

НЕДВИЖИМОСТЬ

Центростремительный девелопмент

Сколько помнит себя рынок недвижимости Петербурга, девелоперы всегда ощущали дефицит земельных участков под застройку. Девелоперы заинтересованы прежде всего в приобретении готовых к застройке градостроительно проработанных «пятен» в популярных у покупателей локациях с развитой дорожно-транспортной и богатой социальной инфраструктурой. Однако предложение таких участков на рынке иссякает.

— перспективные территории —

«На начало 2018 года в открытии предложения в Санкт-Петербурге и ближайших пригородах находилось около 5,2 тыс. га (свыше 350 лотов различной емкости) под перспективное строительство более 35 млн кв. м недвижимости. При этом 42% земельных площадей и 20% от количества лотов — это предложение на пригородных территориях. Основной объем предложения приходится на частично подготовленные земельные участки. Отмечается дефицит участков, расположенных в комфортных локациях в черте города», — делится статистикой Ольга Трошева, руководитель КЦ «Петербургская недвижимость». Поэтому застройщикам приходится выбирать участки в тех локациях, что предлагает рынок, находя баланс между интересами спроса и характеристиками имеющегося «пятна».

В последние пару лет эксперты все чаще говорят о неизбежности сокращения спроса на областные проекты вдоль КАД (так называемое «закадь») со стороны покупателей. «Сейчас наблюдается тенденция смещения активности застройщиков из пригородных локаций в городские. Соответственно, спрос на земельные участки под жилищное строительство в новых густонаселенных пригородах Петербурга с минимальным количеством инфраструктуры низкий», — рассказала Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg. Причиной тому называется тот факт, что покупатели квартир на областных территориях уже столкнулись с проблемами, сопутствующими невысоким ценам на квартиры в таких жилых комплексах.

Серьезная проблема

Острейшая из проблем — транспортная доступность. Участки, рас-

положенные около станций метро, были привлекательными для покупателей, но они уже застроены и девелоперская активность сдвигается в глубь Ленобласти (особенно заметно это в Девяткино и Мурино), все дальше и дальше от станций метрополитена. А слабо развитая дорожно-транспортная инфраструктура в этих локациях (недостаточное количество выездов из кварталов, узкие магистрали на въезде в город, малое количество видов транспорта) существенно снижает привлекательность микрорайонов для будущих жильцов. Такая же проблема свойственна и участкам, которые расположены вдоль КАД, но не имеют своих станций метро. В целом Кудрово, Девяткино, Мурино, Янино, Парголово, Бугры и Шушары требуют огромных вложений в развитие дорожно-транспортной сети, чтобы снова вернуть былой ажиотажный интерес покупателей. Но это не единственная проблема, с которой сталкиваются жители новых микрорайонов. Остро ощущается в этих кварталах проблема очистных сооружений, а также обеспечения объектами социальной инфраструктуры.

В качестве решения вышперечисленных проблем власти приняли решение ужесточить требования к девелоперам, сократив бывшие преференции для застройщиков, снизив нормативы по высотности зданий, а также переложив на их плечи строительство детских садов, школ и даже развитие транспортной инфраструктуры. Экономика проектов в «закадь» стала иной — уже не настолько привлекательной для строителей. Все это в конечном итоге привело к поиску застройщиками новых территорий для строительства жилья.

Ольга Трошева рассказала, что средняя нагрузка на квадратный метр улучшений (которые вынужде-



Если город будет строить подъездные дороги, станции метро, социальные объекты, то это может сделать практически любую локацию привлекательной для застройщиков и их покупателей

ны производить застройщики) в крупных локациях в пригородной зоне составляет 7–12 тыс. рублей, в «сером поясе» — 15–20 тыс. рублей, в менее развитых, удаленных локациях в черте Петербурга — 10–15 тыс. рублей.

Более высокие показатели нагрузки на квадратный метр улучшений в черте города по сравнению с «закадь» уже не пугают застройщиков, так как проекты в черте города имеют понятную и относительно прогнозируемую финансовую модель. К этой категории в настоящее время стали относиться земли, тяготеющие к центральной части Санкт-Петербурга: «серый пояс» — вдоль Обводного канала, в Кировском, Красногвардейском, Выборгском и Невском районах города. «Сейчас застройка «серого пояса» наиболее популярна у девелоперов, и таких проектов становится все больше, потому что в них уже существует развитая социальная инфраструктура, они отличаются хорошей транспортной доступностью, помимо прочего, там есть водные артерии», — рассказывает Николай Гражданкин, на-

чальник отдела продаж компании «Отделстрой».

