

15 → Всеволод Глазунов, директор по маркетингу Legenda, считает, что 2020 год стал особенным в истории современного рынка городской недвижимости. «В предыдущие несколько лет, за исключением кризисных периодов, его можно было охарактеризовать как рынок клиента: было больше застройщиков, выше объем предложения, сильнее борьба за покупателя. Все эти факторы в целом сдерживали рост цен и предоставляли покупателю возможность выбирать. Сейчас ситуация кардинально изменилась, особенно в сегменте качественных проектов в привлекательных городских локациях: из-за перехода на эскроу-счета серьезно сократилось предложение, в результате значительно выросли цены. На четыре проекта по старым правилам на рынок выходит лишь один — по новым. Наступил период рынка продавца. Вместе с тем работа застройщиков отнюдь не становится проще: рентабельность строительства по-прежнему невысока, стала заметно сложнее модель реализации жилых проектов, в которых теперь участвует банк», — говорит он.

Кроме того, отмечает господин Глазунов, из-за вымывания из предложения среднего доступного класса комфорт и чуть выше спрос сместился в сторону высоких ценовых сегментов в хороших городских локациях. «Так как прослойка покупателя с высокой платежеспособностью в нашем городе ограничена, стоит

ждать ожесточенной качественной конкуренции на этом поле. Застройщикам предстоит доказать высокие цены качеством и уровнем продукта, а это получится далеко не у всех», — рассуждает эксперт.

Марина Агеева, директор по маркетингу ГК «Красная стрела», подтверждает тезис об особенностях прошлого года: «Начиная с августа 2020 года мы наблюдали рост спроса на жилье комфорт-класса. В конце года мы убрали из рекламы наших ЖК почти все стимулирующие акции для находящихся в продаже квартир, поскольку в них не было необходимости: спрос был высоким».

При этом она замечает, что спрос среди тех, кто покупает квартиру для себя, поддерживает государственное субсидирование ипотечной ставки. В проектах эконом- и комфорт-классов доля ипотечных сделок достигает 80%, а это значит, что собственных средств у людей с каждым месяцем меньше. «Поэтому в случае отмены программы льготной ипотеки продажи существенно просядут. Также существует определенный спрос на инвестиционные квартиры, поскольку ставки по депозитам падают, а недвижимость в России всегда была понятным способом сохранения средств», — говорит госпожа Агеева.

НОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ Госпожа Агеева добавляет, что если в середине 2020-го большой популярностью пользовались квартиры в жилых комплексах высокой

степени готовности, то к концу года потенциальные покупатели стали активнее рассматривать и проекты на ранней стадии, реализуемые по эскроу-счетам.

Андрей Кириллов, директор по маркетингу и продажам корпорации «Мега-лит», отмечает еще несколько ключевых тенденций в сегменте жилья комфорт-класса. «Во-первых, продолжительный режим изоляции и удаленки подтолкнул наших граждан к качественному улучшению своих жилищных условий. Таким образом, малогабаритные лоты, которые на протяжении многих лет были лидерами продаж, уступили первенство двух-трехкомнатным квартирам. Развитию такого сценария также способствовала льготная ипотека. Во-вторых, отношение к покупке в 2020 году стало более рациональным. Покупатели чаще выбирали варианты с оптимальным распределением площадей. За лишние, нефункциональные метры клиенты платить уже не готовы. Также вырос спрос на квартиры с готовой отделкой. Особенно актуальной такая опция стала для тех клиентов, которые решились сменить съемное жилье на квартиру в ипотеку. В этой ситуации покупатели хотели въезжать в квартиру с ремонтом, чтобы не тратить ресурсы на самостоятельную отделку. Опять же благодаря сниженным банковским ставкам аренда жилья стала для многих менее выгодным решением, чем приобретение собственного жилья с помо-

щью кредитных средств», — рассуждает господин Кириллов.

Денис Заседателей, генеральный директор операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест», отмечает, что среди планировочных решений наиболее востребованы квартиры, в которых есть гардеробные и кладовые, мастер-спальни, объединенные кухни-гостиные, окна в ванной комнате, увеличенная площадь балкона или лоджии, террасы. Тренд на функциональность пространства сохраняется, подтверждает эксперт.

