

ОБЛАСТЬ ДОГОНЯЕТ ГОРОД

ЕЩЕ С ПРОШЛОГО ГОДА ИНТЕРЕС ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ СТАЛ СМЕЩАТЬСЯ ИЗ ПЕТЕРБУРГА В ЛЕНИНГРАДСКУЮ ОБЛАСТЬ. ПРОДОЛЖИВШИЙСЯ В ЭТОМ ГОДУ РОСТ ЦЕН УКРЕПИЛ ЭТУ ТЕНДЕНЦИЮ, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ. НЕ ЗА ГОРАМИ ДЕНЬ, КОГДА ОБЪЕМЫ ВВОДА ЖИЛЬЯ В ЛЕНОБЛАСТИ СТАНУТ БОЛЬШЕ, ЧЕМ В ПЕТЕРБУРГЕ.

РОМАН РУСАКОВ

В Ленинградской области в первом полугодии 2022 года введено в эксплуатацию 1,9 млн кв. м — почти столько же, сколько за этот же период введено в Петербурге (2 млн кв. м), и на 11% больше, чем было введено в Ленобласти за аналогичный период прошлого года.

По данным Nikoliers, на конец первого полугодия 2022 года средневзвешенная базовая стоимость квадратного метра первичной жилой недвижимости массового сегмента в Ленинградской области составляет 150 970 рублей, в Петербурге — 199 803 рубля. За год показатель вырос на треть, при этом, максимальный прирост пришелся на начало 2022 года (17–18% за первый квартал 2022 года).

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers, говорит: «На данный момент показатель стагнирует на фоне снижения покупательской активности. Корректировка цен в сторону снижения возможна в части проектов, где стоимость ранее уже была перегрета, а также в локациях, где девелоперы пополняют предложение, выводя на рынок ранее закрытые секции или новые корпуса и очереди».

По ее словам, заградительные ипотечные ставки в марте на фоне динамично возросших цен в первую очередь оказали влияние на проекты, в которых механизмом регуляции спроса и повышения привлекательности объекта являлась цена: спрос в проектах массового сегмента планомерно снижается и смещается из Петербурга в область, где девелоперы активно выводили на рынок проекты в 2021 году.

Виталий Коробов, генеральный директор Element Development, слова коллеги подтверждает: «Ленобласть действительно сейчас опять в тренде, и причин этому несколько. В первую очередь — высокая стоимость земли в городе и сложность с согласованием проектов. В Петербурге это стало делать тяжелее, в области проще».

«Еще один фактор — спрос на недорогое жилье также активно смещается в область. А значит, и предложение будет смещаться за ним», — уверен Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

КОМПЛЕКСНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ Наталья Осетрова, руководитель проекта Gatchina Gardens, подсчитала, что по состоянию на май 2022 года в Ленобласти возводится 3,2 млн кв. м жилья, лидер по объему застройки — Всеволожский район, на него приходится около 65% от общего объема строящегося жилья. Лидер по росту стоимости и инвестиционной привлекательности — Гатчинский район, он же на втором месте по объему застройки, здесь возводится 15% от всего объема жилого строительства в регионе.

«Спрос на первичном рынке пока не вернулся к докризисному уровню, но все зависит от качества проекта. Загородный рынок чувствует себя лучше, чем город-

ской, но малоэтажные проекты интересны покупателю и в городской локации», — отмечает госпожа Осетрова.

По ее мнению, потенциал развития существует в локациях, где есть земельные участки, подходящие под проекты комплексного устойчивого развития территории. «Единая социальная среда становится основным запросом со стороны покупателей, то есть единичные пятна между уже застроенными территориями будет все сложнее продавать», — полагает эксперт.

Госпожа Осетрова указывает, что крупные девелоперы уже изменили стратегию: теперь они планируют не только жилье и необходимый минимум социальной инфраструктуры, но и развивают общественные пространства для семейного отдыха, работают с рекреацией, создают инфраструктуру для здорового образа жизни.

