

14 → При этом госпожа Сережина указывает, что сейчас на руках у девелоперов есть достаточное количество разрешений на строительство. Многие стремились получить их до 1 июля, чтобы на эти проекты не распространялся ряд новых законодательных норм. «Поэтому до конца года можно ожидать появления целого ряда новых проектов: их точно будет больше, чем за первые шесть месяцев. Как следствие, не исключая, что рост цен замедлится. Даже самого наличия на рынке большого числа проектов, которые находятся на начальной стадии, достаточно для того, чтобы снизить среднюю цену. Мы тоже планируем до конца года вывести два новых проекта — в общей сложности на 35 тыс. кв. м жилья», — сообщила она.

Ведущий специалист по аналитике и консалтингу ООО «Первое ипотечное агентство» Мария Таранова подсчитала, что сейчас девелоперами получено разрешений на строительство 215 тыс. кв. м жилья премиум-класса.

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, говорит: «Большую часть профессионального сообщества беспокоит вопрос о том, как повлияют изменения, происходящие в законодательстве о долевом строительстве. Что будет с предложением, с ценами, как в целом отреагируют рынок и его участники на новые правила. Стабильность в ценах и спрос без резких скачков демонстрируют готовность рынка к переменам. Сформированное предложение в готовых домах и обширное предложение в строящихся объектах обеспечивают спрос и не создают предпосылок для существенного роста цен. В настоящий момент сложилась благоприятная ситуация для покупки как с точки зрения выбора, так и с точки зрения условий приобретения, что подтверждается активностью покупателей и инвесторов этим летом».

РАЗБОРЧИВЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ Господин Ильин отмечает, что спрос остается на достаточно стабильном уровне. «Однако на фоне законодательных изменений в отрасли покупатели стали внимательнее относиться к выбору будущей квартиры и застройщика», — говорит он.

«Покупатели становятся более разборчивыми. Они более рационально и комплексно подходят к выбору объекта. Смотрят не только на локацию, но и на правильные планировки, „умную“ начинку и, наконец, на цену объекта. Конкуренция на рынке велика — как на первичном, так и на вторичном. Поэтому нужно внимательно подходить к созданию проекта», — соглашается с коллегой Екатерина Запороженко, коммерческий директор ГК Docklands Development.

«За год увеличился спрос на квартиры с одной спальней, а также на квартиры с четырьмя спальнями. Изменения обусловлены корректировкой мотивов покупки жилья. По сравнению с первым полугодием 2017 года увеличилась доля инвестиционных покупок, а также выросла потребность в изменении жилищных условий (речь идет как об увеличении, так и о сокращении жилой площади квартиры)», — отмечают в Knight Frank.

Полина Яковлева, директор по развитию компании ProExpert, говорит, что принимая во внимание ослабление рубля, инвесторы в стремлении сохранить рубле-



СТОЛИЧНЫЕ ПРОЕКТЫ СТРОЯТСЯ С РАЗМАХОМ

вые накопления, вкладывают средства в элитную недвижимость.

Ввиду отсутствия нового ввода постепенно вымывается текущее предложение, и постепенно рынок идет к тому, что спрос будет превышать предложение.

«При этом на текущий момент спрос смещается на объекты „новой вторички“, то есть на объекты, построенные пять-десять лет назад. Причина тому — наличие качественного дизайнерского ремонта, на вторичном рынке уже сформировано такое предложение. Кроме того, люди предпочитают жить в комфортных условиях без строительного шума, в то время как квартира в новом доме исключает это требование — строительно-отделочные работы в новом проекте, как правило, длятся на протяжении трех лет, пока весь дом не будет заселен», — отмечает госпожа Яковлева.

Состав покупателей в зависимости от региона проживания практически не изменился. На жителей Москвы и регионов РФ приходится около 20% покупок элитного жилья. Доля покупок иностранцами составляет 6% в структуре спроса.

За элитными квартирами в основном приходят люди из бизнеса: владельцы компаний, топ-менеджеры. «Несколько лет назад в структуре покупателей было очень много сотрудников „Газпрома“, которые вынуждены были переезжать вслед за работодателем. Это, можно сказать, был настоящий бум. Сейчас же подобные сделки точечные. Основная масса сотрудников уже приобрела здесь жилье», — рассказал господин Ильин.

