

ПОЙМАТЬ МОМЕНТ

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА НОВОСТРОЙКИ В ПЕТЕРБУРГЕ ВЫРОСЛИ НА 6,5–7% ПО ИТОГАМ 2018 ГОДА, ОТЧИТАЛИСЬ АНАЛИТИКИ «ПЕТЕРБУРГСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ». В ДАЛЬНЕЙШЕМ СТОИМОСТЬ КВАРТИР МОЖЕТ УВЕЛИЧИТЬСЯ ЕЩЕ ДО 20%, ПРОГНОЗИРУЮТ НЕКОТОРЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ. КАК УВЕРЯЮТ СПЕЦИАЛИСТЫ, ОДИН ИЗ САМЫХ УДАЧНЫХ ПЕРИОДОВ ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ НАСТУПИЛ ИМЕННО СЕЙЧАС.

АГАТА МАРИНИНА

В Петербурге фиксируется повышение объемов продаж квартир. Данные Росреестра свидетельствуют о том, что петербургские застройщики только за первые два месяца этого года заключили более 15 тыс. договоров долевого участия, что на 24% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Вместе с количеством сделок повышаются и цены. В исследовании федерального портала «Мир квартир» говорится, что по итогам первого квартала средняя стоимость квартир в Петербурге увеличилась на 3%, а средняя цена квадратного метра и вовсе выросла на 6%. Участники рынка сходятся во мнении, что тенденция сохранится. По словам Александра Брега, генерального директора компании «Мегалит — Охта Групп», из-за перехода на проектное финансирование цены увеличатся до 20%. Только в июле после вступления в силу новых правил повышение составит не менее 5%.

Недвижимость в таких условиях возвращает себе позиции высокодоходного инструмента. «Вложения в недвижимость уместно сравнивать в первую очередь с консервативным подходом к инвестированию — депозитам в банке, которые сегодня дают 6,5% годовых. Инвестиции в квартиры могут обеспечить доходность в 13,5% и выше, что сопоставимо с вложе-

ниями в гораздо более рискованные ценные бумаги. Образно недвижимость можно назвать „серым золотом“, которое сейчас в цене, — отмечает Александр Брега.

Вдобавок инвестиции в метры получили мощный спекулятивный потенциал, который усиливается предстоящим введением эскроу-счетов. Совладелец компании «Мегалит — Охта Групп» Михаил Ривлин поясняет: «В нашем проекте комфорт-класса „Приморский квартал“ есть корпуса с далекими сроками сдачи в эксплуатацию, время в этом случае обеспечивает максимальную прибыльность вложений. Так, квартиры, купленные в первой очереди в 2017 году за 3,7 млн рублей, сегодня реализуются по цене не менее 4,5–4,7 млн. Близость к метро, качество строящегося квартала, развитая инфраструктура района обеспечивают недвижимость высокую ликвидность. Поэтому получая разовый спекулятивный доход, инвестор оказывается перед приятным выбором — обратиться в живые деньги или сохранить качественную стратегическую инвестицию, приобретенную по низкой цене».

Проекты квартальной застройки, к которым относится «Приморский квартал», имеют существенное преимущество для инвесторов — возможность диверсифицировать портфель (выбрать лоты разной степени готовности, характеристик и качеств).

Более того, для пакетных предложений, как правило, действуют специальные условия. В частности, в «Приморском квартале» при покупке пула квартир предоставляется дополнительная скидка.

Наиболее привлекательным сегментом для инвестиций традиционно считается масс-маркет. Новостройки эконом-класса находят своего покупателя благодаря относительно низкому чеку покупки, но часто не самое выгодное местоположение и недостаток инфраструктуры не позволяют получить высокую доходность.

Более предсказуемым в этом плане оказывается жилье комфорт-класса. Покупатели ценят его за соотношение цены и качества и рассматривают не только для инвестиций, но и для собственного проживания. Квартиры этого сегмента сегодня составляют более трети от общего объема предложения на рынке.

Однако не все объекты, которые позиционируются как комфорт-класс, действительно к нему относятся. Дело в том, что закрепленных законодательно критериев того или иного класса нет. Оперировать можно только перечнем характеристик, который сформировался в экспертной среде. Так, жилой комплекс должен иметь хорошую транспортную доступность — станции метро в шаговой доступности и выезды на основные магистрали. Рас-

полагаться «в чистом поле» качественный комфорт-класс не может. По словам Михаила Ривлина, покупатели квартир в «Приморском квартале», который строится в 400 метрах от станции метро, называют среди преимуществ проекта одной из первых именно транспортную доступность.

Вторая важная при оценке того или иного объекта характеристика — инфраструктура. Речь идет о расположении поблизости детских садов и школ, магазинов, кафе и ресторанов и других социально-бытовых объектов. В «Приморском квартале», к примеру, комплексное освоение, помимо жилых корпусов, предполагает строительство трех детских садов на 460 мест и общеобразовательной школы на 1500 мест. Проектом предусмотрено большое количество коммерческих помещений для размещения всего, что нужно для комфортной жизни: магазинов, аптек, кафе, салонов красоты, банковских отделений.

«Покупатели сегодня довольно требовательны. Они выбирают проекты, в которых уделено внимание формированию комфортной среды, — отмечает Александр Брега. — Наравне с инфраструктурой они оценивают благоустройство прилегающих территорий и качество общественных зон. В нашем проекте появятся детские и спортивные площадки, прогулочные дорожки и места для отдыха».

В домах комфорт-класса принято внимательно относиться к отделке мест общего пользования: разрабатывать индивидуальный дизайн-проект входных групп, использовать для отделки качественные износостойкие материалы, дополнительно предусматривать колясочные и помещения для консьержей.

Еще одним важным требованием покупателей является разнообразие планировок. В частности, в «Приморском квартале» предлагаются как студии, так и просторные двухуровневые четырехкомнатные квартиры. Кстати, в марте-апреле открыты продажи в двух новых видовых корпусах, которые выходят на Богатырский проспект. Купить квартиру на старте можно от 2,55 млн рублей.

Объем продаж на первичном рынке к концу первого квартала составит около 1 млн кв. м, прогнозируют эксперты консалтингового центра «Петербургская недвижимость». Они поясняют, что спрос остается на высоком уровне 2018 года. При этом проекты комфорт-класса, строящиеся в зонах редевелопмента, оказались наиболее востребованы у покупателей — именно здесь было зафиксировано основное количество сделок в сегменте. Ответом на растущий спрос станет увеличение цены, а значит, именно объекты класса комфорт в удачных локациях смогут обеспечить инвесторам максимальную доходность. ■



ПРОЕКТЫ КВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ ИМЕЮТ СУЩЕСТВЕННОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ — ВОЗМОЖНОСТЬ ДИВЕРСИФИЦИРОВАТЬ ПОРТФЕЛЬ, ВЫБРАВ ЛОТЫ РАЗНОЙ СТЕПЕНИ ГОТОВНОСТИ, ХАРАКТЕРИСТИК И КАЧЕСТВ