По различным оценкам экспертов, в 2018 году объем жилья в проектах редевелопмента промышленных территорий составляет около трети всего рынка Петербурга. По оценкам аналитиков консалтингового центра «Петербургская недвижимость», по объемам редевелопмента первое место в городе занимает сейчас Невский район (территория вдоль Октябрьской набережной и Дальневосточного проспекта): там находится 20% объектов. Столько же объектов жилого строительства на бывших заводских территориях находится и в Московском районе — вдоль Московского проспекта или неподалеку.

Другое привлекательное направление для девелоперов — периферия города в черте КАД — Каменка, Средняя Рогатка, Октябрьская набережная, Сосновка — Удельный парк, Красносельский и Невский районы. «Наиболее перспективными с точки зрения земельного ресурса являются также часть Московского района и Фрунзенский район. Строительство в южных районах

города долгое время сдерживалось отсутствием очистных сооружений. Юг слабо обеспечен метро — важнейшей частью транспортной инфраструктуры. В частности, такой огромный район, как Красносельский, не имеет на своей территории ни одной станции», — отмечает Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент». Относительно слабо развитая транспортная инфраструктура на юге города компенсируется более широкой, чем в «закадь», сетью объектов социальной сферы, а также более прозрачными и понятными планами и механизмами ее наращивания городом. Средние цены на квартиры в городских районах выше, чем в областных. Но благодаря более доступной ипотеке этот факт уже не пугает покупателей.

Территории найдут своих застройщиков

Большинство экспертов сходится во мнении, что рынок не наступит на одни и те же грабли и не вернется на областные территории, пока там не будут решены вопросы транспортной и социальной инфраструк-

туры. Но это перспектива далекого будущего. «Сегодня серьезный потенциальный объем предложения сосредоточен в границах «серого пояса», в принципе, активное освоение уже ведется, но для придания большего импульса требуется поддержка со стороны правительства города — содействие инвесторам в освоении лотов и развитии территорий», — говорит госпожа Трошева.

Также эксперты замечают высокий потенциал у Пушкинского района: уже сейчас там находится 30% от общего объема предложения жилья на первичном рынке. Но району требуется общий рост уровня развития среды обитания в сфере транспорта, инфраструктуры.

«Хотелось бы, чтобы по примеру Москвы Петербург вплотную занялся вопросами реконструкции кварталов первых массовых серий. Речь идет о хрущевской застройке — это примерно тысячи гектаров жилья, которое физически износилось и морально устарело», — добавляет Светлана Денисова.

В целом внимание девелоперов могут привлечь любые участки, обеспеченные всеми градостроительными документами, с готовыми инженерными коммуникациями. Если город будет строить подъездные дороги, станции метро, социальные объекты, то это может сделать практически любую локацию привлекательной для застройщиков и их покупателей. Но это из области фантастики.

Светлана Попова

Средняя цена квадратного метра жилья в различных локациях Петербурга

Район	Данные на 01.10.2018, тыс. руб.
Б. Сампсониевский пр. (ст. м. «Лесная» — «Черная речка»)	132
Ст. м. «Фрунзенская» (Московский пр./Обводный канал)	125,6
Лиговка	125,4
Сосновка — Удельный парк	120
Средняя Рогатка	109,7
«Балтийская жемчужина» и Юго-Западная приморская часть	107,5
Октябрьская наб. — Дальневосточный пр.	104,6
М. Блохера пр.	98,9
Каменка	96,7
«Морской фасад»	95,3
Усть-Славянка	88,6
Ново-Сергиево	84,7
Парнас	82,3
Пулковское — Волховское ш.	92,2
Шушары	71,6

Источник: КЦ «Петербургская недвижимость»

Заглянуть в будущее

— квартирграфия —

Продуманные архитектурно-планировочные решения являются одним из факторов успешности проекта, так как именно квартира — удобная, функциональная и при этом доступная — является конечной целью покупателя. Но для девелопера формирование успешной квартирграфии проекта — задача с большим количеством неизвестных.

