



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«ПЕТЕРБУРГ. НОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА»

ДОБАВИТЬ ЗЕЛЕНИ
ОБЩЕСТВЕННОСТИ

В Петербурге в последнее время открылись десятки новых общественных пространств. А в ближайшие полтора года может появиться еще около сотни таких объектов. Причем трендом последних лет стало открытие общественных пространств не только в центральных частях города, но и в спальных районах. Все больше девелоперов создают такие площадки в рамках жилых комплексов: подобные проекты повышают привлекательность недвижимости, а значит, затраты на их создание окупаются.

Потенциал подобных мест в городе огромен, вероятно, перенасыщения такими проектами быть не может. Как показывает практика, креативные кластеры и подобные им площадки могут становиться катализатором процесса преобразования всей прилегающей недвижимости. Затраты на создание подобных площадок относительно невысоки, нередко они располагаются в депрессивных зонах и не требуют каких-то серьезных капиталовложений и реконструкции объектов, которые чаще всего арендуются. Зато, становясь модным, место начинает привлекать все новых и новых арендаторов, повышая поток инвестиций в соседние объекты.

В Петербурге еще тысячи гектаров неосвоенного «серого пояса», где общественные пространства могут стать инвестиционным авангардом. Однако, как отмечают эксперты, для преобразования таких территорий и промышленных объектов требуется программа, поддерживаемая на городском уровне. Без помощи чиновников все новации будут носить точечный характер. Инвесторам нужны изменения в Генплан, которые сделают освоение бывших промзон в центре города системным.

Что касается создания общественных пространств, то городу участвовать в процессе не нужно — частный капитал все сделает сам. Однако город мог бы создавать новые зеленые территории, парки и скверы. За последние почти тридцать лет новых зеленых зон в городе не появлялось: последним был заложен Парк 300-летия Петербурга в октябре 1995 года.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ РАСТЕТ
НА ФОНЕ КОРРЕКЦИИ ЦЕН

ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2023 ГОДА НА РЫНКЕ СТРОЯЩЕЙСЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНОБЛАСТИ ОБЪЕМ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ СОСТАВИЛ 1,41 МЛН КВ. М, ЧТО НА 8% ПРЕВОСХОДИТ ПОКАЗАТЕЛИ ПЕРВЫХ ШЕСТИ МЕСЯЦЕВ ПРОШЛОГО ГОДА. ПРИ ЭТОМ ЛЕНОБЛАСТЬ ОПЕРЕЖАЕТ ПЕТЕРБУРГ: НА ГОРОД ПРИХОДИТСЯ 47% ПРЕДЛОЖЕНИЯ, ИЛИ 660 ТЫС. КВ. М, НА СОСЕДНИЙ РЕГИОН — 53%, ИЛИ 750 ТЫС. КВ. М.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Такие данные приводит консалтинговый центр «Петербургская недвижимость». При этом, по статистике комитета по строительству, за первые полгода в Петербурге застройщики ввели в эксплуатацию 1,775 млн кв. м квартир, в аналогичный период прошлого года объем ввода превышал 2 млн кв. м.

«Год назад, в первом полугодии 2022-го, большинство новых проектов и очередей стартовало в Петербурге (80 к 20 в пригородах). Но уже со второго полугодия девелоперы начали активно выводить на рынок проекты в Ленобласти. В результате по итогам первого полугодия 2023 года на первое место по объему нового предложения вышел Всеволожский район Ленобласти — 31% (437,5 тыс. кв. м), на второе — Ломоносовский район с долей 15% (202,9 тыс. кв. м), на третье — Пушкинский (11% — 158,2 тыс. кв. м). А недавний лидер, Приморский район, опустился на пятое место с долей 7%», — рассказала руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group) Ольга Трошева.

По данным Nikoliers, по итогам второго квартала 2023 года на рынке первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга в продаже представлено 42 тыс. квартир общей площадью 2,1 млн кв. м в составе 190 жилых комплексов. Количество проектов, в которых идет реализация квартир, снизилось на 17% в сравнении с концом 2022 года.

Алина Базаева, руководитель департамента исследований Nikoliers в Санкт-Петербурге, говорит: «Девелоперская активность остается сдержанной. На фоне снижения покупательской активности застройщики с осторожностью подходят к выводу новых проектов на рынок, чтобы избежать перенасыщения, а рынок пополняется за счет новых очередей и корпусов в составе уже реализующихся проектов».

ЦИКЛИЧНОЕ РАЗВИТИЕ Как напоминают аналитики, рынок недвижимости развивается циклично: после активного освоения пригородных территорий, которое происходило в 2010-х годах, девелоперы вернулись в город, началась реализация многочисленных проектов редевелопмента. Сейчас из-за сокращения числа свободных земельных участков в Петербурге застройщики вновь присматриваются к Ленобласти.

