



ВАЖНЫМИ ПЛЮСАМИ НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЯВЛЯЮТСЯ БЛИЗОСТЬ ЗАЛИВА И ИСТОРИЧЕСКИ СЛОЖИВШИЙСЯ ПРЕСТИЖНЫЙ СТАТУС РАЙОНА

НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕРЕТЯГИВАЕТ ИНВЕСТОРОВ

НА ФОНЕ ОСЛАБЛЕНИЯ РУБЛЯ, НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ НА ФИНАНСОВЫХ РЫНКАХ, УМЕНЬШЕНИЯ ДОХОДНОСТИ ПО ДЕПОЗИТАМ ОЗАБОЧЕННОСТЬ ЛЮДЕЙ НАСЧЕТ СОБСТВЕННЫХ НАКОПЛЕНИЙ ЗНАЧИТЕЛЬНО ВОЗРОСЛА. НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ, ОСОБЕННО В УСЛОВИЯХ РЕКОРДНО НИЗКИХ БАНКОВСКИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ВЛОЖЕНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ ОСТАЮТСЯ НАИБОЛЕЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМ ИНСТРУМЕНТОМ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ, ГАРАНТИРУЮЩИМ ХОРОШИЙ ДОХОД ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

При этом на некоторых объектах с этапа котлована до момента ввода в эксплуатацию стоимость квартир может возрасти до 60%. А чтобы стимулировать спрос, некоторые застройщики даже дополнительно субсидируют ставки по ипотеке. В ситуации неопределенности и экономических потрясений покупатели по-прежнему рассматривают жилую недвижимость как один из наиболее привлекательных сегментов для инвестиций — если не для приумножения, то для сохранения сбережений. «Текущие реалии ярко демонстрируют преимущество недвижимости, за которое ее так ценят инвесторы, особенно непрофессиональные: это актив, который всегда с тобой», — считает Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg.

С ним солидарен Андрей Бойков, партнер Rusland SP, отмечающий, что в эпоху кризиса зарабатывать на продаже недвижимости, приобретая ее на ранних этапах, гораздо более выгодно, чем завести депозит. При официальной инфляции в 4–5% депозиты выше 1 млн рублей теперь будут облагаться налогом, что приведет к снижению их ожидаемой доходности, и результатом этого уже стал отток вкладов из банков. «Ситуация и так нервная, понятно, что у людей могут возникнуть сомнения в устойчивости банковской системы в целом и отдельных банков в частности. Недвижимость, даже если и подешевеет, всегда останется у инвестора. Сейчас данное преимущество совершенно конкретно начинает себя проявлять», — добавляет господин Пашков.

Вместе с тем о вероятности снижения стоимости жилья не говорит ни один из опрошенных экспертов. Причем это касается жилья всех сегментов — от комфорт-класса до премиального и элитного. «Наши аналитики прогнозируют дальнейший рост стоимости квадратного метра, который обусловлен целым комплексом факторов. Во-первых, растет стоимость материалов и работ подрядных организаций. Это связано с инфляцией, общими шоками в экономике, высокой волатильностью валют. Во-вторых, дорожает проектное финансирование из-за роста стоимости банковского фондирования. В-третьих, предложение на первичном рынке постепенно сужается и меняет структуру, проектов выходит все меньше. Бум застройки районов „прикадья“ в Санкт-Петербурге стихает. Девелоперы

готовы предложить более качественное, а значит, и более дорогое жилье», — отмечает Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glorax Development.

ГОТОВНОСТЬ К РОСТУ В КЦ «Петербургская недвижимость» говорят, что за последние два года на рынке петербургской агломерации цены на жилье росли во всех сегментах. Что касается данных первого квартала текущего года, то, по данным аналитиков, прирост в классе масс-маркет в Петербурге составил 3,3% (до 118,4 тыс. рублей за квадратный метр в марте), средние цены в бизнес-классе выросли на 3,4%, до 189,4 тыс. рублей, в элитном сегменте — на 4,3%, до 376,8 тыс. рублей. При этом в Knight Frank St. Petersburg поясняют, что элитные жилые комплексы нужно рассматривать индивидуально. «Инвестиционно привлекательными являются уникальные объекты с точки зрения локации и продукта, а также имеющие небольшой объем предложения», — говорит господин Пашков.