СТОЛИЧНЫЙ ОПЫТ Следует отметить, что столичный рынок сегодня не сильно по своим объемам отличается от петербургского. Хотя цены там выше в разы. Валерий Ручий, директор департамента продаж Est-a-Tet, подсчитал, что в настоящее время объем предложения квартир первичного рынка элиты и премиум-класса Москвы представлен 2,4 тыс. лотов в

49 проектах. «При этом из них к сегменту премиум относится 1,4 тыс. квартир — 125,3 тыс. кв. м (5% от общего объема предложения квартир в Москве), доля элитных проектов составляет 6% (149,9 тыс. кв. м)», — говорит эксперт.

В годовой динамике элитный сегмент столицы показал рост на 7,7%, премиум-класс продемонстрировал снижение показателя на 15,7%, что связано как с репозиционированием, так и с перераспределением структуры предложения.

«Основная часть квартир премиум-класса относится к бюджету до 60 млн рублей (86,1% от общего объема предложения), из которых 35,9% находится в бюджете 20–39,9 млн рублей. В элитном сегменте основной объем предложения относится к квартирам бюджетом от 60 до 99,9 млн рублей (34,7% от общего объема предложения). По-прежнему в бюджете более 200 млн рублей представлена существенная часть предложения — 12,5%», — рассказал господин Ручий.

Основная часть квартир элитного сегмента сосредоточена в районе Хамовники — 46,2% от общего объема предложения. Большая часть объема в этом районе относится к масштабным проектам ЖК «Садовые кварталы», ЖК Barrin House и комплексу клубных домов Knightsbridge Private Park. Второе место занимает район Раменки, где находится 19,4% элитного жилья.

В сегменте премиум в суммарной площади квартир наибольший объем предложения представлен к реализации в районе Очаково-Матвеевское (23,9%), что связано с выходом в продажу нового ЖК Spires. На втором месте находится Донской район с объемом предложения 17,6%.

Средневзвешенная цена на квартиры премиум-класса составила 396 тыс. рублей за квадратный метр, в элитном сегменте — 811,8 тыс. Самая высокая средневзвешенная цена в сегменте элитной недвижимости отмечена в Тверском районе — 1,59 млн рублей за квадратный метр, на втором месте Басманный район —

1,47 млн. Самая низкая цена зафиксирована в районе Раменки — 602,7 тыс. рублей. В сегменте премиум самая высокая цена отмечена в Пресненском районе — 690,8 тыс. рублей за квадратный метр. На втором месте район Дорогомилово с показателем 545,1 тыс. рублей, замыкает тройку районов Замоскворечье — 511,2 тыс.

Основным спросом в элитном и премиальном сегментах пользуются трехкомнатные квартиры. Практически все сделки совершаются без применения ипотечного кредитования — либо по стопроцентной оплате, либо в рассрочку. Площадь самых популярных квартир составляет от 76 до 100 кв. м.

Аналитик по корпоративным рейтингам агентства «Эксперт РА» Александра Мартынова резюмирует: «По нашим оценкам, рынок элитной недвижимости чувствует себя уверенно. Несмотря на снижение предложения, фиксируется сохранение тенденций 2017 года: по-прежнему растет количество сделок как в абсолютном, так и в денежном выражении. Стоит отметить, что снижение предложения вызвано приостановкой продаж в ЖК «Садовые кварталы», расположенном в Хамовниках. Также сохраняется рост стоимости квадратного метра. Так, цена за квадратный метр в Хамовниках, одном из самых элитных районов в пределах ЦАО, во втором квартале 2018 года выросла на 6%, до 700 тыс. рублей за метр по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Самым дорогим районом по-прежнему остаются Патриаршие пруды: там средняя цена за квадратный метр по итогам второго квартала составила 1,62 млн рублей, что немногим выше показателя за второй квартал 2017 года. Ключевые объекты, формирующие основной спрос на рынке, — ЖК «Садовые кварталы», Barrin House, Knightsbridge Private Park, в числе новых объектов, выведенных на рынок в первом полугодии этого года — „Дом Наркомфина“ и ЖК Magnum». ■