Эксперты отмечают активизацию спроса в начале весны и сохранение его на стабильном уровне с марта: 5,3–5,5 тыс. сделок в месяц на рынке Петербурга и пригородов. Спрос в мае оказался даже чуть выше, чем по итогам апреля, что нехарактерно для последнего весеннего месяца из-за длинных праздников: в этом году покупатели стремились заключить сделку на наиболее выгодных условиях до повышения минимального первоначального взноса, ожидавшегося в июне, и ставок по ипотечным кредитам. В 2022-м ситуация складывалась ровно наоборот: после активного марта объем продаж в апреле — июне не превышал 4,2 тыс. сделок.

«Мы ожидаем, что спрос сохранится на стабильном уровне в течение лета. К концу августа и в начале осени продажи традиционно растут в связи с возвращением потенциальных покупателей из отпусков и приездом студентов», — добавила госпожа Трошева.



ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ АКТИВИЗАЦИЮ СПРОСА В НАЧАЛЕ ВЕСНЫ И СОХРАНЕНИЕ ЕГО НА СТАБИЛЬНОМ УРОВНЕ С МАРТА

Средние цены на первичном рынке остаются стабильными: они практически не изменились с начала 2023 года, полагает госпожа Трошева. По ее подсчетам, «квадрат» в новостройке класса масс-маркет в Петербурге к концу июня стоил 216 тыс. рублей, в пригородах — 144,2 тыс. рублей.

Немного иную статистику приводят в Nikoliers. По данным компании, по итогам второго квартала 2023 года в Петербурге средневзвешенная цена за квадратный метр составила 248 тыс. рублей (–2% ко второму кварталу 2022 года). Корректировка показателя в сторону снижения обусловлена в первую очередь изменением конъюнктуры рынка, считают в Nikoliers. Более 75% нового предложения пришлось на массовый сегмент, при этом более 28% — на локациях за пределами КАД (например, Пушкинский район). В комфорт-классе показатель остался на прежнем уровне — 200 тыс. рублей, в бизнес-классе снизился на 5%, до 292 тыс., в премиум-классе — на 6%, до 423 тыс.

Анна Николаева, генеральный директор компании-проектировщика «Бимпро», при этом говорит: «Высокие темпы застройки сохранились, по итогам первого полугодия можно говорить о вводе жилья для примерно 50 тыс. человек. Но при этом сохраняется и тенденция к низкой социальной обеспеченности, ведь на этот объем жителей в том же первом квартале введено только 33 объекта общегражданского назначения (включая коммерческие и промышленные объекты), среди социальных отмечается только детский сад на 110 мест в Приморском районе и несколько спортивных объектов и объектов здравоохранения. На прирост в 50 тыс. человек этого недостаточно».

РАЗНОНАПРАВЛЕННАЯ ТЕНДЕНЦИЯ

Как полагают эксперты, в ближайшее время роста цен ждать не приходится. Госпожа Николаева считает, что профицит непроданного жилья будет нарастать и, как

следствие, стоимость квадратного метра будет снижаться.

«Стоит отметить, что в Петербурге за последние несколько лет произошел колоссальный рост цен на жилье, причем резкий прирост наблюдался в 2020 году (48–80% по разным районам для вторички и от 80 до 140% для новостроек) и в 2021 году (21–56% для вторички и 41–101% для новостроек). Безусловно, такого же роста заработных плат не произошло, поэтому большинство граждан просто не сможет позволить себе подобную стоимость. В 2022 году еще 40% к стоимости добавили Выборгский, Невский, Центральный и Курортный районы. То есть за 2020–2022 годы жилье подорожало в центре в 3–4 раза, в среднем по городу вторичка стоит в 2–2,5 раза дороже, а новостройки — в три раза, и разумного объяснения такому росту цен нет», — рассуждает она.

«У цены разнонаправленная динамика, она то растет, то опускается, эти колебания друг друга нивелируют и глобально стоимость квадратного метра остается на месте. Ценообразование зависит от спроса, на который, в свою очередь, сильно влияет внешняя и внутренняя геополитика. На текущий момент можно говорить о том, что цены за полтора года существенно не изменились. Предпосылки к увеличению цен нет, впрочем, как и к их снижению», — уверен коммерческий директор ГК «Полис» Дмитрий Макаров.

Директор по продажам строительного холдинга «Сенатор» Олег Добродеев говорит: «С начала 2023 года мы наблюдаем уменьшение числа клиентов, однако средний чек сделки возрастает. Связано это с тем, что увеличился спрос на семейные квартиры, которые покупатели приобретают для собственного проживания, а не для инвестиций. Также мы отмечаем рост количества сделок с использованием программы „Семейная ипотека“. В целом рынок стабилизировался, и я полагаю, что в следующем году ситуация не изменится». ■