

ВТОРИЧНОЕ РАССЛОЕНИЕ

главной тенденцией последних месяцев на вторичном рынке жилья стало его расслоение: некоторые квартиры дорожали, другие — напротив дешевели. В среднем же за последний год вторичная недвижимость в Петербурге и области подешевела на 10%, а в некоторых локациях и на все 20%. Спрос также сократился, и в 2016 году улучшений не ожидается.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Как говорят аналитики агентства «Петербургская недвижимость», за последние месяцы основным был тренд на расслоение вторичного рынка на более качественное и современное предложение, которое пользуется спросом, и на стремительно устаревающее по своим характеристикам предложение жилья, интерес к которому продолжает снижаться. Первое — это так называемая «новая вторичка» — квартиры в сданных и заселенных новостройках с современными планировками, лифтами, инженерией, паркингами и другими особенностями. Второе — квартиры в домах категории, например, «старая панель» — в «кораблях», хрущевках, брежневках, а также большинство двухкомнатных и трехкомнатных квартир в старом фонде. Соответственно, тенденции по спросу и по динамике цен в каждой из этих групп оказались в 2015 году разнонаправленными.

ТРЕНДЫ Как отмечают аналитики, для всех категорий жилья средняя цена квадратного метра, по данным сделок, находилась в 2015 году на отметке 93,5 тыс. рублей.

«Стоимость ликвидного жилья в категории „новая вторичка“ в 2015 году практически не изменилась. По-прежнему такие квартиры находили своих покупателей», — говорит Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость». При этом, по его данным, стоимость жилья в «старой панели» в границах Петербурга снизилась в среднем на 15%. «Можно отметить, что по итогам заключенных сделок трехкомнатная квартира в „корабле“ Выборгского района оказывается дешевле, чем качественная однокомнатная квартира в той же локации. Цена студии рядом со станцией метро „Звездная“ равна стоимости двухкомнатной квартиры в хрущевке. Что касается двух- и трехкомнатных квартир в старом фонде Центрального района, то на сегодняшний день это самое дешевое жилье среди предложений в границах Петербурга и даже пригорода», — говорит эксперт.

Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой», полагает, что хрущевки и брежневки подешевели в некоторых локациях на 15–20%.

При этом Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ГК «Финам», отмечает, что в целом по Российской Федерации по итогам 2015 года квартиры низкого качества (к ним можно отнести хрущевки и некоторые брежневки) подешевели в 2015 году в рублях не так сильно, как в Петербурге: на 3,6% по сравнению с предыдущим годом. «Между тем квартиры в сталинских домах из-за ограниченности предложения дорожали на 3,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Тем не менее динамика цен отставала от потре-

бительской инфляции. Индекс потребительских цен за 2015 год составил почти 13%. Доля ипотечных сделок на вторичке упала почти в два раза на фоне роста ставок по ипотеке», — отметил господин Нигматуллин.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева считает, что и на «новой вторичке» может происходить снижение цен в отдельных сегментах, но только в таких, где уже сегодня наблюдается затоваривание. «Дешевеют в первую очередь рядовые квартиры в районах массовой застройки, а также объекты в многоэтажных муравейниках зон высокой плотности застройки с инфраструктурными проблемами. Покупателей действительно стало меньше, но они более пристрастны. У них появилось больше выбора», — поясняет она.

Катерина Соболева, управляющий директор департамента жилой недвижимости NAI Bescar, напротив, отмечает, что некоторые квартиры «старой вторички» не дешевеют: «Квартиры в сталинских домах пользуются стабильным спросом, поэтому их стоимость остается неизменной. Что касается квартир в хрущевках и брежневках, то цены на них зависят от района: в Красносельском и Кировском районах стоимость упала в среднем на 10% по сравнению с 2014 годом и составляет около 2,8 млн рублей. Стоимость квартир в домах хрущевской и брежневской постройки на севере Петербурга не изменилась по сравнению с 2014 годом: однокомнатная квартира в Выборгском и Калининском районах стоит в среднем 3,3 млн рублей, в Приморском районе — 3,3–3,5 млн рублей».

ЭЛИТА МЕНЯЕТСЯ Анна Любимова, заместитель руководителя департамента проектных продаж Engel & Volkers в Санкт-Петербурге, отмечает, что и на вторичном рынке элитного жилья происходят похожие изменения. Например, премиального местоположения и видовых характеристик уже недостаточно для сохранения ликвидности для квартир в домах старого фонда, в которых отсутствуют единая социальная среда, организованные парковки, хорошее состояние парадных, обновленная инженерия и лифты, служба консьержей и другие атрибуты комфортабельного жилья. «Например, подобные предложения на знаменитой Миллионной улице еще недавно были очень востребованы, а на сегодняшний день существенно теряют в цене. Некоторые квартиры спасают лишь уникальные виды из окон. Интерес покупателей смещается в сторону относительно новых домов (не ранее 2000 года постройки) в центре города и ближайших к центру районах», — говорит госпожа Любимова. Она отмечает, что наиболее востребованными сегодня на премиальном

рынке являются небольшие по площади (до 120 кв. м, до двух спален) предложения в самом центре города, вблизи основных улиц и памятников, а также семейные квартиры (от 150 кв. м, две-три спальни) вблизи крупных зеленых зон (Таврический сад, парки Крестовского, Елагина, Каменного островов).

