

СТРОИТЕЛИ ПОДСЧИТАЛИ ПРИБЫЛЬ

ВЫРУЧКА ДЕВЕЛОПЕРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 2020 ГОДУ СОСТАВИЛА 479 МЛРД РУБЛЕЙ — НА 10,9% ВЫШЕ, ЧЕМ В ПРОШЛОМ ГОДУ.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Такие данные приводит аналитический центр «Циан». В компании отмечают, что, несмотря на падение спроса, за счет роста цен выручку удалось увеличить. И в Санкт-Петербурге и Ленинградской области выручка девелоперов выросла за год сопоставимо — на уровне 11%. Основная ее часть была сгенерирована за счет продаж проектов в Санкт-Петербурге (84,4%).

Топ-10 застройщиков сгенерировали 60% всей выручки от продажи строящегося жилья Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Лидер продаж — компания Setl City, сформировавшая почти четверть всей выручки.

В компании «Строительный трест» сообщили, что сумма заключенных сделок по итогам 2020 года составила 20,7 млрд рублей, что на 41% выше аналогичного показателя 2019 года. Виталий Коробов, директор группы «Аквилон», рассказывает: «Прошедший год стал рекордным и для рынка, и для нашей компании. Мы продали квартир на сумму почти в два раза больше, чем в 2019-м, пополнили земельный банк, запускаем новые проекты. В целом же рынок Петербурга в минувшем году пережил и потрясения, когда под вопросом было продолжение строек из-за ограничений, и бурный рост спроса и цен. В текущем году мы ожидаем стабильного спроса без излишнего ажиотажа. Думаю, что продажи вернуться к цифрам 2019 года».

Игорь Карцев, председатель совета директоров ГК «Максимум Life Development», добавляет: «Итоги года оказались впечатляющими: бешеный рост цен и продаж, причем во всех сегментах. Такого в новейшей истории еще не было. Из-за пандемии и последующего карантина многие городские жители задумались о покупке или строительстве загородного дома. Причем сейчас, когда ограничения не столь строгие, как весной, мы видим долговременную тенденцию — интерес к собственным коттеджам, а также апартаментам, куда можно переселиться или уходить работать, если вновь введут локдаун.

В 2020 году по данным «Циан», 63% сделок Петербургской агломерации прошли в ипотеку против 50% по итогам 2019 года. В Санкт-Петербурге доля ипотечных сделок — 62% (в 2019 году —

49%), в Ленинградской области — 63% (в 2019 году — 54%). В отдельные месяцы доля ипотечных сделок находилась на уровне 70–74%, однако в четвертом квартале показатель стабилизировался и показывает минимальное снижение.

Юлия Ружицкая, директор по продажам «Главстрой Санкт-Петербург» говорит: «Высокий спрос на недвижимость в 2020 году стимулировалась ипотека с господдержкой. За 12 месяцев „Главстрой Санкт-Петербург“ реализовал 146 тыс. кв. м жилой недвижимости, что на 18% больше показателей 2019 года. Доля ипотеки в структуре сделок с жильем составила 74% против 60% за 2019 год. Льготная ипотека позволила многим приобрести квартиру большей площади. За год средняя площадь квартир, проданных в наших жилых комплексах, выросла почти на 6 кв. м».

СНИЖЕНИЕ АКТИВНОСТИ Девелоперская активность в 2020 году оказалась существенно ниже, чем в предыдущие годы. На рынке новостроек агломерации Санкт-Петербурга суммарная площадь в стартовавших проектах, по данным «Циан», составила около 4,7 млн кв. м — почти в два раза ниже (–45%), чем в 2019 году (8,7 млн кв. м). Более низкий показатель по выводу в продажу нового жилья фиксировался в 2016 году (3,9 млн кв. м в стартовавших проектах).

Высокая активность девелоперов наблюдалась в 2018 — начале 2019 года, когда новые проекты выводились в продажу в том числе для того, чтобы соответствовать по стадии готовности и доле проданного жилья старым правилам (без использования эскроу-счетов). Поправки в 214-ФЗ вызвали снижение по объему вывода новых объектов, поскольку многие из них стартовали заранее. К тому же уменьшается число выданных разрешений на строительство, что также становится причиной снижения количества стартовавших проектов.

Текущий объем предложения на первичном рынке Санкт-Петербурга — 34,9 тыс. квартир и апартаментов; Ленинградской области — 11,3 тыс. лотов, приводит данные «Циан».

КВАРТИРЫ ДОРОЖАЮТ Средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке Санкт-Петербурга достигла

СУММАРНАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В НОВЫХ КОРПУСАХ, ВЫВЕДЕННЫХ В РЕАЛИЗАЦИЮ В 2016–2020 ГОДАХ, МЛН КВ. М

	2016	2017	2018	2019	2020
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	2,7	4,2	5,7	7	3,7
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,2	2,1	1,7	1,7	1

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «ЦИАН»

ВЫРУЧКА ДЕВЕЛОПЕРОВ, МЛРД РУБ.

