



ЕВГЕНИЙ ПЛАТЕНКО

В 2021 ГОДУ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ЖИЛИЩНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРИОБРЕЛИ БОЛЕЕ 900 ГА НА СУММУ ОКОЛО \$1,6 МЛРД

В 2021 году Санкт-Петербург ввел в эксплуатацию 3,46 млн кв. м жилья, превысив годовой план по объему жилищного строительства на 8,6%. В Credinform говорят, что 2021 год стал рекордным по этому показателю в целом по России: введено около 90 млн кв. м, на 15% больше запланированного объема. «Результат особенно примечателен тем, что он был достигнут в условиях дефицита рабочей силы, стремительного роста цен на строительные материалы и в целом непростой экономической ситуации, влияющей на спрос», — говорит Ирина Ерохова, заместитель генерального директора информационного агентства Credinform.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПИКИ В 2021 году в Санкт-Петербурге жилищные девелоперы приобрели более 900 га на сумму около \$1,6 млрд. Это самый высокий показатель за всю историю рынка. Наибольший спросом пользовались участки, расположенные в периферийных локациях.

По данным международной консалтинговой компании Colliers, всего в 2021 году девелоперы инвестировали около \$1,628 млрд в приобретение 900 га под строительство жилья и апартментов. Это самый высокий показатель за всю историю рынка девелопмента Петербурга. Совокупно девелоперы приобрели 215 га в центральных и околоцентральных районах города и еще 685 га — в периферийных локациях и ближайшей Ленинградской области.

Примерно половину от общего объема инвестиций в земельные участки сформировали три девелопера: Setl City, ПИК и «Группа ЛСР». Ключевыми стали приобретения территории бывшего Невского завода (Setl City), части проекта Ligovsky City (ПИК) и площадки концерна «Алмаз-Антей» на Васильевском острове («Группа ЛСР»). Также девелоперы активно пополняли земельный банк крупными площадками на периферии и в Ленинградской области — например, в локациях Каменка и Шувалово, Новоселье, в Пушкине и Стрельне.

Примечательно, говорят в Colliers, что с 2019 года средняя стоимость площадки, приобретенной для строительства жилья и апартментов, выросла в два раза — с одной стороны, это связано с удорожанием участков, с другой — с увеличением размера приобретаемых лотов. В 2021 году высоким спросом пользовались крупные площадки (более 10 га) для реализации проектов комплексного освоения территорий в области и на периферии: такие сделки сформировали более четверти от количества реализованных участков.

В центре города стоимость земельных

участков увеличилась с 2019 года на 30%. Хотя средняя площадь надела осталась на уровне 1–3 га, динамика стоимости напрямую связана с конфигурацией участков: на рынке остались только дефицитные, преимущественно сложные площадки.

Основным драйвером активности на рынке стало существенное наращивание капитала жилищными девелоперами в 2020–2021 годах на фоне высокого спроса на первичную недвижимость во время действия льготной ипотечной программы. Рекордный рост цен на первичном рынке стимулировал интерес застройщиков к площадкам, на которых реализация жилья и апартментов ранее была низкомаржинальной.

В условиях дефицита земельных участков в центре города девелоперы активно рассматривают коммерческие объекты с последующим редевелопментом. Интересом пользуются площадки с морально устаревшими коммерческими объектами (склады, гипермаркеты, парковки, бизнес-центры) и участки, требующие изменения функционального назначения для строительства жилья в околоцентральных районах Петербурга. Также одним из возможных вариантов создания новых проектов выступает реконструкция.

«В 2021 году мы увидели рекордный спрос застройщиков на земельные участки. В ближайшем будущем интерес девелоперов сохранится: объем предложения первичного жилья пополняется недостаточно активно и пока не успевает за спросом. Следовательно, девелоперы продолжат приобретать площадки под новые проекты. Однако на фоне роста цен и некоторого снижения покупательского спроса и аппетита застройщиков также могут скорректироваться», — комментирует Антон Орлов, руководитель направления земельных участков Colliers.

ОПТИМИСТЫ И ПЕССИМИСТЫ Исполнительный директор группы «Аквион» Андрей Вересов подтверждает, что 2021 год был успешным как для рынка в целом, так и для каждого девелопера в отдельности. «Переход на эскроу-счета, наверное, определил многие тенденции не только завершившегося года, но и последних двух-трех лет. Долящики получили дополнительную гарантию надежности: в случае проблем у застройщика деньги с эскроу-счетов вернутся покупателю. То, что покупатель получил полноценную защиту собственных средств, — самый главный плюс. Также из ощутимых преимуществ для клиентов — процесс оформления ипотеки ускорился и упростился. Сегодня получение кредита проходит комфортно и быстро. Но есть и минусы: растущая

РЕКОРДЫ ПОЗАДИ

МИНУВШИЙ ГОД ВНОВЬ ПОЗВОЛИЛ СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПАНИЯМ СТАВИТЬ РЕКОРДЫ ПО ПРОДАЖАМ. ОДНАКО СВОРАЧИВАНИЕ ПРОГРАММЫ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ СТАЛО ПОСТЕПЕННО ОХЛАЖДАТЬ РЫНОК, И В ЭТОМ ГОДУ ДЕВЕЛОПЕРЫ УЖЕ НА ТАКИЕ ВПЕЧАТЛЯЮЩИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ НЕ НАДЕЮТСЯ. РОМАН РУСАКОВ

себестоимость проектов, реализуемых с привлечением проектного финансирования», — перечисляет господин Вересов.

