ДОМ ТЕНДЕНЦИИ

Намытые перспективы

В Санкт-Петербурге все отчетливее ощущается дефицит свободных пятен под новое строительство в привлекательных локациях. При этом эксперты констатируют, что спрос на жилье за Кольцевой автодорогой стал падать: покупателей интересуют обжитые районы. Выходом в этой ситуации может стать намыв новых территорий в Финском заливе.

— новые земли —

Пока в Петербурге реализуется один проект по намыву земель — в западной части Васильевского острова. В 2006 году компания Виталия Южилина «Терра Нова» начала намыв 476 га новой земли. Сейчас намыта лишь треть планируемых объемов. В начале апреля контроль над «Терра Нова» перешел к Сбербанку.

Но для Петербурга это далеко не новый проект: еще в 1970-х годах были намыты сотни гектаров земли в западной части Васильевского острова. Как полагают эксперты, в будущем количество таких проектов, несмотря на все сложности, будет расти.

Заместитель гендиректора группы ЛСР Василий Кострица рассуждает: «Город — живой организм, который должен расти и развиваться, но он зажат со всех сторон, а свободных участков для строительства в его границах практически не осталось. Необходимость образования новых территорий в северной столице назрела давно». ЛСР из появившихся на данный момент 170 га намыла 80 га.

У петербургских девелоперов сегодня два пути для реализации проектов в черте города — либо «мокрый», либо редевелопмент территорий. Те немногие свободные пятна под застройку, которые остались на рынке, стоят очень дорого. Управляющий партнер компании Glorax Development Дмитрий Коновалов подсчитал, что стоимость намыва обойдется девелоперу примерно в 100 млн руб. за 1 га. Аналитик ГК «Финам» Алексей Коренев называет меньшую сумму: при глубине 5 м затраты могут составить около $120 за 1 кв. м, то есть около 74 млн руб. за 1 га. Василий Кострица говорит о $1 млн за 1 га намыва по нынешнему курсу. В то же время рыночная цена продаваемых в черте города участков сегодня, по словам экспертов, достигает 600 млн руб. за 1 га.

«Пока стоимость намыва обходится дешевле покупки существующего участка с сопоставимыми характеристиками. Но к намыву нужно еще подвести инженерные сети, построить дороги, социальную и бытовую инфраструктуру. Все это существенно удорожает проект»,— считает коммерческий директор компании Docklands Development Екатерина Запорожченко.

АНТОН ВАГАНОВ

В Петербурге еще в 1970-х годах были намыты сотни гектаров земли в западной части Васильевского острова

«Жилье на намывных территориях изначально подразумевает красивый вид из окна, а квартиры с видом на воду априори не могут стоить недорого,— рассуждает исполнительный директор СК „Ойкумена“ Роман Мирошников.— Жилье на намывных территориях будет стоить несколько дороже и по технологическим причинам, но в целом это не влияет ни на реализацию проекта, ни на стоимость жилья». Цены на квартиры на намывных территориях, по его словам, будут зависеть в том числе от состояния инфраструктуры и локации.

Главный аспект намыва новых земель — этический. Сегодня многие компании продают квартиры на намыве, указывая на их видовые характеристики: окна жилья выходят на Финский залив, самый высокий в Европе небоскреб и т. п. Однако когда-то такими характеристиками обладали дома, которые располагались на берегу залива до начала намыва. И некоторые эксперты считают, что через 10–20 лет может возникнуть соблазн отдать инвесторам еще часть залива под засыпку.

Впрочем, Василий Кострица уверяет, что жилье, которое строит ЛСР, не будет заслонено новыми стройками: «Наша компания выступила с инициативой проведения международного архитектурного конкурса проекта благоустройства набережной вдоль кварталов №№10–13 южной части намывных территорий Васильевского острова. Эту идею одобрил вице-губернатор Санкт-Петербурга и уже поручил комитету по градостроительству и архитектуре подготовить техническое задание для его проведения».

Впрочем, гарантий, что квартиры у воды не потеряют своих видовых характеристик, практически нет, считает руководитель департамента инвестиционного развития холдинга AAG Евгений Кулагин.

«В начале 1990-х в городе были планы полностью замыть Маркизову лужу до Кронштадта и дамбы, но это, конечно, утопия»,— говорит гендиректор агентства недвижимости «Метры» Андрей Вересов. По его прогнозам, в реальности на ближайшие годы намытых территорий хватит для развития города.

Евгений Кулагин соглашается, что острой необходимости в новых намывных территориях в городе нет, поскольку земля без сетей и другой инфраструктуры проигрывает по наполненности участкам в промзонах города, обладающим необходимым потенциалом: «При условии своевременного обеспечения территории необходимой инфраструктурой срок окупаемости вложений составляет стандартные для девелопмента два-три года. Если рыночная стоимость колеблется в диапазоне от 400 млн до 600 млн руб. за 1 га, то при намыве земля обходится раз в десять дешевле. Но нужно учитывать затраты и риски, связанные со своевременным подключением к коммуникациям».