ГЛАВНЫЙ ВЫЗОВ Тем не менее при общей тенденции роста спроса на проекты в Ленобласти падение продаж у девелоперов там тоже очень ощутимо. Петр Войчинский, гендиректор компании «МК-Элит», считает, что главный вызов для строительной отрасли региона — сокращение объемов продаж в новостройках. «Сокращение объемов продаж ограничивает возможности ценового маневра для девелоперов. Законы рынка диктуют необходимость снижения цен. Но такой шаг может породить у покупателей ожидания дальнейшего демпинга. Как снижение ставок по льготной ипотеке с 12 до 9%, а потом до 7% также делает обоснованной выжидательную позицию: может быть, правительство решит еще опустить ставки?» — рассуждает эксперт.

Тем не менее, отмечает господин Войчинский, в области запускаются значительные проекты: «миллионник» (по совокупности) заявлен несколькими девелоперами в Новоселье, много интереса вызвала предварительная

(пока неподтвержденная) информация о возможном запуске крупных проектов в поселке им. Свердлова (РСТИ) и Виллози («Глоракс»).

«С учетом сокращения количества новостроек в Петербурге, возможно, область вскоре обойдет мегаполис по объемам жилого строительства. В Московской области давно строят больше жилья, чем в Москве, и это никого не удивляет», — указывает господин Войчинский.

Мария Черная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург», отмечает, что в Петербурге спрос на первичную недвижимость на ранних стадиях строительства, а также на дома раннесоветских серий останется низким. «Прежде всего потому, что сейчас покупка жилья „на котловане“ — это высокорисковые вложения с горизонтом финансового планирования семейного бюджета на пять-семь лет. Население сейчас в крайней степени озабочено стабильностью собственных доходов и неохотно берет новые обязательства в виде ежемесячных платежей по ипотеке. Небольшой спрос на дома раннесоветских серий связан с плохим состоянием этого жилого фонда и низким уровнем его обслуживания. На „новую вторичку“ и дома, построенные в последнее десятилетие, спрос останется стабильным», — говорит она.

Петр Войчинский добавляет: «Главная тенденция первого полугодия на рынке жилья — остановка цен на первичном рынке и небольшое снижение на вторичном. Разница обусловлена различными условиями по ипотеке. Но эти сегменты зависят друг от друга. Если человек не может продать имеющуюся квартиру (за разумный срок и по адекватной цене) — он не купит и новостройку. Отсюда резкое падение продаж у девелоперов, едва ли не большее, чем на сокращение объема сделок на вторичке. Цены в новостройках достигли максимума: 260 тыс. рублей в спальных районах, около 150 тыс.

в Ленобласти. Без ипотеки такое жилье не купить, а ипотека пугает, потому что неясно, что будет дальше с экономикой, занятостью, зарплатами». Он полагает, что меры правительства (такие как снижение ставки ЦБ) немного поддержат рынок. «Но докризисных показателей уже не будет. Средние цены будут (плюс-минус) колебаться у сегодняшнего уровня при снижении продаж на 30–40–50%. На вторичном рынке — аналогично», — уверен эксперт.

Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест», подтверждает: «По итогам шести месяцев мы видим снижение покупательской активности на рынке новостроек, несмотря на принятые меры господдержки и смягчение условий льготной ипотеки. В период нестабильности многие покупатели занимают выжидательную позицию».

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», констатирует, что на первичном рынке и Петербурга и Ленобласти драйвером спроса выступает ипотека: доля в сделках поднялась до рекордных 84%, сравнимых с показателями старта льготной программы в 2020 году и июнем прошлого года. Наибольшей популярностью пользуются совместные субсидированные программы застройщиков с банками.

Господин Фельдман говорит: «По итогам июня доля ипотеки в наших проектах уже превышает 90%. Но без субсидируемых застройщиками ставок этих сделок бы не было. Однако эти же субсидируемые ставки привели к дополнительному росту цен. Людям стало не так важно, сколько стоит в итоге квартира и какова доступность ставки по кредиту, на первый план выходит размер ежемесячного платежа, который они смогут позволить исходя из текущего дохода». ■



ПО ИТОГАМ ИЮНЯ ДОЛЯ ИПОТЕКИ В НЕКОТОРЫХ ПРОЕКТАХ УЖЕ ПРЕВЫШАЕТ 90%



СТРОИТЕЛЬСТВО