Виталий Коробов, генеральный директор Element Development, также говорит, что год был удачным. «Нам удалось приобрести несколько качественных участков. Начать строительство первого жилого комплекса в Сестрорецке. Надо понимать, что при любой экономической ситуации россияне все равно продолжают покупать жилье, ведь они нуждаются в улучшении жилищных условий. Поэтому спрос будет всегда», — уверен эксперт.

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, добавляет: «Все амбициозные задачи в итоге нами решены с превышением. Сейчас же мы обоснованно умножаем предыдущий вариант плана на несколько лет вперед».

Однако многие девелоперы более осторожны в своих прогнозах. Многие предсказывают снижение спроса. Эдуард Тиктинский, президент группы RBI, предостерегает: «В ближайшие годы отрасль может столкнуться с серьезным челленджем — это снижение платежеспособности клиентов, снижение доступности ипотеки. Удастся ли продавать соответствующие объемы жилья? Причем под самым большим давлением будут находиться проекты эконом-класса. Основной рецепт здесь — балансировать предложение в продаже и стройке, так что девелоперы наверняка будут очень аккуратно управлять товарным запасом, чтобы не столкнуться с кризисом перепроизводства».

По мнению Дениса Заседателева, генерального директора операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест», спрос сегодня находится на хорошем уровне и достаточно стабилен. «Изменение условий программы льготной ипотеки, а именно снижение кредита до 3 млн рублей, способствует дальнейшему смещению спроса с новостроек в границы КАД на жилые комплексы в ближайшей Ленобласти. И наши продажи показывают, что данный тренд укрепляется», — подчеркивает он.

По словам эксперта, за прошлый год объем предложения увеличился, и сейчас рынок находится в равновесном состоянии, если сравнивать с концом 2020 года. «Новые объекты будут выводиться в объемах, необходимых для поддержки текущего уровня спроса, — около 4 млн кв. м. С учетом растущих ипотечных ставок для поддержания хорошей покупательской активности застройщики совместно с банками предлагают рынку альтернативные варианты субсидированных ставок», — говорит он.

Господин Заседателев добавляет, что комфорт для покупателя выходит все больше на первый план. «Увеличивается запрос на квартиры с готовым ремонтом и планировки с гардеробными, кладовыми, увеличенной площадью балконов и лоджий. После пандемии мы отмечаем стабильно высокий спрос на недвижимость с террасами. Но понятие комфорта становится шире и выходит за рамки квартиры. Сегодня мы говорим о создании гармоничной жилой среды в целом в рамках жилого комплекса. Социальные и коммерческие объекты в шаговой доступности, многофункциональные общественные пространства, коворкинги, комьюнити-центры, спортивные клубы — опции, которые будут все больше востребованы в новостройках 2022 года», — указывает эксперт.

Артем Тузов, исполнительный директор департамента рынка капиталов ИК «Универ Капитал», замечает: «Цена на недвижимость в Петербурге росла в первую половину года как на первичном, так и на вторичном рынке. Но уже с мая 2021 года цены разошлись. Рост цен на недвижимость на вторичном рынке прекратился, и даже видно небольшое снижение. А вот рост цен на первичном рынке продолжился».

Ксения Садкова, директор по продажам Legenda, говорит: «Наш аналитический центр прогнозирует, что в 2022 году будет введено значительно меньше жилья — около 2,6 млн кв. м. Основная тенденция первичного рынка Петербурга — это сокращение предложения. Из-за низких темпов выдачи разрешений на строительство объем экспозиции уже уменьшился в 1,5 раза за последние два года. Нет предпосылок полагать, что этот тренд изменится в 2022 году. По крайней мере, в ближайшее время мы не видим значимого пополнения рынка».

По рыночным законам, считает госпожа Садкова, сокращающееся предложение неизбежно толкает цену вверх, и в этом вторая глобальная тенденция. «В 2021 году цена квадратного метра выросла примерно на четверть, особенно сильно это сказалось на низкобюджетных сегментах. Среди других факторов повышения цен — увеличение ключевой ставки, рост строительной себестоимости и проектное финансирование», — отмечает эксперт.

Господин Заседателев заключает: «Если в текущем году столь резких корректировок не будет, то можно ожидать увеличения цены квадратного метра строящегося жилья в пределах 10%. Это при условии, что в отрасли не произойдет никаких глобальных потрясений». ■