



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

НАЗАД, В ПРОШЛОЕ

Ностальгия нынче в моде. Причем на самом ее пике. Советское прошлое в разных, слава богу, пока еще не настоящих проявлениях, будоражит фантазию создателей различных проектов и продуктов, как никогда до этого. Все эти «как раньше», «тот самый вкус», «любимое с детства» стараются подменить действительность иллюзией того, что в прошлом все было лучше, натуральнее, вкуснее, яснее, честнее. В наших реалиях это опасное явление. Показателем культивирования ностальгии стала и реклама — не столько двигатель торговли, сколько зеркало общественных настроений и вкусов. Вот ведь побеспокоили даже очень пожилого и всем известного диктора Центрального телевидения — с характерной дикцией человека с зубными протезами он говорит с экрана телевизора об аптеках «Столички», «прожевывая» первые фразы. И ничего кроме сочувствия не вызывает.

Надо сказать, что с 2016 года «ностальгией по советскому» всерьез занимаются некоторые отечественные социологи и культурологи. Правда, результаты их исследований пока неизвестны. Зато само ощущение ностальгии определяется психиатрами и психоаналитиками как форма реактивного состояния, основным проявлением которого является депрессия: «Эта меланхолия не дает жить настоящим и смотреть в будущее, загоняет человека в угол, поскольку ему не нравится ни день сегодняшний, ни завтрашний. Люди, склонные к ностальгии, обычно не могут приспособиться к настоящему. Проблема заключается не только в идеализации прошлого, но и прежде всего в том, что человек полагает, будто он не встретит в будущем ничего подобного тому, о чем он тоскует».

На самом деле, будущее уже наступило. Мы давно живем не в СССР, вне зависимости от нашего отношения к этому факту. На пятки наступает поколение, которое, к счастью, не знает, что такое советское, но тоже норовит поверить в романтику 1980-х под влиянием российского масскульта. «В карете прошлого никуда не уедешь», — замечал персонаж пьесы пролетарского писателя Максима Горького. Пафосно, конечно, но верно. Некоторые все равно стараются, сопрягая прошлое только со вкусом докторской колбасы и сливочного масла. Хотя, как и сегодня, неизвестно, из чего они делались.

СПРОС РАСТЕТ, ПРЕДЛОЖЕНИЕ СОКРАЩАЕТСЯ

ЗА ПЕРИОД С ЯНВАРЯ ПО МАРТ В ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДНОЙ ЗОНЕ ЛЕНОБЛАСТИ БЫЛО ПРОДАНО ОКОЛО 960 ТЫС. КВ. М СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ. ЭТО НА 10% БОЛЬШЕ, ЧЕМ БЫЛО РЕАЛИЗОВАНО В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА. ПРИ ЭТОМ ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ СОКРАТИЛСЯ ПРИМЕРНО НА 35% ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ ПРОШЛОГО ГОДА. ПРАВДА, В ЛЕНОБЛАСТИ СИТУАЦИЯ ПРОТИВОПОЛОЖНАЯ: РОСТ ВВОДА (КОТОРЫЙ В ОСНОВНОМ ПРИШЕЛСЯ НА ТЕРРИТОРИИ, ГРАНИЧАЩИЕ С ПЕТЕРБУРГОМ) СОСТАВИЛ 40%. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

За первый квартал 2018 года в Петербурге было сдано 737 тыс. кв. м жилья, что на 35% меньше по сравнению с тем же периодом прошлого года. В Ленобласти, напротив, этот показатель вырос на 40% и составил почти 1,2 млн кв. м.

«В первом квартале 2018 года на рынке строящегося жилья Петербурга и пригородной зоны Ленобласти было продано около 22 тыс. квартир, — говорит Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». — По-прежнему была популярна ипотека, доля ипотечных сделок составила 63%». Николай Урусов, генеральный директор строительной компании «Красная стрела», утверждает, что по некоторым объектам эта доля еще выше и может достигать 80–90%. При этом в среднем в ипотеку берется 50–60% стоимости квартиры.

ИПОТЕКА ТОЛКАЕТ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ Ипотека стала еще более выгодной для заемщиков: по сравнению с январем — мартом 2017 года средние ипотечные ставки по Петербургу снизились почти на 2% и составили примерно 9,68%. Кроме того, на рынок выходили новые объекты со стартовыми ценами, что всегда интересует покупателей. Все это способствовало росту спроса.

