

ЗАСТРОЙЩИКИ ПЕРЕСТРАИВАЮТ ЦЕПОЧКИ

ЭЛИТНЫЙ СЕГМЕНТ ОСОБЕННО СИЛЬНО ЗАВИСИТ ОТ ИМПОРТНЫХ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ И ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ. КАК ПОЛАГАЮТ АНАЛИТИКИ, ДЕВЕЛОПЕРАМ, РАБОТАЮЩИМ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ ПРЕМИУМ-КЛАССА, ПОНАДОБИТСЯ ВРЕМЯ НЕ ТОЛЬКО ДЛЯ ПЕРЕОРИЕНТАЦИИ ЛОГИСТИЧЕСКИХ ЦЕПОЧЕК, НО И ДЛЯ ОБУЧЕНИЯ ПЕРСОНАЛА ДЛЯ РАБОТЫ С ОБОРУДОВАНИЕМ НОВЫХ ФИРМ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Борис Мезенцев, операционный директор компании MD Facility Management, признает, что сегодня на рынке строительства элитного жилья возникли определенные проблемы со стройматериалами. «Во-первых, они связаны с уходом некоторых производителей с российского рынка и их отказом от поставки запчастей и сервисного обслуживания уже установленного оборудования. Во-вторых, с разрывом логистических цепочек. Как следствие, альтернативным решением здесь может быть поиск новых поставщиков и выстраивание рабочих цепочек поставок», — полагает он.

Валерий Трушин, партнер, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate, отмечает, что производство большинства строительных материалов налажено на территории РФ. «Но закупка отделочных материалов и инженерных комплектующих происходит за рубежом, что в текущих условиях является финансовым и логистическим обременением для девелоперов элитного жилья», — признает он. Эксперт полагает, что в обозримом будущем инженерные системы могут быть заменены на турецкие и китайские аналоги. Но вместе с тем производители должны оперативно наладить систему квалифицированных кадров, которые смогут обслуживать инженерные системы на территории РФ, полагает господин Трушин.

Но даже смена поставщиков, полагают специалисты, приведет к росту себестоимости. «При условии наличия альтернативных поставщиков и рабочих цепочек поставок либо поставке продукции из за-



ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО СЕЙЧАС БОЛЬШЕ ВЛИЯЮТ НА РЫНОК ДАЖЕ НЕ ДЕВАЛЬВАЦИЯ РУБЛЯ И РОСТ СТОИМОСТИ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ, А РАЗРЫВ ЛОГИСТИЧЕСКИХ ЦЕПОЧЕК И ПРОБЛЕМА ПОСТАВОК

пасов прошлого периода рост составляет 20–30%. При условии безальтернативности поставщика и организации экстренного ввоза стоимость может составлять от 50% до 90–100%», — говорит господин Мезенцев.

Он указывает, что позиции, по которым возможна полноценная замена на продукцию отечественного производителя, единичны. «Кроме того, даже в тех ситуациях, когда с технической точки зрения замена возможна, возникают сложности с сертификацией продукции отечественного производства и сохранением предоставляемой производителем гарантии. Важно понимать, что поиск альтернативы

занимает время, что негативно может отразиться на операционной деятельности объекта при наличии неисправного оборудования», — рассуждает специалист.

Господин Мезенцев считает, что возрастут и расходы на эксплуатацию элитного жилья, хотя и не так заметно. «Если мы говорим только о текущей эксплуатации, не предполагающей выполнение ремонтных работ, то затраты на используемые расходные материалы в себестоимости услуги занимают не более 5%. Поэтому связанный с этим рост общих затрат на эксплуатацию объекта составит 2–3%. Если же говорить о работах по замене оборудования или покупке запчастей для

выполнения ремонтных работ, то здесь удорожание будет значительным и может достигать 80–100%», — рассуждает он.

