренно вырастут: «Несмотря на ухудшение в Петербурге ситуации с землей и новыми проектами, цена, даже в условиях дефицита предложения, неизбежно упирается в возможности потребителей. Цены могут сильно вырасти

в отдельных проектах, реализуемых в сложившихся (более обжитых и развитых) районах города. В то же время на периферии, в проектах КОТ, растущий объем предложения и постоянная конкуренция между девелоперами будут сдерживать цены. А поскольку именно этот сегмент (квартиры в комплексных проектах) занимают сегодня 60–70 процентов объема предложения — они и будут определять „среднюю температуру“». По мнению Дмитрия Брызгалина, генерального директора ГК «Город», «в ближайшее время будет продолжаться тенденция смещения покупательского спроса из экономкласса в сегмент „комфорт“. Наряду с этим можно прогнозировать умеренный рост цен на уровне 10–12 процентов на протяжении 2013 года».

Растущие цены на недвижимость будут привлекать на этот рынок и средства инвесторов, что неизбежно еще больше подогреет рынок, считает руководитель компании Л1 Павел Андреев: «2012 год показал, что в условиях колебаний на рынке ценных бумаг, неустойчивости валютного курса квартира остается лучшим активом для сбережения и приумножения средств. Недвижимость сегодня повышается в цене почти непрерывно. В этом году средняя цена квадратного метра жилья может вырасти еще на 10–15 процентов. То есть купленную в начале года квартиру уже в декабре можно будет продать на 200–300 тыс. рублей дороже».

Рост спроса, подталкивающий цены на строящееся жилье, провоцируется нехваткой качественного жилья в черте города. Большой популярностью пользуются объекты в центре города. «Мест под застройку в центре города почти не осталось. Поэтому мы отмечаем почти ажиотажный спрос на введенные в эксплуатацию дома на Петроградской стороне — это „Классика“ и „Премьер Палас“, — отмечает Павел Андреев. ■

ЗАТАЕННАЯ ЖИЗНЬ

ПЕРВАЯ В РОССИИ ПЕРСОНАЛЬНАЯ ВЫСТАВКА АНДРЕЯ МАМАЕВА «ДРУГАЯ ПРИРОДА» ОТКРЫЛАСЬ В ГАЛЕРЕЕ «14/45» НА ВАСИЛЬЕВСКОМ ОСТРОВЕ. В НЕДАЛЕКОМ ПРОШЛОМ УСПЕШНЫЙ БИЗНЕСМЕН, ТЕПЕРЬ ОН ЗАНИМАЕТСЯ ТОЛЬКО ЖИВОПИСЬЮ.

Пейзажи Андрея Мамаева таинственны и сюрреалистичны, они завораживают тонкостью миниатюрного письма. «Все это могло бы показаться виртуозной технологичностью в духе фотореализма, если бы не было частью определенной художественной системы — строгого живописного аскетизма, — пишет искусствовед Изабелла Белят. — Автору близка приглушенная, затаенная жизнь природы, когда... в облике ее проступает четкая графичность».

Андрею Мамаеву 47 лет, и еще несколько лет назад он занимался далеким от живописи делом — сталелитейным производством. Сегодня Андрей признается, что душевный комфорт испытывает только за мольбертом — в своей мастер-

ской он проводит по 12 часов в сутки. На самом деле живописи он учился еще в детстве: окончил художественную школу, поступил в Серовское училище на отделение реставрации. Но потом на долгое время его жизнь была связана с бизнесом, и к любимому занятию он вернулся совсем недавно. «Я стараюсь учиться у очень многих мастеров, — говорит Андрей Мамаев. — Могу назвать кумиров: это Эндрю Уайет, Эгон Шилле, Степан Колесников...»

Путь к нашему зрителю, как это часто бывает, художник начал издавека: два года назад Андрей Мамаев выставлялся в Нью-Йорке, в Ten43 Gallery на Манхэттене. Выставка в галерее современного искусства «14/45» продлится до 6 марта. ■



«ЗАРОСШИЙ ПАРК». АНДРЕЙ МАМАЕВ