

РОСТ ВОПРЕКИ КРИЗИСУ

В КОНЦЕ ФЕВРАЛЯ — НАЧАЛЕ МАРТА ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ СУЩЕСТВЕННО ВЫРОСЛИ ВСЛЕД ЗА СПРОСОМ. ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ ВОШЛА В ТОП РЕГИОНОВ, ГДЕ БЫЛО ЗАФИКСИРОВАНО МАКСИМАЛЬНОЕ ПОВЫШЕНИЕ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ. СЕЙЧАС АЖИОТАЖ НАЧИНАЕТ СПАДАТЬ, ЧЕМУ СПОСОБСТВУЮТ ВЫСОКИЕ СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ, ПО СЛОВАМ ЭКСПЕРТОВ, ОБЛАСТНОЙ РЫНОК ПРОДОЛЖИТ АКТИВНОЕ РАЗВИТИЕ В БЛИЖАЙШЕЙ ПЕРСПЕКТИВЕ, ТАК КАК ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА ЗДЕСЬ ПО-ПРЕЖНЕМУ СУЩЕСТВЕННО НИЖЕ, ЧЕМ В ГОРОДЕ.

АНТОНИНА ЕГОРОВА

В 2021 году Ленинградская область показала успешные результаты на первичном рынке жилой недвижимости. По данным Knight Frank St. Petersburg, годовой объем введенного в эксплуатацию жилья превысил показатель 2020-го на 5%, а объем строящегося — на 31%. В структуре спроса преобладали квартиры в сданных домах как на первичном, так и на вторичном рынке, о чем свидетельствует положительная динамика регистрации договоров ипотеки. По данным Управления Росреестра Ленобласти в 2021-м их было заключено на 12% больше, чем в 2020-м. В свою очередь, объем зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) за аналогичный период сократился на 3%.

Динамика цен в области оказалась одной из самых заметных по сравнению с объектами разных классов, расположенных в Петербурге: на 31% за год. К декабрю 2021 года средняя цена на первичном рынке жилья в пригородных проектах класса С достигла 130 тыс. рублей за квадратный метр. Тем не менее это на 35% дешевле, чем в аналогичных объектах в черте города.

В конце февраля — начале марта 2022 года по уровню роста цен Ленобласть вновь опередила Петербург и другие крупные города РФ. Так, если в Северной столице он составил 8%, то в области в среднем — 15%, а по некоторым проектам доходил до 17–22%. Повышение цен коррелировалось с уровнем спроса, катализатором которого стало желание многих покупателей оформить ипотеку по заранее согласованным ставкам.

По данным концерна «Русич», по состоянию на 10 марта средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке Ленобласти составила 155 740 рублей (+ 10,8% по сравнению с 24.02), на вторичном — 119 700 рублей (+0,07 % по сравнению с 24.02).

При этом, как отмечают аналитики ГК «Запстрой», с первой декады марта у застройщиков, в большей степени повы-

сивших цены, стали появляться скидки. Ажиотажный спрос, зафиксированный в конце февраля практически по всем проектам, пошел на спад как из-за «заградительных» ставок по ипотеке, так и вследствие растущей неопределенности. Поэтому в ближайшее время цены на недвижимость в высококонкурентных локациях могут несколько снизиться. По остальным проектам они, скорее всего, останутся на прежнем уровне или даже планово немного возрастут. При этом к началу лета высока вероятность стагнации на рынке жилья.

ИПОТЕЧНЫЙ ВОПРОС По словам Александра Чернокульского, директора агентства недвижимости «Жилфонд», стоимость ипотеки в очередной раз достигла своего исторического максимума. «Подобная ситуация уже наблюдалась в первое десятилетие 2000-х (особенно в 2007–2008 годах), когда ставка по ипотеке составляла 18–19%. Однако люди все равно брали ее. Хотя общий спрос, условно, падал», — поясняет он.

По словам Светланы Московченко, руководителя отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, с учетом изменений в условиях ипотечного кредитования, а также на фоне увеличившихся цен на квартиры, возможность приобретения жилья в ипотеку на льготных условиях в настоящее время сохраняется только у семей, в которых родились дети после 2018 года, либо у покупателей, имеющих возможность внести первоначальный взнос от 1 млн рублей, чтобы уложиться в максимально возможный лимит кредита 3 млн рублей с субсидированной ставкой. Минимальная стоимость квартиры-студии в пригородных объектах начинается от 4 млн рублей. В более отдаленных областных локациях либо в объектах-долгостроях есть предложения от 2 млн рублей (с минимальным первоначальным взносом от 200 тыс. рублей).

