

ВТОРИЧНЫЙ РОСТ

НА КОНЕЦ 2017 ГОДА КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ВЫРОСЛО ПО СРАВНЕНИЮ С 2016 ГОДОМ НА 12–15%, В СЕКТОРЕ «НОВАЯ ВТОРИЧКА» ПРИРОСТ СОСТАВИЛ 20–25%. КАК И НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ, СТИМУЛОМ ДЛЯ РОСТА СТАЛИ ПОДЕШЕВЕВШИЕ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ.

ЯНА КУЗЬМИНА

В прошлом году лидером по объему спроса на вторичную недвижимость в Петербурге был Приморский район, в Ленинградской области — Всеволожский район, доля спроса которого в общем объеме составила 17%.

В структуре предложения, как и в спросе, на первом месте находится Приморский район — 14% от всего предложения города. «Самый ходовой товар — однушки, их доля составила 35%, а средняя цена на конец года — 113,9 тыс. рублей за квадратный метр. От них недалеко ушли двухкомнатные квартиры — 31% со стоимостью „квadrата“ 102,5 тыс. рублей. Замыкают тройку лидеров трехкомнатные квартиры с 26% и 93,9 тыс. рублей за квадратный метр», — рассказала Юлия Семакина, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент».

Мария Таранова, ведущий специалист по аналитике и консалтингу ООО «Первое ипотечное агентство», считает, что рост спроса на вторичное жилье наблюдается за счет снижения ипотечных ставок. «Думаю, процентов 10–20 в среднем. Наиболее востребованы ликвидные квартиры (современ-

ные постройки — до десяти лет дому), с такими характеристиками, как близость к метро, видовые характеристики, хорошая планировка, этаж. В среднем, по статистике, цены практически не изменились, произошло распределение по типам домов: подешевели дома старой постройки, увеличилась стоимость новых домов, а также ликвидных квартир», — отмечает она.

Следует отметить, что ипотека пополняет рынок предложения вторичного жилья и с другой стороны. Денис Аксенов, генеральный директор коллекторского агентства «КИТ Финанс Капитал», рассказал: «Мы стали активнее выводить на вторичный рынок жилья квартиры ипотечных должников, не справившихся с обслуживанием кредитов. Две трети объема предлагаемых вариантов — это собственность, изъятая у должников в рамках судебных и исполнительных процедур, которая выходит на свободный рынок с дисконтом от рыночной цены до 45%. За счет спроса на рынке мы сократили дисконт до 10% при средней стоимости квадратного метра 72,4 тыс. рублей. Треть нашего объема — это досудебное урегулирование

по инициативе заемщиков. При этом, по инициативе заемщиков, формируется портфель за счет так называемого эксклюзивного жилья — нетипового метража в элитных районах с дизайнерскими решениями. В массовом сегменте на 3 кв. м вырос средний метраж жилья, реализуемого коллекторским агентством».

Он признает, что пока не может однозначно сказать, что залоговое жилье как-то влияет на ценообразование на рынке недвижимости, но отмечает, что по сравнению с ситуацией двумя годами ранее спрос на такое предложение вырос в три раза. «Косвенно повлияла ситуация со снижением ставок по ипотеке, а также выравнивание цен на первичном и вторичном рынках жилья, что заставляет покупателей искать более дешевые варианты», — говорит господин Аксенов.

Павел Савиных, руководитель департамента городской недвижимости Engel & Volkers в Санкт-Петербурге, отмечает, что с точки зрения спроса за 2017 год можно выделить две основные группы покупателей: «Покупатели квартир семейного плана с тремя и более

спальнями — петербуржцы, либо те, кто переехал в Петербург для постоянного проживания. В этом случае востребованными оказываются Крестовский и Каменный острова, Петроградская сторона. В историческом центре преимущественно пользуются спросом современные жилые комплексы рядом с Таврическим садом. Основные комплексы, по которым проходили сделки, — это Diadema Club House, „Дом у моря“, „Венеция“, „Парадный квартал“. Большинство переместившихся в Петербург на постоянное проживание запрашивают готовые квартиры с качественной отделкой. На Крестовском острове готовые квартиры с тремя и более спальнями является дефицитом», — указывает господин Савиных. ■

ЧТО ПРОДАВАЛИ

По данным ЗАО «БФА-Девелопмент», около 50% в структуре предложения в прошедшем году составляли современные кирпично-монолитные дома, 25% — панельные многоэтажки, оставшиеся 25% пришлось на хрущевки, брежневки, «корабли», сталинские дома и старый фонд без капремонта

Коммерсантъ

www.spb.kommersant.ru
Информация по тел. (812) 271-3635

В ЛУЧШИХ МЕСТАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Рестораны

КРЕМЛЬ	Выборгская наб., 55 (БЦ Gregory's Palace)
БРАТЯ ГРИЛЬ	Малая Садовая ул., 8
ВЕСЕЛИДЗЕ	Восстания ул., 20
МАРКЕТ ПЛЕЙС	Малоохтинский пр., 64 пл. Конституции, 3, лит. А
ПЛЮШКИН	Комендантский пр., 2 ТК «Променад»
РИБАЙ	Казанская ул., 3А
РУССКАЯ РЮМОЧНАЯ №1	Конногвардейский бул., 4
СТРОГАНОВФ	Конногвардейский бул., 4
СТЕЙК ХАУС	
ТАВЕРНА ГРОЛЛЕ	Большой пр. В.О., 20
ШАЛЯПИН	Тверская ул., 12/15
CAPULETTI	Большой пр. П.С., 74
ЭТАЖ 41	Конституции пл., 3/2, БЦ Leader Tower, 41-й этаж
FIT FASHION	Казанская ул., 3
FRANCESCO	Суворовский пр., 47
GINZA	Аптекарский пр., 16

HITCH	Московский пр., 179
KRISTOFF / TWINPIX	Загородный пр., 9
MAKARONI	Рубинштейна ул., 23
Литературно-ресторанный комплекс «Симпозиум»	Достоевского ул., 19/21, лит. М
THE KITCHEN	Московский пр., 73
Пироговые	
ЛИНДФОРС	Полтавская ул., 3 Московский пр., 128 Декабристов ул., 19 Декабристов ул., 33 Ленинский пр., 151
ШТОЛЛЕ	1-я Красноармейская ул., 4 Гражданский пр., 114, к. 1 Каменноостровский пр., 31А Комсомола ул., 35 Московский пр., 105 Стачек пр., 74 Просвещения пр., 34 Садовая ул., 8

	1-я линия В.О., 50
	Энгельса пр., 37
	Восстания ул., 32
	Невский пр., 11
	Владимирский пр., 15
	Савушкина ул., 3
Кафе	
ЯКИТОРИЯ	Петровская наб., 4
KROO CAFE	Суворовский пр., 27 / 9-я Советская ул., 11
РУБИНШТЕЙН	Рубинштейна ул., 20
Кофейни	
БАРИСТОКРАТ	Киевская ул., 6, корп. 2 Митрофаньевское ш., 2, корп. 2 (БЦ «Малевич») Воскова ул., 13, корп. 3 (сквер)
ЗДЕСЬ И СЕЙЧАС	Итальянская ул., 2
ЗАВТРА БУДЕТ КОФЕ	Итальянская ул., 2



Газета «Коммерсантъ» издается бесплатно
не распространяется

РЕКЛАМА, «16+»