	2019	2020	ДИНАМИКА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	364,8	404,6	10,90%
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	67,1	74,5	11,00%

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «ЦИАН»

156,6 тыс. рублей. За год (относительно января 2020 года) рост составил, по подсчетам «Циан», 12,6%. Аналогичный прирост стоимости — и в Ленинградской области (+12,6% — до 99,1 тыс. рублей). В в начале года было отмечено снижение цен — во время ограничительных мер. Однако уже с мая (после старта программы льготного кредитования) средняя стоимость квадратного метра показывает планомерный рост.

Иную оценку динамики роста стоимости квадратного метра дает консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» (Setl Group). По подсчетам этой компании, по итогам 2020 года средняя цена «квадрата» в классе «масс-маркет» в Петербурге выросла на 26,4%, до 144,8 тыс. рублей, и на 23,5%, до 94,5 тыс. рублей, в пригородной зоне Ленобласти, что является абсолютным рекордом за последнее десятилетие. «Квадрат» в бизнес-классе подорожал на 23,1%, до 225,6 тыс. рублей, в элитном сегменте — на 7,9%, до 389,9 тыс. рублей.

Ольга Трошева, руководитель КЦ «Петербургская недвижимость», говорит: «Мы видим, что цены уже достигли исторически высокого уровня. В 2021 году мы ожидаем роста цен, но не такими темпами, как в 2020-м. Отметим, что новые проекты (например, вышедшие на рынок в декабре) анонсируются по текущим среднерыночным ценам, в том числе масштабные ЖК на окраинах Петербурга, на границе с областью. То есть даже подобные более удаленные проекты не выходят на рынок с дисконтом, например, для привлечения большего объема покупателей в качестве конкурентного преимущества на старте, а напротив, отвечают общему тренду — соответствуют средней цене «квадрата». В текущем году вектор изменения показателя цены от месяца к месяцу будет связан с динамикой покупательской активности, которая зависит от многих факторов, объемом предложения на рынке (сейчас он сократился), стратегией реализации застройщиками квартир в проектах, в том числе новыми стартами ЖК (например, планы продаж и цены, утвержденные банками по новым схемам эскроу), с необходимостью в ряде периодов (сезонность) дополнительного стимулирования спроса застройщиками (акции, пакетные квартиры и прочее)».

Вера Сережина, руководитель направления клиентского опыта группы RBI, отмечает: «При текущем уровне цен такого высокого спроса, какой был летом, уже быть не может. Ажиотажный спрос вообще не может длиться дольше, чем несколько месяцев. Так что в 2021 году и спрос, и динамика роста цен, скорее всего, будут чуть ниже, чем в 2020-м. И это нормально».

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, также склонен полагать, что в этом году таких показателей и по ценам, и по продажам рынок уже не увидит. «О продлении льготной ипотеки, на мой взгляд, было объявлено поздно: в начале осени на волне ажиотажа спрос на ближайшие месяцы был вымыт, эта тенденция была видна уже в декабре. Рост цен же вернется к уровню инфляции или чуть выше, как это было в предыдущие годы», — говорит эксперт.

Анна Прозорова, руководитель департамента недвижимости и инвестиций ООО «Лахта Плаза», также уверена, что в 2021 году рост стоимости недвижимости, вероятней всего, продолжится, но со значительным замедлением. «По нашей оценке, он не превысит 5–7%», — полагает она.

Некоторые эксперты прогнозируют и падение цен. Впрочем, Виталий Коробов полагает, что это маловероятно: «Переход на эскроу даст возможность застройщикам не снижать цены в погоне за сиюминутными продажами, а продуманно выстраивать стратегию развития».

Андрей Вересов, генеральный директор компании «Бронка Девелопмент», добавляет, что прошлый год стал для многих девелоперских компаний годом пополнения земельного банка. На сегодняшний день в портфеле крупных девелоперов Петербурга сформировались земельные запасы, позволяющие возвести 10 млн кв. м жилья, что вполне может обеспечить рынок качественными и интересными жилищными проектами на ближайшие два года. «На мой взгляд, ажиотажный спрос на земельные участки и увеличенный объем сделок по их приобретению как с решением на строительство, так и без него, в том числе сможет восполнить вымытое в 2020 году предложение качественных проектов», — оптимистичен эксперт. ■

РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОБЪЕМАМ ВЫРУЧКИ В 2020 ГОДУ

ЗАСТРОЙЩИК	ВЫРУЧКА, МЛРД РУБЛЕЙ	ДОЛЯ РЫНКА
1 SETLCITY	98,5	23%
2 ГРУППА ЛСР	53,3	12%
3 ЭТАЛОН-ИНВЕСТ	27,4	6%
4 ЦДС	26,6	6%
5 АКВИЛОН-ИНВЕСТ	15,6	4%
6 ГЛАВСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ	15,4	4%
7 ПОЛИС ГК	13,1	3%
8 КВС	12,7	3%
9 СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ	12,4	3%
10 GLORAX	12,2	3%

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «ЦИАН»