

СНИЖЕНИЮ ПОСТАВИЛИ ДИАГНОЗ

В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЛЕНОБЛАСТИ: ОБЪЕМЫ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, НОВЫХ ПРОЕКТОВ И ПРОДАЖ — ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛИ ПАДЕНИЕ. НА ЧАСТЬ ИЗ НИХ ПОВЛИЯЛА ПАНДЕМИЯ, ИЗ-ЗА КОТОРОЙ ПОКУПАТЕЛИ БОЯЛИСЬ ВЫХОДИТЬ ИЗ ДОМА, А СОТРУДНИКИ ГОССТРОЙНДЗОРА ПРИОСТАНОВИЛИ СВОИ ПРОВЕРКИ. ОЛЬГА БЕЛЫХ

По данным комитета по строительству Ленинградской области, за шесть месяцев этого года в регионе было введено 910 тыс. кв. м жилья, что почти на 30% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (1,32 млн кв. м). Из них 447 тыс. кв. м пришлось на ИЖС (+17% к периоду с января по июнь 2019 года). Строительство ведется на 589 строительных площадках, общая площадь возводимого жилья — 8,13 млн кв. м.

Как объяснил **ВГ** заместитель председателя правительства Ленинградской области Михаил Москвин, снижение объемов ввода жилья связано с постановлением правительства РФ, фактически запретившим проверки Госстройнадзора. Ограничения распространились на весь апрель и середину мая, уточнил он. «Пока мы ждали его корректировки, жилые дома не вводились. Поэтому цифры за этот период объективно просели. Но мы уверены, что до конца года успеем выйти на нормативное количество метров», — прокомментировал Михаил Москвин.

Показатели ввода жилья в первом полугодии достигли только 27,7% от задачи, поставленной Минстроем РФ в рамках реализации нацпроекта «Жилье и городская среда», согласно которому в регионе нужно ввести 3,3 млн кв. м. В прошлом году чиновники несколько раз направляли в федеральный центр обращения с просьбой снизить целевые показатели. Власти говорили, что такие большие объемы региону не нужны, так как непонятно, за счет чего увеличится спрос и на какие средства будет возводиться такое количество соцобъектов. Летом стало известно, что из-за пандемии сроки исполнения нацпроектов в стране могут быть продлены до 2030 года.

Отмечается негативная динамика и в объеме нового предложения на рынке жилищного строительства. Одна из причин его сокращения — снижение спроса, начавшееся в регионе несколько лет назад. «Крупные игроки строят в регионе, но уже не в том объеме, что раньше», — сказала руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева. По ее данным, в первой половине 2020 года на рынок жилья пригорода Петербурга были выведены новые объекты общей площадью 191 тыс. кв. м, что на 44% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2019 года.

При этом снижение объема вывода новых проектов в Ленобласти по сравнению со среднерыночными цифрами оказалось не таким стремительным. В этом году в Петербурге и его пригородах застройщики выставили на продажу на 61% меньше жилья, чем годом ранее, отмечает Ольга Трошева. «В первом полугодии пополнение предложения было минимальным. В условиях, когда объем спроса сложно было прогнозировать, застройщики логично откладывали старт новых объектов», — прокомментировала генераль-



ЭПИДЕМИЯ КОРОНАВИРУСА УСУГУБИЛА СИТУАЦИЮ С И БЕЗ ТОГО ПРОСЕДАЮЩИМ СПРОСОМ В ЛЕНОБЛАСТИ

ный директор агентства недвижимости ГК «КВС» Анжелика Альшаева.

ШОКОВЫЙ ПЕРИОД Эпидемия коронавируса усугубила ситуацию с и без того проседающим спросом в Ленобласти. В первом полугодии в регионе было продано 10 тыс. квартир, что на 16% ниже аналогичного периода прошлого года, продолжает Ольга Трошева. Самое заметное снижение наблюдалось в шоковый период — первые недели апреля, вспоминает Анжелика Альшаева. Объем продаж в самом начале пандемии сократился на 50%, уточняет заместитель генерального директора компании «Ленрустрой» Максим Жабин. «В начале апреля многие опасались лишнего раз выходить из дома, поэтому откладывали поездки на показы квартир, а также сделки, для заключения которых необходимо было посещать офис застройщика», — сказал директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест» Ян Фельдман. Помимо эпидемии, на покупательскую активность влияла и неопределенность людей в вопросе своих будущих доходов, дополняет он.