Рыночно успешные архитектурно-планировочные решения должны учитывать потребности покупателей. Сложность заключается в том, что «квартирграфия должна отражать даже не современные, а будущие запросы людей, так как срок реализации объекта, от проектирования до ввода в эксплуатацию, в среднем занимает два-три года. Это касается планировки и помещений, и площади каждого элемента квартиры», — рассказал Олег Пашин, генеральный директор компании «Петербургская недвижимость». Но в эконом- и комфорт-классе тренды и тенденции в формировании квартирграфии могут меняться довольно резко, так как покупатели жилья данных классов наиболее чувствительны к экономическим колебаниям. Любой спад в экономике сразу же приводит к смещению спроса в пользу малогабаритного жилья.

Существенное влияние на количество квартир разных типов и их метражи в жилом комплексе оказывают его местоположение, класс дома, характеристики квартир в соседних домах. Кроме того, квартирграфия зависит и от современных норм проектирования, в том числе по инсоляции: нельзя сделать большое количество однокомнатных квартир, иначе часть из них не будет инсолироваться.

Тренд на уменьшение

Кризисы в экономике сменяются периодами стабильности и роста, но общий тренд на рынке недви-

жимости идет к снижению площадей квартир. По оценкам Светланы Московченко, руководителя отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, за последние пять лет средняя площадь квартир в элитном сегменте сократилась на 16 кв. м, в сегменте жилья бизнес-класса — на 14 кв. м, в сегменте жилья массового спроса — на 6 кв. м.

Несмотря на то, что площадь квартир в эконом- и комфорт-классе сократилась менее значительно, чем в высоко ценовом сегменте, предпочтения покупателей квартир в масс-маркете чаще всего меняют свои предпочтения вслед за макроэкономическими колебаниями. Квартирграфия домов эконом- и комфорт-класса сейчас формируют квартиры с небольшой, но функциональной площадью и более доступной ценой. Это связано с тем, что доходы населения не растут и люди могут позволить себе купить в основном малогабаритные квартиры, даже используя ипотечное кредитование. Поэтому в домах масс-маркета пока преобладают студии и однокомнатные квартиры. А выбирая такие квартиры, покупатели ориентируются на максимально компактные метражи. В сегменте жилья массового спроса наиболее востребованный диапазон площадей студий — 25–30 кв. м. Делать квартиру-студию меньшего метража нет смысла, даже из экономических потребностей людей, потому что в таких квартирах невозможно будет жить, отмечают эксперты.

«Мы наблюдаем сейчас тенденцию увеличения метражей однушек. Люди хотят приобретать однокомнатные квартиры большего метража — с большими кухнями и более просторными комнатами. Если раньше в эконом- и комфорт-классах были востребованы квартиры площадью 32–33 кв. м, то сейчас уже спрос все чаще на стороне квартир по 37–40 кв. м», — замечает Николай Гражданкин, начальник отдела продаж компании «Отделстрой».

Доля двухкомнатных квартир в домах комфорт- и эконом-класса колеблется около показателя в 23–24%. Наиболее востребованы квартиры небольшой площадью 53–58 кв. м. Трехкомнатные квартиры в сегменте жилья массового спроса остаются в меньшинстве и в последнее время не только потеряли в количестве (их доля сократилась на 3%), но и заметно сократились в размерах. «Пять лет назад были популярны площади 81–85 и 91–100 кв. м, а в настоящее время — не более 75–80 кв. м», — отмечает Светлана Московченко.

Таким образом, общий тренд массового сегмента на текущий момент — малогабаритные квартиры с функциональными планировками. Эта же тенденция распространяется и на бизнес-класс: метражи стали более рациональными, снизилась доля габаритных квартир с площадью несколько сотен квадратных метров.