Коммерческий директор компании «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» Денис Бабаков также говорит об эргономичности планировок как о ключевой тенденции. «Так или иначе, современный покупатель ограничен в средствах и хочет получить максимум эффективно используемого пространства за минимум денег. В прошлое уходят нефункциональные коридоры, маленькие отдельные кухни — вместо этого интерес перераспределяется в пользу планировок европейского формата. Люди оценили удобство отдельных спален, которые могут быть компактными, так как по большому счету используются только для сна и хранения одежды. При этом основная жизнь жильцов перемещается в общие зоны — например, в кухню-гостиную, которая даже в однокомнатных (или односпальных) квартирах может достигать 17–20 кв. м», — заключает эксперт. ■

КОМНАТЫ СНОВА СТАНОВЯТСЯ ПОПУЛЯРНЫ

КОМНАТЫ В СТАРОМ ФОНДЕ ПЕТЕРБУРГА СЕРЬЕЗНО ПОДОРОЖАЛИ. ИХ СТОИМОСТЬ СРАВНЯЛАСЬ С ЦЕНОЙ ОДНОКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ В СПАЛЬНОМ РАЙОНЕ.

В ЯНВАРЕ СПРОС НА КОМНАТЫ ВЫРОС ПОЧТИ НА ЧЕТВЕРТЬ. ВЕРОНИКА АБРАМЯН

«Комнаты долгое время оставались достаточно непопулярным лотом, а потому цены на них практически не менялись. При прочих равных условиях покупатели предпочитали комнаты студии в новых домах. Однако начиная с ноября-декабря 2020 года мы фиксируем резкое подорожание комнат на вторичном рынке. Особенно заметной эта тенденция стала в 2021 году. Сейчас комнаты площадью 20–25 кв. м в старом фонде в двух-четырёхкомнатных квартирах стоят от 3 до 5,5 млн рублей в зависимости от локации и дома. Таким образом, стоимость квадратного метра в комнатах порой достигает цены „квadrата“ в бизнес-классе на первичном рынке», — рассказал Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость».

Самые дешевые комнаты в многокомнатных квартирах, в бывших общежитиях подорожали на 25–27%. Например, комнаты, стоившие от 900 тыс. до 1 млн рублей, сейчас продаются за 1,2 млн рублей. Рост цен на дорогие комнаты в центре индивидуален в каждом отдельном случае.

По словам эксперта, комнаты всегда последними реагируют на повышение средних цен. В 2020 году цены на вторичном рынке выросли в пределах 28% в зависимости от типа жилья. Больше всего (на 25–28%) подорожали самые ликвидные квартиры — в домах, построенных в



ЕВГЕНИЙ ГАВРИЛЕНКО

НА ДАННЫЙ МОМЕНТ В ПЕТЕРБУРГЕ ПРОДАЕТСЯ 2,7 ТЫС. КОМНАТ

течение последних десяти лет. Рекордный рост стоимости квартир был зафиксирован и на первичном рынке, что заставило многих потенциальных покупателей переориентироваться на вторичку.

«Если раньше покупатели, бюджет которых серьезно ограничен, рассматривали, к примеру, однокомнатные квартиры в хрущевках или брежневках, то из-за

серьезного роста цен на них (в районах, приближенных к центру города, данные квартиры стоят от 5 млн рублей) клиенты теперь смотрят комнаты. А вслед за увеличением спроса растут и цены. Предложение при этом не пополняется: выбор маленьких комнат площадью 12–15 кв. м в четырех-пятикомнатных квартирах еще есть, но больших практически не оста-

лось. Сделки заключаются в основном в Центральном и Петроградском районах, в старых доходных домах. Это Большой проспект П. С., Зверинская улица, Таврическая улица», — добавляет господин Дроздов.

В первом месяце 2021 года спрос на комнаты Петербурга вырос более чем на 23%. Такие цифры приводят эксперты агентства недвижимости «Доли.ру». По их данным, количество запросов на покупку комнат в Петербурге в январе 2021 года выросло на 23,13% по сравнению с декабрем 2020 года. При этом число обращений в январе 2021 года оказалось на 40,81% выше, чем в январе прошлого года. Таким образом, январь текущего года установил рекорд по количеству запросов на покупку комнат в городе с июля 2018 года.

На данный момент в Петербурге продается 2,7 тыс. комнат. Самый дешевый объект оценивается в 590 тыс. рублей. Он располагается в поселке Понтонный. При этом в стоимость включен долг за коммунальные услуги, который составляет 311 тыс. рублей. Таким образом, сама комната обойдется покупателю в 379 тыс. рублей. Самая дорогая комната Санкт-Петербурга оценивается в 6 млн рублей. Объект имеет площадь 26 кв. м и располагается в пешей доступности от станции метро «Чернышевская». ■