

ЗАКОН СОХРАНЕНИЯ СПРОСА

БЛИЖАЙШИЕ ОБЛАСТНЫЕ ПРИГОРОДЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА АКТИВНО НАСЫЩАЮТСЯ ПРОЕКТАМИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ ДЛЯ МНОГИХ ПОКУПАТЕЛЕЙ ОПРЕДЕЛЯЮЩИМ ФАКТОРОМ ПРИ ПОКУПКЕ ОСТАЕТСЯ ЦЕНА, ПОЭТОМУ ПРИМЫКАЮЩИЕ К МЕГАПОЛИСУ ТЕРРИТОРИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В БЛИЖАЙШЕЙ И СРЕДНЕСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ СВОЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ НЕ УТРАТЯТ. А СПРОС НА ЖИЛЬЕ В ПРЕДЕЛАХ ПЕТЕРБУРГА БУДЕТ ТОЛЬКО УВЕЛИЧИВАТЬСЯ, ПРЕДПОЛАГАЮТ И ЭКСПЕРТЫ, И САМИ ЗАСТРОЙЩИКИ. ТАТЬЯНА КАМЕНЕВА

В четвертом квартале прошлого года, по данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на пригородные территории пришлось 38% объема спроса (в квадратных метрах). При этом жилье масс-маркета составило 93% от общего объема сделок на первичном рынке недвижимости. Всего за последние три месяца 2016 года было заключено 26,49 тыс. сделок по приобретению квартир в новостройках Санкт-Петербурга и ближайших пригородов. «Прирост к третьему кварталу 2016 года составил 14,2% (в квадратных метрах)», — отмечает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Январь для строительного рынка — традиционный месяц затишья, и нынешний год не стал исключением. «Судить о состоянии рынка можно по тому, что на нем происходит после 20 января. Особенно в этом смысле показательны первые две недели февраля», — комментирует Андрей Тетыш, председатель совета директоров агентства недвижимости АРИН, отмечая, что ожидает в феврале выхода покупательской активности на параметры начала 2016 года.

«Спрос стабильно устойчивый, он не сократился», — говорит Игорь Креславский, председатель правления ГК «Росстройинвест».

Об оживленном начале года говорят и в группе компаний ЦДС, которая активно строит жилье как раз в ближайших пригородах — Кудрово, Мурино, Буграх. «Продажи идут по всем объектам», — отмечает Михаил Медведев, генеральный директор ЦДС. На параметры спроса, по его мнению, повлиял и переход компании на принципы работы по 214-ФЗ. Если ранее у части потребителей возникали вопросы правового характера в связи с формой заключаемого договора, то теперь все эти вопросы сняты.

Стоит упомянуть, что сохранение спроса наблюдается на фоне сокращения предложения. На конец декабря, по данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», падение спроса составило 3,6% по сравнению с третьим кварталом 2016 года и 8,3% — по отношению к аналогичному периоду 2015 года. Однако прошлый год был более удачным, чем предыдущий, по продажам первичного жилья: реализовано на 9,5% больше квадратных метров в новостройках, чем годом ранее (3,78 млн кв. м). И аналитики, и многие участники рынка ожидают, что объемы продаж в 2017 году как минимум повторят прошлогодний результат. «Стоит ожидать оживления рынка, поскольку, с одной стороны, на данный момент сократились объемы ввода жилья, а с другой — экономическая ситуация в стране более благоприятная, чем год назад», — говорят специалисты.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПРОШЛЫЙ ГОД ДАЛ УЧАСТНИКАМ РЫНКА ПИЩУ ДЛЯ РАЗМЫШЛЕНИЙ О ТОМ, КАКИМИ ХАРАКТЕРИСТИКАМИ ДОЛЖЕН ОБЛАДАТЬ ИХ ПРОДУКТ, ЧТОБЫ НАВЕРНЯКА ПОЛЬЗОВАТЬСЯ СПРОСОМ В УСЛОВИЯХ НОВОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ РЕАЛЬНОСТИ

СТРУКТУРА С ВАРИАНТАМИ Строительство традиционно характеризуется как отрасль экономики, в которой изменения готовятся долго и происходят крайне медленными темпами. Однако прошлый год дал участникам рынка пищу для размышлений о том, какими характеристиками должен обладать их продукт, чтобы наверняка пользоваться спросом в условиях новой экономической реальности. Об этом свидетельствует, например, смещение приоритетов с квартир-студий на однокомнатные: если в 2015 году они составили 31,5 и 41,8% соответственно, то за прошлый год доля реализованных студий сократилась до 28,7%, а однокомнатных квартир — до 40,8% за счет увеличившегося объема продаж «двушек» и «трешек». «К концу года мы продавали больше двух- и трехкомнатных квартир», — сообщают в ЦДС, оговаривая при этом, что общим трендом остается акцент на компактных квартирах, поскольку абсолютное большинство сделок заключается с использованием кредитных средств. Так, у этого застройщика их доля составляет сегодня более 50% от общего объема. «Три-четыре года назад покупатели нередко выбирали схему приобретения квартиры в рассрочку, сегодня же этот механизм практически не используется», — констатирует Михаил Медведев.

