

ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРИДЕРЖИВАЮТСЯ ПЛАНА

В 2023 ГОДУ НА РЫНОК ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА БЫЛО ВЫВЕДЕНО В ОБЩЕЙ СЛОЖНОСТИ 48,7 ТЫС. КВАРТИР В СОСТАВЕ 69 ПРОЕКТОВ, ИЛИ 2 МЛН КВ. М. ПО КОЛИЧЕСТВУ КВАРТИР ТЕМПЫ ПОПОЛНЕНИЯ РЫНКА СНИЗИЛИСЬ ПО СРАВНЕНИЮ С ПОКАЗАТЕЛЯМИ ПРОШЛОГО ГОДА НА 13%, ОТМЕЧАЮТ АНАЛИТИКИ NIKOLIERS. ПРИ ЭТОМ КОЛИЧЕСТВО СТАРТОВАВШИХ ЗА ГОД ПРОЕКТОВ УМЕНЬШИЛОСЬ НА ТРЕТЬ: В 2022 ГОДУ ДЕВЕЛОПЕРЫ ВЫВЕЛИ НА РЫНОК 55 НОВИНОК (27,5 ТЫС. КВАРТИР), А В ЭТОМ ГОДУ — ТОЛЬКО 35 (18,1 ТЫС. КВАРТИР).

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Такие данные приводит компания Nikoliers. В объеме нового предложения (в том числе в очередях уже реализуемых проектов) традиционно наибольшую долю (83%) занимает комфорт-класс: 40,7 тыс. квартир. В бизнес-классе в продажу за год вышло 7,3 тыс. квартир (15%), в премиум-классе — 726 квартир (1%). Существенное всего новое предложение сократилось в высокоценовых сегментах: в бизнес-классе — на 32%, в премиуме — на 63%. В классе комфорт снижение составило только 7%. Всего в городе было построено в 2023 году 3,482 млн кв. м нового жилья. Это немногим больше, чем было введено годом ранее.

Антон Орлов, директор отдела продаж земли и девелоперских проектов Nikoliers, говорит: «С июля 2023 года на рынке наблюдалось оживление девелоперской активности: более половины нового предложения 2023 года пришлось на третий квартал. Ожидаемое снижение доступности ипотеки на фоне изменения денежно-кредитной политики ЦБ и ужесточения требований к заемщикам привело к всплеску спроса на первичное жилье: покупатели принимали решения о приобретении недвижимости быстрее, а девелоперы более активно запускали новые проекты и корпуса, пытаясь, в том числе, обеспечить на-полнение эскроу-счетов с заделом на будущее».

Ольга Трошева, директор консалтингового центра «Петербургская недвижимость», добавляет: «Основная активизация спроса началась с августа на фоне неоднократного повышения ключевой ставки ЦБ, а также увеличения в сентябре минимального размера первого взноса по льготной ипотеке с 15 до 20%, что побудило потенциальных покупателей приобрести недвижимость до вступления в силу новых условий. В итоге объем спроса на рынке Петербурга и пригородов в 2023 году предварительно оценивается в 3,6 млн кв. м, что на 29% больше показателей 2022 года. На протяжении последних лет цены на первичном рынке растут, иногда умеренно, а иногда — очень быстрыми темпами. Например, в 2020 году цены на квартиры в новостройках класса масс-маркет в Петербурге выросли более чем на 26%, в следующем, 2021-м, — уже на 32%. В 2023-м стоимость жилья также увеличилась. В целом по итогам года цены на квартиры в новостройках класса масс-маркет в Северной столице выросли на 7,4%».

Виталий Коробов, генеральный директор Element Development, из положительных итогов прошлого года выделяет принятие нового Генплана. «Это эпохальное событие для города — все же в последний раз такое происходило 18 лет назад. При более понятных параметрах развития Петербурга (это касается не только будущих районов массовой застройки, но и строительства транспортной, дорожной и социальной инфраструктуры) можно прогнозировать возобновление интереса девелопмента к пополнению своего земельного банка. Кроме того, мы увидим активную работу девелоперов на границе города и области, в особенности во Всеволожском и Пушкинском районах», — говорит эксперт.