Пандемия побудила строителей цифровизировать многие бизнес-процессы. Этот курс компания взяла еще год назад, но осваивала его довольно медленно, вспоминает господин Жабин. «Строители — люди консервативные, и им было сложно объяснить, что автоматизация сократит время принятия решений, что существенно повлияет на себестоимость. Но пандемия заставила ускориться. Создание оцифровки строительного контро-

ля, учета стройматериалов и рабочего времени — этот продукт в полноценном рабочем состоянии мы получим уже совсем скоро», — говорит господин Жабин. Он добавил, что, помимо самой стройки, технологические изменения коснулись и механизма управления компанией и реализации жилья.

ИПОТЕЧНАЯ ВАКЦИНА С середины апреля начался рост покупательской активности, а в мае и в июне он заметно усилился, говорит Ян Фельдман. Во втором квартале также наблюдалось перераспределение спроса с городских объектов на пригородные, отмечает Анжелика Альшаева: «Мы заметили возросший интерес к семейным двух- и трехкомнатным квартирам в невязотных микрорайонах Ленобласти. Семьи в период самоизоляции особенно остро ощутили нехватку пространства». В итоге рост продаж в Ленобласти с апреля по июнь составил 3% по количеству сделок и 7% по числу квадратных метров по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, рассказала Ольга Трошева.

Стимулировало продажи жилья в Ленобласти появление льготной ипотеки под 6,5% годовых и так называемой сельской ипотеки со ставкой 2,7% — программы «Комплексное развитие сельских территорий». Из-за нее спрос на квартиры в Новоселье во втором квартале этого года по сравнению с первым вырос вдвое, приводит пример Ольга Трошева. Похожая динамика наблюдалась в Буграх, Янино и Мистолово. «Благодаря льготам и по-

нятному клиентам сервису онлайн-магазина объем продаж сейчас не только выровнялся, но и превысил показатели 2019 года. Во втором квартале количество сделок в ГК «КВС» год к году увеличилось на 9%», — сказала Анжелика Альшаева. Она добавила, что по итогам мая — июня доля ипотеки в общем объеме продаж группы превысила 80%.

Для некоторых активно застраиваемых локаций, таких как Бугры и Янино, сельская ипотека перестала быть доступна. Областные власти исключили эти населенные пункты из списка, так как из-за программы в них начал перетекать спрос, снижая популярность других локаций, таких как Мурино и Кудрово, где она не работает. Сократить число участников программы может и инициатива чиновников, которые хотят ее распространить только для жилья до трех этажей, тогда как сейчас высота новостроек не является критерием. Недолговечен будет эффект и от льготной ипотеки под 6,5% годовых, так как действует она только до 1 ноября 2020 года.

НА ВСЕМ ГОТОВОМ По информации госпожи Альшаевой, начало лета показывает высокую активность покупателей, и, если новой волны заболеваемости и новых ограничений не последует, уровень спроса может сохраниться и в осенний период. «В дальнейшем многое будет зависеть от того, какие ставки по жилищному кредитованию мы увидим после 1 ноября. Вряд ли до этого времени общая экономическая ситуация восстановится и доходы граждан вернуться в прежнее русло. Поэтому мы надеемся на продолжение программы госсубсидирования», — сказала она.

Говоря о прогнозах развития строительного рынка Ленобласти, господин Фельдман уверен, что предложение на территориях с неподготовленными земельными участками будет постепенно сокращаться. Инфраструктурные затраты по их освоению значительным финансовым бременем ложатся на себестоимость объектов, из-за чего цены станут просто неконкурентоспособными, рассуждает он. В развитых же локациях, где и государство, и застройщики вложили средства в инфраструктуру, покупательская активность может даже увеличиться, считает эксперт.

При реализации этого сценария спрос переместится из плотно застроенных локаций с многоэтажками на малоэтажные проекты с сомасштабной человеку средой, а также жилые комплексы с просторной собственной территорией, где есть возможность проводить время на открытом воздухе, продолжают эксперты. «Эти тренды вновь становятся популярными, что может дать дополнительный стимул развития таких проектов в области», — резюмировал Ян Фельдман. ■