Алексей Ефремов, вице-президент по финансам и экономике группы RBI, считает, что на текущем этапе рынок переживает ситуацию первоначального шока, связанного с высоким уровнем экономической неопределенности. «Изменения курса рубля, рост цен стройматериалов, особенно импортных, — да, они действительно происходят. Но сейчас даже больше влияет на рынок разрыв логистических цепочек, проблема поставок. И эту проблему рынку придется решать. По многим позициям, таким, например, как импортные инженерные системы, отечественные застройщики будут переходить на внутренние аналоги. Позиций, которые заместить было бы невозможно, пусть не завтра, но хотя бы в среднесрочной перспективе, — практически нет. Мы в RBI, например, проанализировав ситуацию с поставками на всех наших строящихся объектах, пришли к выводу, что по 100% позиций поставки материалов и комплектующих в текущем году мы обеспечить сможем», — считает он.

Сейчас «переходный период» на рынке еще идет, он только начался, полагает господин Ефремов. «И каким станет рынок в новой экономической реальности, что будет с ценами и себестоимостью, мы поймем не раньше, чем через несколько месяцев. Но исторически, на опыте предыдущих кризисов, в периоды разгона инфляции всегда пропорционально росли и цены продаж недвижимости», — резюмирует эксперт. ■

КРИЗИС УРАВНЯЛ ЛОКАЦИИ

МИНИМАЛЬНЫЕ БЮДЖЕТЫ ПОКУПКИ В «СПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ» ПЕТЕРБУРГА, УДАЛЕННЫХ ОТ ЦЕНТРА, И В САМЫХ РАЗВИТЫХ ПРИГОРОДАХ ПРАКТИЧЕСКИ СРАВНЯЛИСЬ. КИРИЛЛ КОСОВ

К такому выводу пришли эксперты Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» — они проанализировали, в каких локациях Петербурга и пригородов можно приобрести самые недорогие квартиры в новостройках.

Самые дешевые студии в Петербурге продаются в Красногвардейском районе, в той части, что расположена за КАД: от 3,4 млн рублей при 100-процентной оплате или ипотеке и с учетом всех акций и скидок в марте. Это квартиры площадью около 17,3 кв. м с чистовой отделкой. Небольшую «однушку» метражом 28 кв. м с отделкой в этой же локации можно приобрести за 4,7 млн рублей — речь идет о са-

мом бюджетном предложении для этой категории квартир в городской черте. В том же районе, но в границах КАД, цены уже значительно выше. За студию площадью чуть меньше 20 кв. м с чистовой отделкой придется заплатить около 4 млн рублей, за маленькую однокомнатную квартиру — от 5,2 млн рублей.

«Похожие по минимальному бюджету квартиры продаются в Шушарах: от 4,2 млн рублей за студию с черновой отделкой и от 4,7 млн рублей — за однокомнатную квартиру. В локации Уткина Заводь в Невском районе покупателям предлагаются студии с предчистовой отделкой за 4,2 млн рублей. В Усть-Славянке

студии с чистовой отделкой площадью 23 кв. м продаются по цене от 4,3 млн рублей, «однушки» — от 5,2 млн рублей. Студии в Парголово стоят от 4,2 млн рублей, однокомнатные — от 5,3 млн рублей. Однокомнатные квартиры от 5,7 млн рублей представлены в малоэтажных жилых кварталах на юге города», — рассказала Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» (Setl Group).

Большинство указанных квартир представлены в жилых комплексах и новых очередях проектов на начальных этапах строительства, как и самое бюджетное жилье в пригородах.

При этом, отмечают эксперты, предложение в развитых петербургских пригородах начинает догонять городское по цене. Так, в Мурино, Новом Девяткино, Буграх студии в удаленных от метро новостройках продают за 3,9–4 млн рублей и более, однокомнатные — от 4,7 млн. В Янино купить студию можно также за 3,9–4 млн рублей, однокомнатную — за 5,1 млн. Студии в Новосаратовке предлагаются за 4,2 млн рублей. Минимальные цены на однокомнатные квартиры Всеволожского района в зависимости от локации и развитости транспортной инфраструктуры — 4,7–5,2 млн рублей. ■