ПРОДОЛЖЕНИЕ СЛЕДУЕТ В 2016 году на рынке вторичного жилья ожидается дальнейшее развитие трендов, зафиксированных в прошлом году. «Основные предпочтения покупателей вряд ли претерпят изменения: для покупателей будет интересно как дешевое жилье, так и наиболее качественное и ликвидное предложение в сегменте „новая вторичка“, — считает господин Дроздов. — Например, в 2015 году мы отмечали, что выросло количество сделок во Всеволожском и Пушкинском районах, что свидетельствует о выходе новой недвижимости на вторичный рынок. Лидерами по спросу среди городских районов были Невский и Московский».

Эксперты также напоминают, что на рынке существует определенная конкуренция со стороны первичного рынка. В результате специалисты отметили снижение спроса на такой тип жилья на вторичном рынке, как комнаты в коммунальных квартирах: количество сделок в последнее время сокращается, особенно по комнатам в домах «старого фонда». Основная тенденция последних лет заключалась в медленном понижении стоимости такого типа жилья, но спрос на него всегда оставался стабильным. Ситуация изменилась: в 2015 году доля комнат в структуре спроса составила 21%, тогда как в 2014 году была на отметке в 23%, а в 2013 году — 25%. Также если рассматривать структуру спроса по типам домов, то доля покупок в «старом фонде» начиная с 2014 года снизилась на 3%.

Специалисты отдела вторичной недвижимости группы компаний Normann говорят: «Только два нюанса возвращают потенциального покупателя к идее приобретения комнаты в коммунальной квартире — более быстрое заселение и больший выбор по районам».

«Причиной тому является тот факт, что на сегодняшний день квартиру-студию в новостройке можно приобрести за 1,4–1,5 млн рублей — эта сумма равняется средней стоимости комнаты. В связи с чем интерес покупателей к комнатам снижается. Вполне ожидаемо, что часть клиентов предпочтут студию комнате. Ведь комнаты — это в основном старый фонд, который, в свою очередь, уже не отвечает всем потребительским критериям: современному покупателю необходим просторный двор и наличие парковки, скоростной лифт и функциональный доступ в подъезд», — рассуждает господин Дроздов.

Госпожа Беляева говорит, что сроки экспозиций комнат за последнее время существенно увеличились, а цены не сильно ликвидных вариантов снизились до 20%

ПОРТРЕТ ПОКУПАТЕЛЯ Также специалисты агентства «Петербургская недвижимость» проанализировали состав покупателей недвижимости на вторичном рынке Петербурга. Наибольшая доля — 76% — от общего числа покупателей квартир и комнат вторичного рынка пришла на жителей города и Ленинградской области. В основном это люди, которые улучшают свои жилищные условия за счет продажи имеющейся недвижимости и приобретения более качественной.

Если говорить о покупателях из регионов, то их доля составила 22%. В большинстве случаев это те, кому необходимо приобрести квартиру в кратчайшие сроки в районе с готовой инфраструктурой. Наименее была востребована недвижимость в Северной столице среди иностранных граждан, доля таких сделок — 2%.

ДОЛЯ ИПОТЕКИ Госпожа Соболева отмечает, что доля сделок с ипотекой значительно сократилась в период с марта по сентябрь 2014 года в силу введения программы льготной ипотеки на первичном рынке. Фактически сделки по покупке квартир на «вторичке» с привлечением ипотеки, можно было пересчитать по пальцам. С октября 2014 года ситуация нормализовалась: сегодня покупатели приобретают квартиры на «вторичке» в ипотеку по чуть более высоким ставкам, чем на первичном рынке. Например, в Петербурге можно взять ипотеку под 12,8% годовых на вторичном рынке.

Стоимость квартир в связи со снижением сделок с ипотекой не претерпела глобальных изменений: скидки предлагали собственники, которые остро нуждались в средствах.

По данным «Петербургской недвижимости», доля сделок с использованием ипотеки на вторичном рынке в 2015 году в среднем составила 35%. По сравнению с 2014 годом этот показатель снизился на 5%. В текущем году эксперты ожидают роста доли ипотечных сделок в этом сегменте рынка.

«Что касается прогнозов по поводу ипотеки на вторичную недвижимость, то общий объем сделок останется на уровне второго полугодия 2015 года. В течение всего прошлого года показатель сделок на вторичном рынке снизился не очень сильно, примерно на 6%, и составил 27% от общего объема. Увеличится количество ипотечных сделок или нет, будет зависеть от условий ипотечных программ, предлагаемых банками», — рассуждает госпожа Беляева. ■