«Яркой тенденцией становится рост доли отказов в выдаче кредитов со стороны банков. Это не значит, что покупателям теперь не получить ипотеку, среднестатистическому человеку ее, скорее всего, одобряют, но в зоне риска — покупатели с минимальным первоначальным взносом, неблагоприятной кредитной историей или часто меняющиеся место работы», — говорит Сергей Мохнар, генеральный директор компании «ПСК-недвижимость».

Антон Быков, главный аналитик ООО «ЦАФТ» (Центр аналитики и финансовых технологий), при этом отмечает, что, согласно последним данным Банка России, в первом квартале 2018 года в Петербурге произошло замедление краткосрочных темпов ежемесячного ипотечного кредитования и ускорение среднесрочных темпов.

«Если в конце 2017 года уровень ежемесячного количества выдаваемых ипотек находился немного выше 7 тыс. единиц, то в первом квартале 2018 года средний уровень упал до 4–5 тыс. Пропорционально снизился и ежемесячный объем выдаваемых ипотечных кредитов. Это следствие сезонного фактора, так как зимний период практически всегда характеризуется замедлением экономической активности. Интереснее



СЕГОДНЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ — МАССА РАЗЛИЧНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

дела обстоят со среднесрочными тенденциями. Если сравнивать первый квартал 2018 года с первым кварталом 2017 года, то здесь, напротив, нужно отметить значительный рост ежемесячно выдаваемого количества ипотечных кредитов с 2,5 до 4–5 тыс. (+60–70%) и отстающий рост общего объема кредитования с 35 до 47,8 млрд рублей (+41%). Это означает, что россияне верят в улучшение перспектив экономики России, поэтому покупают больше недвижимости», — говорит господин Быков. Тем не менее, отмечает эксперт, из-за затяжного периода падения реальных доходов новоселы предпочитают приобретать более дешевые варианты жилья.

Эти тенденции подтверждаются и динамикой цен. В первом квартале 2018 года в Петербурге цены на жилье практически не изменились. Квадратный метр вторичного жилья вырос на 0,2%, первичного на 0,4%. А вот в 2017 году цена на квадратный метр первичного жилья снизилась на 1–1,5%, а вторичного выросла в пределах 0,5%.

«Из интересных событий рынка недвижимости нельзя не отметить запуск программы государственного субсидирования ипотечных ставок — «семейная ипотека» под 6% годовых. Семьи, в которых в период с 01.01.2018 по 31.12.2022 родится второй и третий ребенок, получают в рамках программы льготную ставку 6% годовых на срок от трех до восьми лет. Эта программа косвенно становится важным психологическим фактором для положительных тенденций на рынке», — добавляет Мария Сальникова, ведущий аналитик ООО «Эксперт плюс».

«Сейчас спрос увеличивается на 2–3% в месяц. По нашим прогнозам, на всем рынке

новостроек Петербурга цены будут расти на уровне чуть выше инфляции», — отмечает исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников.

«Как мы и ожидали, рост продаж апартаментов продолжился. По сравнению с прошлым годом мы продали на 15% больше. Если еще пять лет назад проекты апартаментов у инвесторов и покупателей вызвали вопросы, то сегодня этот сегмент стал более понятен конечному потребителю, который уже осознает преимущества формата, его отличительные особенности и ценность», — говорит коммерческий директор ГК Docklands Development Екатерина Запорожченко.

СТУДИИ И ОДНОКОМНАТНЫЕ ДОМИНИРУЮТ По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в первом квартале самыми популярными квартирами на рынке строящегося жилья Петербурга и пригородов стали однокомнатные. Они занимают 44,1% в структуре сделок. Квартиры-студии находятся на втором месте — 27,7% от общего спроса.

Николай Урусов подсчитал, что стоимость квадратного метра таких объектов находилась в диапазоне от 79 до 110 тыс. рублей. Он говорит, что у покупателей традиционно популярны обжитые спальные районы: Приморский, Красногвардейский, Красносельский, Невский, намывные территории Васильевского острова. «Цены во всех сегментах стабильны, изменения происходят по мере увеличения строительной готовности объектов. С начала года стоимость квадратного метра выросла не более чем на 2–2,5%», — говорит господин Урусов. → 16