«Развивается тенденция японского минимализма», — утверждают аналитики. — Мы идем в сторону компактного проживания, и доля крайне компактного жилья лидирует». На эту тенденцию в равной степени влияет как финансовое положение покупателей жилья в масс-маркете, так и демографиче-

ские параметры (в частности, состав типичной семьи) в Петербургской агломерации. По статистике, около 80% рынка приходится на жилье стоимостью до 5 млн рублей. При средневзвешенной цене квадратного метра в пределах 100 тыс. рублей это означает преобладание в продаже квартир площадью до 50 кв. м, и именно такого количества «квадратов» достаточно для удовлетворения базовых потребностей средней петербургской семьи, состоящей из трех человек.

Разумеется, на квартирографию строительных проектов оказывает влияние прежде всего их локация. «Понимая, что многие приобретают жилье в пригородах для родителей-пенсионеров или детей-студентов, мы закладываем в таких комплексах более компактные квартиры, соответственно, менее дорогие. В то же время в черте города большей популярностью пользуются «двушки» и «трешки», особенно в престижных для жизни местах. Поэтому в ЖК «Дюна», который мы построили в Сестрорецке, или в ЖК «Золотое время» на улице Севастопольской доля двух- и трехкомнатных квартир существенно больше», — говорит Михаил Медведев.

Игорь Креславский отмечает, что «все сегменты в спросе, но у каждого из них должен быть качественный продукт с соответствующими ценовыми характеристиками».

ПРЕИМУЩЕСТВА И РИСКИ В отличие от ситуации конца 2015 года, когда цены «штурмовали» важные психологические отметки (например, продажная стоимость однокомнатной квартиры в новостройке доходила до 4 млн рублей), сегодня эксперты характе-

ризуют цены на первичную недвижимость в Санкт-Петербурге и пригородах как экономически оправданную, прогнозируя позитивную ценовую динамику до конца года минимум в пределах инфляции. Так, по итогам 2016 года положительная корректировка средних цен предложения жилья массового спроса, по данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», составила от 2% (в пригороде) до 2,9% (в обжитых районах). По прогнозам, в нынешнем году средняя цена будет увеличиваться как минимум в пределах инфляции. Кроме того, сохранится рост цен от старта до сдачи проекта в среднем на 30%. При этом в интересных локациях с небольшим объемом предложения стоимость жилья будет расти существенно больше.

Сегодня цена однокомнатной квартиры в среднем, по оценке аналитиков, составляет около 3 млн рублей. Для относительно неплохой локации в черте города и площади 35–36 кв. м — это скорее 3,5–3,6 млн рублей, тогда как стоимость совсем компактной «однушки» в пригороде будет ближе к 2,3–2,4 млн рублей. «Все, что предлагается ниже 2 млн рублей за однокомнатную квартиру, — это точка отсечения рынка. Такая продажная цена означает либо проблемы с документальным оформлением, либо совсем неудачную локацию», — говорят специалисты.

Аналитики подчеркивают: необязательно обращаться в самую крупную строительную компанию Петербурга и Ленобласти, однако для снижения рисков целесообразно приобретать «товар с известными потребительскими свойствами», то есть квартиры, предлагаемые уже зарекомендовавшими, доказавшими свою надежность застройщиками.

«Сегодня в пределах Петербурга реализуется не так много проектов достойного качества и по приемлемой цене. С другой стороны, у сегодняшних покупателей есть возможность сравнить целую линейку предложений, сконцентрированных в одной локации, и выбрать наиболее подходящее для себя по цене, качеству и темпам строительства. Например, силами нескольких компаний, в том числе ЦДС, осваивается участок, ограниченный частью проспекта Блюхера и Кушелевской дорогой. Как раз в конце 2016 года мы ввели в эксплуатацию здесь последние очереди ЖК «Кантемировский». Аналогично застраивается бывшая территория завода «Петмол» (у станции метро «Фрунзенская»), — отмечает Михаил Медведев.

Говоря о ценовых ориентирах для покупателя недвижимости на первичном рынке Петербургской агломерации, участники рынка определяют нижнюю границу «разумной стоимости» квадратного метра в городе в пределах 100–110 тыс. рублей, в ближайших пригородах — начиная от 65 тыс. рублей. ■