В ГК «Запстрой» считают, что ипотечные программы по «заградительным»



В КОНЦЕ ФЕВРАЛЯ — НАЧАЛЕ МАРТА 2022 ГОДА ПО УРОВНЮ РОСТА ЦЕН ЛЕНОБЛАСТЬ ВНОВЬ ОПЕРЕДИЛА ПЕТЕРБУРГ И ДРУГИЕ КРУПНЫЕ ГОРОДА РФ

ипотечным ставкам от 20% сейчас будут доступны лишь узкому кругу лиц: заемщикам, которым нужно взять в ипотеку лишь небольшой процент, а также тем, кто имеет стабильный постоянный доход или срочно нуждается в приобретении жилья. При этом, по словам экспертов, в ближайшем будущем льготная ипотека останется драйвером рынка жилой недвижимости. Правда, на неопределенное время спрос может практически полностью сместиться в сегмент субсидированной ипотеки, на которую сейчас приходится 50–80% продаж.

«Государственные субсидии на покупку недвижимости останутся, так как государство будет поддерживать наиболее значимые сегменты покупателей — семьи с детьми (возможно, будет не только ипотека для семей с детьми, родившихся после 2018 года, но и для семей с детьми в возрасте до 18 лет), IT-сектор, сохранятся сельская и дальневосточная ипотеки», — отмечает Дмитрий Канунников, заместитель генерального директора ГК «Запстрой».

ГДЕ ИСКАТЬ ВЫГОДУ? По словам Светланы Московченко, в Ленинградской области наиболее выгодными по ценам объектами станут проекты комплексного освоения территорий на границе с городом либо расположенные в отдаленных районах региона.

«Всеволожск и Всеволожский муниципальный район (Кудрово, Янино, Заневка, Мурино), Ломоносовский район и Гатчина — в этих локациях большой выбор квартир как в многоэтажных домах, так и в комплексах малой этажности. В последних можно найти приемлемые по стоимости варианты», — добавляет Александр Ванчура, председатель правления концерна «Русич».

По словам Натальи Осетровой, руководителя проекта города-курорта Gatchina Gardens, в текущем году стоит рассматривать малоэтажные проекты в пригородах «Императорского кольца», в курортных локациях Приозерска, Вырицы. То есть в локациях с качественной экологией, комфортной удаленностью от Петербурга и хорошим выбором.

ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ В целом же, по словам Николая Вавилова, специалиста департамента стратегических исследований Total Research, 2022 год окажется печальным для всего рынка жилой недвижимости. «Показатели продаж могут снизиться вдвое. Но это станет скорее отрезвлением после пандемии: так долго держаться и тянуть за собой вторичку

такие цены все равно бы не смогли, ЦБ уже начал повышать ключевую ставку, сокращая доступность ипотеки. В следующие годы результаты, вероятно, улучшатся, но уровня продаж 2020–2021 годов удастся достичь не ранее, чем в 2025-м», — поясняет эксперт.

При этом, по словам экспертов, рынок жилой недвижимости в Ленинградской области продолжит расти. Сохранится тенденция, начавшаяся еще в первые месяцы пандемии, когда покупатели, планировавшие покупку в черте города, стали обращать внимание на пригородные локацию.

Несмотря на общий рост, в области цены по-прежнему остаются ниже городских. При этом уровень комфорта здесь приближается к городскому. «За городом есть современные школы и спортивные секции, работают кафе, рестораны и магазины, открываются пункты выдачи заказов, туда доставляют еду и товары службы доставки. Раньше все эти атрибуты городского быта в Ленобласти было трудно найти», — замечает Руслан Гайсин, председатель совета директоров ХК «Сити 78».

К тому же план развития пригородных территорий включает строительство объектов дорожной и социальной инфраструктуры, что упрощает транспортное сообщение с мегаполисом и делает жилье привлекательным для семей с детьми и людей старшего поколения.

Кроме этого, по словам Александра Чернокульского, загородный рынок жилой недвижимости будет расти и за счет приезжих. Ленинградская область в этом плане — один из самых привлекательных регионов России.

По словам Дмитрия Канунникова, вслед за покупательским спросом на периферию двигаются и многие застройщики. Среди причин — дефицит земельных участков в черте Петербурга и более низкая стоимость земли. «В 2021 году девелоперы инвестировали рекордную сумму — около \$1,7 млрд — в приобретение 900 га земли под строительство жилья и апартаментов. Совокупно они приобрели 215 га в городе и 685 га в периферийных локациях и ближайшей Ленинградской области», — отмечает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли «Коллиерз Интернешнл».

Правда, несмотря на это, эксперты все же ожидают существенного сокращения предложения на рынке жилья. Так, в ближайшие месяцы начнут строительство застройщики, которые давно обращались за проектным финансированием, после чего на рынке начнется затишье. Новых проектов будет довольно мало, пока ключевая ставка не снизится. ■