

РЫНОК В ПЛАВНОМ ПАДЕНИИ

ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ ПАДАЮТ. ТАК, ПО ДАННЫМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА ЭТОГО ГОДА, БЫЛО ВВЕДЕНО НА 100 ТЫС. КВ. М МЕНЬШЕ, ЧЕМ В АНАЛОГИЧНОМ КВАРТАЛЕ ПРОШЛОГО ГОДА.

ЯНА КУЗЬМИНА

Всего же, по оценкам экспертов, по итогам года будет введено 2,7 млн кв. м, результат прошлого года — 3 млн «квадратов». Эксперты говорят, что это естественный процесс — вслед за снижением спроса начинает снижаться и предложение.

В лидерах по вводу жилья — Приморский район, с начала года там введено всего 33 дома на 4747 квартир, общей площадью 266,668 тыс. кв. м. За ним следуют Красносельский район, где ввод жилья составил 152,772 тыс. кв. м, и Выборгский район — 114,675 тыс. кв. м. В Пушкинском районе введено 79,324 тыс., в Московском — 67,453 тыс., в Василеостровском — 54,485 тыс., в Невском — 50,574 тыс., в Петроградском — 56,233 тыс., в Красногвардейском — 24,435 тыс. кв. м. Ленобласти, по предварительным данным, в январе — марте 2016 года построено около 920 тыс. кв. м, сообщил представитель администрации. В отличие от Петербурга, в области объемы строительства растут: в первом квартале 2015 года там было сдано 764 тыс. кв. м.

ПРОДАНО НА МИЛЛИОН По предварительным подсчетам консалтингового центра «Петербургская недвижимость», за январь — март 2016 года в Петербурге и пригородной зоне Ленинградской области на первичном рынке было продано около 1 млн кв. м жилья. Сейчас более 30% жилья в новых проектах приходится на Ленобласть, оценивает руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

«Спрос на новое жилье в целом стабилен. В начале года были опасения относительно завершения в марте программы субсидирования ипотечных кредитов. Покупатели старались решить жилищный вопрос до роста процентных ставок, что

позволило поддержать спрос на строящееся жилье. Однако и после объявления о продолжении действия льготной ипотеки активность остается на высоком уровне», — говорит руководитель службы по работе с госорганами «СПб Реновация» Дмитрий Михалев.

С ним согласен исполнительный директор ЗАО «Ойкумена» Роман Мирошников: «Рынок был немного нервный из-за неуверенности, будет ли продолжена господдержка ипотечного кредитования, но в целом продажи шли на обычном уровне. Пока снижение объема ввода жилья в Петербурге в пределах небольшой коррекции, но девелоперы стали гораздо аккуратнее выводить на рынок новые проекты».

Больше всего старт новых проектов замедлился в эконом- и комфорт-классе. Показательна зона «закадьа», где вывод сократился на 50% по сравнению с четвертым кварталом 2016 года, что логично после столь значительного объема новых квадратных метров. «Те, у кого есть минимальные деньги на квартиру, без особых колебаний идут в проекты, расположенные за КАДом. Продукт „закадьа“ уже вполне сформирован. Это небольшая жилплощадь, расположенная в высотном доме, где большинство квартир сдается в аренду. Если дом находится у метро, добираться удобно. Если чуть в отдалении, могут быть вопросы с транспортной доступностью», — говорит директор управления стратегического маркетинга холдинга RBI Вера Сережина.

Впрочем, эксперты полагают, что первый квартал не показательный, в это время, как правило, сдаются объекты, которые не успели доделать в конце прошлого года. Но скорее всего, эта тенденция сохранится в течение года. Даже по



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

СПРОС НА НОВОЕ ЖИЛЬЕ В ЦЕЛОМ СТАБИЛЕН, ХОТЯ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ СТАНОВЯТСЯ МЕНЬШЕ

прогнозу специалистов комитета по строительству в этом году будет введено жилья меньше, чем в прошлом: 2,7 млн против 3 млн кв. м.