Кроме того, в последние годы реальные доходы населения падают, а рынок насыщен предложением. «Не факт, что при текущем уровне платежеспособного спроса даже в перспективе ближайших лет новые объемы земель будут востребованы городом и девелоперами»,— резюмирует директор по продажам компании Seven Suns Development Алексей Бушуев.

Валерий Грибанов

Одно направление, но разные скорости

— конъюнктура —

Рынки жилья в Москве и Санкт-Петербурге двигаются в одном направлении, но с разной скоростью. В столице популярность однокомнатных квартир и студий в новостройках падает, в Петербурге, наоборот, переживает пик. А вторичное жилье в центре обоих городов дешевеет на фоне роста цен в других районах.

Кризис, официальным началом которого стало двукратное падение курса рубля к доллару в конце 2014 года, первое время одинаково выглядел на рынках недвижимости обоих крупнейших городов страны — Москвы и Санкт-Петербурга. В 2014 году и первом квартале 2015 года жилье резко подорожало на фоне подскочившего спроса. Его формировали инвесторы, решившие предотвратить обесценение своих сбережений.

По итогам 2014 года средняя цена в Центральном административном округе (ЦАО) Москвы за счет внушительной стоимости элитной недвижимости, которую привязывали к валюте, выросла на 42%. В других районах жилье на вторичном рынке подешевело, поэтому средняя цена на жилье в Москве выросла на 16%. В половине районов Петербурга квартиры подорожали на 8%, вспоминает редактор отдела исследований ресурса Domofond.ru Ирина Филатова.

В 2015-м цены стали падать, но к 2016 году ситуация на рынках Москвы и Петербурга уже развивалась по-разному. В столице жилье на вторичном рынке продолжало дешеветь. В Петербурге цены стабилизировались к началу 2016-го, а в 2017-м город стал лидером страны по росту цен: готовое жилье стало на 4,2% дороже (хотя в целом по стране падение составило 3,4%). Столичный рынок только в первом квартале текущего года показал положительную динамику: прирост составил 0,4%.

До сих пор жилье в двух крупнейших городах страны дороже, чем в других регионах: в Петербурге — в 2 раза, чем в среднем по стране, в Москве — в 3,2 раза. Но сейчас на фоне общей положительной динамики в каждом городе выделяются центральные районы, где цены на квартиры падают. Так, стоимость жилья на вторичном рынке в ЦАО Москвы я январе—марте упала на 2,9%, до 383,6 тыс. руб. за 1 кв. м, подсчитали в Domofond.ru. В центре Петербурга — почти на 1%, до 153,6 тыс. руб. за 1 кв. м, в Петроградском районе — на 5,9%, до 199,1 тыс. руб. за 1 кв. м.

Падение затронуло не только жилье, выставленное на продажу. Сегмент аренды тоже просел, фиксируют в Domofond.ru. В Москве ставки снизились во всех округах, но особенно глубоким падение было в ЦАО, где оно достигло 7%. То же самое в Петербурге: заметнее всего — на 6,8% и 9% соответственно — аренда подешевела в Адмиралтейском и Петроградском районах. В Центральном районе города ставки аренды по итогам первого квартала стали на 2,2% ниже.

Несмотря на схожесть тенденций в цифрах, на практике рынки вторичного жилья в центральных районах Москвы и Петербурга различаются. «В центре Санкт-Петербурга нет жилья среднего класса, который в Москве представлен объектами сталинской архитектуры, преобладает историческая застройка с дворцовыми комплексами»,— говорит руководитель офиса «На Фрунзенской» компании «МИЭЛЬ—Сеть офисов недвижимости» Ольга Тихонова.

Существенную часть жилого фонда в центре города формируют сохранившиеся коммуналки. «Вместе с домами с дворами-колодцами, специфическим видом из окна и сложным социальным составом жильцов они формируют огромный разрыв цен на жилье в центре Петербурга»,— продолжает госпожа Тихонова.

В Москве, напротив, есть разнообразие — например, на Пречистенке здания с деревянными перекрытиями соседствуют с новыми клубными домами, у каждого свой ценовой сегмент.

Покупатели в Москве, в отличие от желающих приобрести жилье в центре Петербурга, могут выбрать квартиру, не теряя в качестве, в районе, прилегающем к центру, и без традиционной наценки. По данным «Инком-Недвижимости», 95% объектов на вторичном рынке в центре столицы переоценены в среднем на 30%, и срок их экспозиции в два раза дольше, чем в среднем на вторичном рынке московского жилья. Таким образом, в Москве спрос из ЦАО тоже переходит в другие районы, но поближе к центру.

Екатерина Геращенко