



НЕПОКОЛЕБИМЫЙ СЕКТОР

ПОКА КОЛЕБАНИЕ КУРСА ИНОСТРАННЫХ ВАЛЮТ НЕ ОТРАЗИЛОСЬ НА УРОВНЕ СПРОСА И СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА. ДИНАМИКА ЭТИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЕРЖИТСЯ НА СТАБИЛЬНОМ УРОВНЕ.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Валентин Романов, руководитель департамента по СЗФО «Надежные новостройки России», отмечает: «Валютные колебания спровоцировали незначительное повышение цен (3%) в начале сентября на первичном рынке элитной недвижимости. Остальные незначительные изменения связаны с изменением структуры предложения. На спрос это существенно не повлияло. В следующем году будет рост цен в пределах 5% — при условии незначительного валютного роста. Понижение же курса рубля не отразится на ценах».

Как говорят в компании Besag, сегодня наблюдается некоторое оживление спроса на покупку очень дорогих элитных объектов с высоким сроком экспозиции. «Курс на вывод денежных средств российской элиты из офшоров и возвращение капиталов стимулирует их обладателей приобретать элитную недвижимость, как средство вложения и сохранения данных средств. По нашим оценкам, в краткосрочной перспективе (после Нового года) динамика показателей спроса и цены на данный продукт останется на прежнем уровне», — говорит Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости Besag.

Директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка компании RBI (входит в холдинг RBI) Вера Сережина говорит, что рынок элиты оказался более ровным, чем массовый сегмент в этом году. «Спрос на элиту был устойчивым. Это объясняется тем, что элитный покупатель выбирает жилье для собственного проживания и ориентируется не столько на цену, сколько на сам проект и его качественные характеристики. Поэтому спрос на элиту, который наблюдался в этом году, не ажиотажный, а отложенный. За время дефицита качественных предложений, что наблюдался на рынке в последние несколько лет, покупатель соскучился по интересным проектам и сегодня стремится их приобрести», — отмечает госпожа Сережина. О балансе спроса и предложения, по ее мнению, говорят следующие цифры: с начала 2014 года на рынок вышло 16 новых проектов, а это около 233 тыс. кв. м элиты и бизнес-класса. И в таком же количестве были распроданы «остатки» квартир в давно сданных домах.

«Рынок „очистился“ от старых проектов, а число проданных и поступивших в продажу квартир сравнялось. Спрос на элиту также реализуется за счет переезда офисов крупных московских компаний в Петербург. Ситуация на финансовых и мировых рынках также повлияла на интерес к недвижимости», — говорит госпожа Сережина.

Впрочем, Марина Агеева, руководитель отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема», полагает, что валютные колебания все-таки затронут сегмент элитной недвижимости. «Для отделки фасадов, интерьеров мест общего пользования в дорогих проектах обычно используются импортные материалы. Та же ситуация



СПРОС НА ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, КОТОРЫЙ НАБЛЮДАЛСЯ В ЭТОМ ГОДУ, НЕ АЖИОТАЖНЫЙ, А ОТЛОЖЕННЫЙ

и с качественным инженерным оборудованием. Степень влияния курса валют на конечную себестоимость проекта будет зависеть от стадии готовности проекта», — говорит госпожа Агеева.

Борис Каптелов, коммерческий директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», считает, что основной тенденцией за последнее время стала осторожность рынка, связанная с макроэкономической нестабильностью. «У людей есть деньги, но они не понимают, что их ждет в будущем, как им планировать свои долгосрочные инвестиции, в том числе и покупку квартиры. В элитной недвижимости важным трендом стала поляризация спроса. Объекты, имеющие помимо основных достоинств (местоположение, панорамные виды, сервис) какие-то свои „фишки“, остаются востребованными у покупателей. Что касается стоимости элитного жилья, то в сегменте квартир de luxe не наблюдалось особых изменений: цена одного квадратного метра находится в диапазоне 250–590 тыс. Стоимость квадратного метра недвижимости класса премиум варьируется в пределах 135–410 тыс. рублей. Осенью наблюдалось сезонное повышение спроса и, соответственно, рост продаж. Ежегодно это связано с тем, что заканчивается сезон отпусков и многие возвращаются в город», — говорит господин Каптелов.

С ним согласна Людмила Тэор, руководитель направления продаж и маркетинга группы Solo: «Ноябрь мы можем оценить как один из самых активных месяцев с точки зрения объема продаж. Объем сделок в ЖК „Гранвиль“ увеличился пример-

но на 10–15% по сравнению с октябрём. Несмотря на то, что рынок сейчас занимает выжидательную позицию, элитные проекты всегда остаются востребованными».

Однако начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Де-

нисова полагает, что на сегодняшний день рынок вошел в фазу замедления, а до этого на протяжении последних 2,5–3 лет находился в фазе роста. «Это естественная цикличность, ведь невозможно расти, устремляясь в бесконечность. Циклы подъемов неизбежно сменяются циклами плато или некоторым снижением активности. Несомненно, геополитическая и экономическая ситуация, которая сейчас сложилась, влияет на новую фазу рынка. Я думаю, что новый цикл продлится достаточно долго. Наши аналитики говорят о периоде около двух лет. Несмотря на сложившуюся ситуацию, мы не видим предпосылок для снижения цен», — говорит госпожа Денисова.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, также полагает, что в текущей ситуации, когда спрос наименее прогнозируем, в элитном сегменте тоже есть тенденция к замедлению принятия решения о покупке. «Но важно учесть, что в элитном сегменте экономика основных проектов допускает невысокий темп продаж, соответственно, это не слишком отразится на подобных проектах в целом», — говорит госпожа Конвей.

Андрей Тетыш, президент АРИН, при этом отмечает, что рынок элитной аренды почувствовал серьезную коррекцию: «Объект, выставленный за 160 тыс. рублей в месяц, реально находит своего арендатора, когда цена опускается до 120–130 тыс. рублей». ■

ДИНАМИКА КУРСА ДОЛЛАРА И ЦЕНЫ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ В 2014 ГОДУ

ДАТА	КУРС РУБЛЬ/\$	КОЛЕБАНИЯ В %	ЦЕНА КВ. М, РУБ.	КОЛЕБАНИЯ В %
26.05	34.08		315235	
02.06	34.89	2.38	315235	0
09.06	34.33	-1.61	315235	0
16.06	34.57	0.7	315235	0
23.06	34.28	-0.84	315235	0
30.06	33.84	-1.28	315235	0
07.07	34.32	1.42	315235	0
14.07	34.31	-0.03	312286	-0.94
21.07	35.09	2.27	312286	0
28.07	35.35	0.74	316304	1.29
04.08	35.66	0.88	316304	0
11.08	36.05	1.09	316304	0
18.08	36.05	0	317886	0
25.08	36.12	0.19	317886	0
01.09	37.29	3.24	317886	0
08.09	37.09	-0.54	317886	0
15.09	37.99	2.43	327573	3.05
22.09	38.58	1.55	327573	0
29.09	39.39	2.1	328813	0.38
06.10	39.74	0.89	328813	0
13.10	40.33	1.48	328813	0
20.10	40.88	1.36	328813	0
27.10	41.95	2.62	328813	0
04.11	41.96	0.02	328813	0
10.11	45.89	9.37	328813	0
17.11	47.33	3	328813	0
24.11	44.98	-4.97	328717	-0.03

ИСТОЧНИК: «НАДЕЖНЫЕ НОВОСТРОЙКИ РОССИИ»