ДОЛГОСТРОЙ В ПОМОЩЬ Впрочем, формально выполнить план по вводу властям поможет активная достройка «проблемных» объектов. До конца года, как обещают городские власти, будут завершены работы на 16 проблемных объектах (49 домов) общей площадью 693 тыс. кв. м. Таким образом, Смольный обещает практически полностью решить проблемы более 11 тыс. обманутых дольщиков. По словам главы «Центра содействия строительству» Вячеслава Якина, до конца года планируется завершить строительство корпусов ЖК «Каменка» компании СУ-155, ЖК «Ленинский Парк», который начинала возводить ГК «Город», и «Охта-модерн» компании «Питер-констракшн». Будет закончено строительство первой очереди «Лондон Парка» компании Л1.

Как говорят эксперты, это хорошая новость не только для дольщиков, которые уже давно ожидают достройку домов, но и для тех, кто хочет заработать на рынке недвижимости. «Если брать в целом рынок строящегося жилья, то его инвестиционная привлекательность близка к нулю. Однако в долгостроях квартиры стоят на 10–20% дешевле, чем в других проектах этой локации. Еще один плюс — чаще всего это дома расположены не на выселках, а в хороших локациях», — говорит Павел Бережной, исполнительный директор ГК «С.Э.Р.».

Например, объекты Л1, как указывают эксперты рынка, расположены в тех локациях, в которых строительство более не ведется из-за отсутствия пятен. К примеру, в Выборгском районе, где достраивается «Лондон Парк», в ближайшем

окружении нет и не будет новыхстроек — свободных участков не осталось. При этом жилье на вторичном рынке стоит более 150 тыс. рублей за кв. м. У Л1 же пока квартиры продаются по 100 тыс. рублей за «квадрат». Кроме того, рассказала директор по развитию Л1 Надежда Калашникова, «Лондон Парк» строится в районе с развитой социальной и бытовой инфраструктурой, имеет хорошую транспортную доступность, там много больших и качественных зеленых зон. «Все это невозможно получить ни в одном проекте КОТ, которые сопоставимы по цене с нашим проектом», — уверена госпожа Калашникова.

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ Основная часть сделок на рынке первичного жилья проходит с ипотекой либо при стопроцентной оплате, для таких покупателей застройщики готовы на скидки, говорит эксперт АН «Метры» Алексей Муравьев. В результате стоимость квартир на первичном рынке Петербурга и области в первом квартале при стопроцентной оплате на низкой стадии готовности снижалась. Особенно это затронуло квартиры маленькой площади, отмечает эксперт. С ним согласен Игорь Креславский, председатель правления ГК «Росстройинвест»: в феврале 2016 года доля ипотечных сделок составила 56%, в марте — 36%. «Мартовский спад по ипотеке связан с тем, что не было ясности в том, будет ли продлена программа господдержки и какой будет ставка. Многие покупатели, кто успел, оформили сделку в феврале, а остальные ждали. Думаю, ситуация выровняется в апреле. Изменение ставки по госпрограмме с 11,5 до 12% не оказало существенного влияния на количество сделок», — говорит господин Креславский. ■

АПАРТ-ОТЕЛИ ПОДЕЛЯТ КЛАССИФИКАЦИЕЙ

К ЧЕМПИОНАТУ МИРА ПО ФУТБОЛУ ОТЕЛИ ГОРОДА ДОЛЖНЫ ПРОЙТИ ОБЯЗАТЕЛЬНУЮ КЛАССИФИКАЦИЮ — БЕЗ ЭТОЙ ПРОЦЕДУРЫ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОНИ НЕ СМОГУТ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Сейчас в городе, помимо гостиниц, строится большое количество апарт-отелей. Какие-то из них, по сути, являются обычными жилыми домами, но есть и такие, которые предназначены для сдачи жилья в аренду. Подпадут ли они под обязатель-

ную классификацию? По Федеральному закону от 7 июня 2013 года № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конференций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдель-

ные законодательные акты Российской Федерации» те отели, чьи объекты не пройдут классификацию, не смогут осуществлять свою деятельность. С отелями более или менее все понятно. Но вот подпадают ли под действие этого закона

апарт-отели, в среде экспертов единого мнения нет.

Апарт-отели — молодой сегмент недвижимости, для которого еще не в полной мере сформирована понятийная база. Под апарт-отелями могут пониматься