УСПЕШНЫЙ ГОД Для крупных игроков минувший год был вполне успешным. Так, по данным отчетности группы «Эталон», в 2023 году объем продаж застройщика в Петербурге составил 23,7 млрд рублей, это на 13% больше показателя 2022 года. Количество контрактов компании увеличилось на 32%. При этом средняя цена квадратного метра за год снизилась на 8%, со 173,6 до 160,1 тыс. рублей.



ОСНОВНАЯ АКТИВИЗАЦИЯ СПРОСА НАЧАЛАСЬ С АВГУСТА НА ФОНЕ НЕОДНОКРАТНОГО ПОВЫШЕНИЯ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ ЦБ, А ТАКЖЕ УВЕЛИЧЕНИЯ В СЕНТЯБРЕ МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА ПЕРВОГО ВЗНОСА ПО ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКЕ С 15 ДО 20%

Директор по продажам компании «02 Групп» Виктория Левина говорит, что весь год в качестве трендсеттера на строительном рынке выступала ипотека: «По разным сегментам ипотечные продажи составляют до 90% продаж девелопера. Соответственно, любые пертурбации с ипотекой существенно сказываются на застройщиках. Конечно же, глобальная веха — это рост первого ипотечного взноса. Также существенное влияние на рынок оказала ситуация, когда „Сбер“, ВТБ и Альфа-банк решили брать комиссию с застройщиков за выдачу кредитов клиентам, которые хотят воспользоваться программами господдержки. Сейчас мы находимся на пике противостояния девелоперов и банков. Пока рано делать выводы, какое влияние окажет на рынок это решение банков, но уже точно позитива в этом я вижу мало».

Коммерческий директор ГК «Полис» Дмитрий Макаров рассказал: «По итогам 2023 года компания продала более 2 тыс. лотов, это на 7% меньше, чем продали в 2022 году. В переводе на проданные квадратные метры эта дельта еще больше: 10%. Но это входило в наши планы, по итогу 2023 года план выполнен на 106%. В 2023 году мы вывели в продажу несколько корпусов объектов, находящихся в стадии реализации. В начале 2023 года в продаже было пять объектов, сейчас четыре. В 2022 году запустили новые проекты в Новоселье и в Мурино, в этих проектах вышло в продажу три очереди». Он сообщил, что цена росла в зависимости от проекта в пределах 10–20%, что связано как с увеличением стоимости строительно-монтажных работ, так и с ростом строительной готовности объектов. «В течение года индексировалась и себестоимость строительства из-за увеличения стоимости строительных материалов, немного выросли зарплатный фонд и стоимость кредитов. На начало 2023 года в структуре сделок ипотека занимает 85%. Из них 65% — льготная, 26% — семейная. На начало 2024 года мы закладываем снижение спроса на 25–30%, это с учетом уже повысившегося первого взноса и сокращения суммы кредита, если к этому прибавить возможную отмену продления льготного кредитования, то просадка может увеличиться до 50%», — делится эксперт.

Елена Петропавловская, руководитель аналитического центра группы RBL, отмечает, что с точки зрения спроса и динамики цен год оказался успешнее, чем в компании ждали изначально. «С августа на фоне ослабления рубля и повышения ключевой ставки спрос вырос на 65%, цены на первичном рынке с этого же момента прибавляли по 1%

в месяц. А ключевым драйвером рынка в течение года, конечно, была льготная ипотека. В наших проектах, к примеру, доля ипотеки в комфорт-классе за год составила 75%, в бизнесе — 35%», — говорит она.