Формат квартир-студий приживается в высоких ценовых сегментах плохо. Квартиры-студии — это временное жилье, в них живут либо молодые бесхозяйные люди, либо такие квартиры сдаются, поэтому соседство таких квартир с семейными двух- и трехкомнатными квартирами в бизнес-классе неприемлемо. Но если девелопер удастся удачно интегрировать такие квартиры в свой проект бизнес-класса, то это просторные студии площадью более 39 кв. м, хотя пять лет назад спросом пользовались минимальные квартиры площадью 25–39 кв. м. Покупатели однокомнатных квартир в бизнес-классе чаще выбирают метражи

42–52 кв. м. При этом все большую популярность завоевывает формат европланировок с кухней-гостиной площадью около 18 кв. м и небольшой функциональной спальней 12–14 кв. м. Умерили свои аппетиты и покупатели двух- и трехкомнатных квартир: популярный метраж двухкомнатных квартир сократился с 74–78 до 69–73 кв. м, а квартир с тремя комнатами — с 101–120 до 91–110 кв. м.

Менее всего макроэкономические колебания влияют на квартирграфию премиум-сегмента: за последние пять лет изменения произошли даже в сторону повышения площадей. «В элитном сегменте покупатели чаще всего выбирают однокомнатные квартиры площадью более 57 кв. м. А покупатели двухкомнатных квартир повысили свои ожидания относительно оптимальной площади: если раньше они довольствовались 74–78 кв. м, то сейчас выбирают примерно 103 кв. м. То же случилось и с трехкомнатными квартирами: популярные площади увеличились со 111–120 до 131–140 кв. м», — рассказала Светлана Московченко.

Рынок ждет перемены

Принимая во внимание тот факт, что уровень цен на недвижимость растет быстрее покупательной способности граждан, рынок недвижимости (особенно масс-маркет) находится в поиске таких форматов квартир, конфигурация и логистика которых позволяет сэкономить на площади и, как следствие, на бюджете покупки. Все большую популярность на рынке завоевывают квартиры с европланировками

Квартирграфия проектов класса масс-маркет

Год	Студия	1-к. кв.	2-к. кв.	3-к. кв.	Мног. кв.	Итого
2015	29%	38%	24%	9%	1%	100%
2016	24%	40%	25%	10%	1%	100%
2017	30%	43%	21%	6%	0%	100%
2018 (9 мес.)	27%	44%	23%	6%	0%	100%

Источник: КЦ «Петербургская недвижимость»



В эконом- и комфорт-классе тренды и тенденции в формировании квартирграфии могут меняться довольно резко, так как покупатели жилья данных классов наиболее чувствительны к экономическим колебаниям

— новый для российского рынка недвижимости формат квартир с просторной кухней-гостиной и функциональными спальнями комнатами. По площади такие квартиры в целом не отличаются от классических, но с точки зрения эргономики позволяют более рационально зонировать жилье. Несмотря на стремление покупателей максимально сократить бюджет покупки, неизменным остается и тренд повышения требований покупателей к качеству жизни. В вопросах квартирграфии это означает, что интерес все чаще вызывают квартиры с выделенными местами для хранения, раздельными санузлами и большими балконами, выход на которые осуществляется из кухни.

Постоянные поиски оптимальных архитектурно-планировочных решений заставляют девелоперов экспериментировать: на рынке недвижимости стали появляться нестандартные виды квартир, например, с возможностью установки сауны и камина. Появился на рынке формат двухуровневых квартир, но он не нашел популярности в российской действительности. Покупатели и застройщики стали шире

смотреть на возможность повышения качества жизни посредством квартирграфии. Так как покупатели интересуются средой, в которой находится квартира: чтобы по соседству жили люди с похожими ценностями и увлечениями, появилась «формат „семейных секций“, который объединяет просторные квартиры с тремя и более комнатами, отдельными санузлами в спальнях, гардеробными и прачечными. Это квартиры, созданные специально для больших семей», — рассказал Олег Пашин.

И покупатели, и девелоперы надеются, что дальнейший ход истории позволит постоянно повышать качество жизни горожан. «На мой взгляд, тренд сейчас будет смещаться в сторону двух-, трех- и даже четырехкомнатных квартир. Так как достаточно долгое время на рынке доминировали студии и однушки, рынок ими сейчас просто затоварен. Поэтому в перспективе спрос будет на квартиры с большим количеством спален и с большими зонами для совместного пребывания (гостевыми зонами)», — подытоживает Николай Гражданкин.

Светлана Попова