«Мы не ожидаем снижения цен на первичном рынке недвижимости Петербурга в ближайшей перспективе. По итогам первого квартала на рынке серьезно сократилось предложение — до 4 млн кв. м, что на 15% меньше, чем в предыдущие годы. Кроме того, в январе — марте вдвое уменьшился вывод на рынок новых объектов», — говорит Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». По мнению эксперта, строительный рынок сейчас стал менее зависим от текущих показателей спроса в силу перехода на эскроу-счета. «Многие строящиеся проекты теперь финансируют банки, а не дольщики. Поэтому если вдруг спрос на какой-то объект снизится, его строительство все равно будет продолжено за счет средств банка, а большинство квартир будет продаваться по высоким ценам на завершающих стадиях готовности объекта», — добавляет она.

По словам управляющего партнера Glorax Development, локация, транспортная доступность, наличие собственной инфраструктуры в проекте и в районе в целом, видовые характеристики, проектное решение и благоустройство жилого комплекса оказывают наибольшее влияние на стоимость при продаже или аренде. Однако даже если говорить лишь

о спекулятивной составляющей инвестиций в недвижимость, то с этапа котлована менее чем за три года к моменту ввода в эксплуатацию стоимость квартиры может вырасти до 60% в проектах бизнес-класса. «Такой показатель фиксируется, например, в первой очереди Golden City, которую Glorax Development возводит на намывных территориях Васильевского острова и сдает в этом году. Еще один пример из премиального сегмента: в клубном доме Grand House в Центральном районе за полтора года с момента старта продаж стоимость квадратного метра выросла уже более чем на 30%», — уточняет господин Коновалов.

По мнению аналитиков Colliers International, важными плюсами намывных территорий Васильевского острова для покупателей являются близость залива и исторически сложившийся престижный статус района. «Что касается точечного проекта Grand House, то он выделяется благодаря премиальной архитектуре, которая была разработана архитектурным бюро Intercolumnium, а также историческому окружению, близости достопримечательностей, развитой инфраструктуре», — говорят в компании.

Среди прочих проектов Glorax Development, где отмечается значительный рост стоимости квадратного метра, и проект Ligovsky City (+40% с начала строительства в жилом комплексе «Первый квартал») на Лиговском проспекте во Фрунзенском районе города. «Проект Ligovsky City выигрывает у многих других КОТ из-за непосредственной близости центра Петербурга. Концепция „Город в городе“ востребована у покупателей, так как означает также появление новой социальной и торговой инфраструктуры. К тому же поблизости ведется строительство станции метро „Боровая“, — указывают в Colliers International.

ДЕЛО В СТАВКЕ По словам собеседников издания, на строительном рынке Петербурга при грамотном выборе объекта недвижимости показатели годовой доходности могут достигать 10–15%. В то же самое время ставки по банковским вкладам продолжают снижаться, и их доходность уже становится сопоставимой с покупкой средней по характеристикам квартиры для сдачи в аренду. «Поскольку Центробанк опустил ключевую ставку до 5,5%, это значит, что ставки по депозитам будут

ниже 5%. При таких условиях инвестиции в недвижимость выглядят надежнее», — объясняет господин Пашков.

По мнению аналитиков Colliers International, спрос сейчас будет поддержан и льготной программой ипотечного кредитования по ставке 6,5%. В компании отмечают, что за последний год доля сделок с привлечением ипотечного кредитования в премиум-классе возросла с 7 до 26%, в проектах жилья бизнес-класса — с 38 до 44%.

По словам госпожи Трошевой, в последнюю неделю апреля, особенно после появления ипотеки со ставкой 6,5%, количество обращений в отделы продаж застройщиков вернулось на мартовский уровень. «А март был самым активным месяцем в первом квартале», — добавляет эксперт.

«Снизившиеся ипотечные ставки — еще один аргумент в пользу покупки недвижимости именно сейчас. В наших проектах банки в этот непростой период предлагают ипотеку от 6–6,5%. Мы работали с партнерами новые программы поддержки клиентов: низкая, почти нулевая ставка (0,5%) на первый год кредита, которую субсидирует застройщик, ипотечные каникулы до конца строительства, благодаря которым платежи по кредиту будут ниже. Кроме того, можно получить дополнительное преимущество в цене: в проектах Glorax Development действует скидка при покупке недвижимости онлайн», — поясняет господин Коновалов.

Как отмечают участники рынка, большинство людей уже адаптировалось к дистанционным методом покупки — без посещения офисов продаж. Для удобства покупателей квартир от Glorax Development на сайте проектов есть возможность отследить динамику строительства по онлайн-камерам и фотоотчетам, а также узнать о преимуществах локации по интерактивным картам, выбрать планировку, просчитать на ипотечном калькуляторе варианты оплаты и подать документы в банк. Связь с менеджером отдела продаж происходит как по телефону, так и по видеосвязи: для клиента могут провести презентацию у макета жилого комплекса, подробнее рассказать о проекте и условиях покупки. Оформить сделку можно при помощи электронной подписи или запросить документы курьером. ■