По словам госпожи Петропавловской, ужесточение условий по льготному кредитованию, безусловно, окажет негативное влияние на объемы спроса в следующем году. «Мы ожидаем снижения спроса по рынку минимум на 40%. Но интерес к уникальным проектам в центральных локациях останется на высоком уровне», — подчеркивает она. По ее словам, частично высокий спрос в 2023 году был связан и со слабостью рубля: люди стремились сохранить накопления, «перекладывая» деньги в квадратные метры, — это еще один повлиявший на рынок фактор, помимо льготной ипотеки. «Еще одной особенностью года стали высокие темпы роста себестоимости строительства, которые впервые превысили темпы роста цен и инфляции. В 2023 году рост себестоимости, по нашим оценкам, составил около 12%», — подчитала эксперт.

Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, отмечает: «В 2023 году рынок слегка лихорадило. В основном из-за слабого рубля и заградительных банковских ставок. Для нас это не было каким-то потрясением, так как наш основной покупатель — инвестор. А апартаменты традиционно чаще приобретаются с привлечением рассрочек от застройщика, чем при помощи ипотеки. Однако скоро себестоимость строительства и цена кредитных денег существенно вырастут, поэтому мы продолжим развивать собственные программы рассрочек в сегменте премиальной недвижимости».

ПРОГНОЗЫ Как считает господин Орлов, ожидаемое охлаждение спроса, а также рост стоимости проектного финансирования на фоне динамичного увеличения ключевой ставки ЦБ РФ станут причинами сохранения выжидательной позиции и переноса запуска проектов рядом девелоперов. В первую очередь это коснется небольших игроков, для которых наиболее важно активное пополнение эскроу-счетов на старте продаж для удержания низких ставок на проектное финансирование. «С другой стороны, федеральные игроки будут сохранять активность и продолжат экспансию в регионы и агломерации крупных городов. В условиях сдержанного спроса крупные девелоперы чувствуют себя более уверенно в части реализации подобных проектов, поскольку за счет больших объемов, а также соб-

ственных производственных и строительных мощностей имеют возможность предлагать рынку качественную, но при этом более доступную недвижимость. Более того, крупные застройщики могут привлекать проектное финансирование по заниженной ставке, являясь „менее рискованными“ в глазах у банка», — рассуждает господин Орлов.

Госпожа Левина считает, что реальных оснований для снижения цен нет. «Процентные ставки растут, цена денег увеличивается, себестоимость строительства дорожает. Странно было бы ожидать, что в такой ситуации цены на недвижимость будут падать. Если делать очень осторожный прогноз, можно предположить, что цены будут стагнировать и останутся на том же уровне. Скорее всего, цены будут расти, поскольку это продиктовано объективными обстоятельствами», — уверена она.

«С одной стороны, ужесточение условий по льготной ипотеке будет сдерживающим фактором для роста цен. С другой стороны, есть рост себестоимости, кроме того, крупные игроки сейчас повышают цены на компенсацию субсидий банкам. С учетом всего вышесказанного в 2024 году мы ожидаем рост цен не более чем на 4–5%. Год предстоит непростой, но у девелоперов закуплен большой земельный банк, и можно ожидать, что новых проектов будет достаточно. Мы ожидаем объема нового предложения на уровне 2023 года — около 2,7 млн кв. м. Вывод на рынок семи новых проектов в интересных локациях, включая Петроградский и Курортный районы, намечен и у RBL», — сообщила госпожа Петропавловская.

Николай Антонов, генеральный директор компании «МТЛ-Апарт», уверен, что в связи с дорогим кредитным продуктом, ростом цен на материалы, дефицитом квалифицированной рабочей силы продолжится укрупнение игроков рынка нового строительства. «Все сложнее будет находить покупателя в связи с ростом ипотечных ставок, а значит, девелопмент будет больше внимания уделять созданию не просто зданий, а именно „продуктов“ для определенных целевых аудиторий. Это получит отражение и в дизайне, и в архитектуре, и в наполнении сервисами и смыслами. Также вероятно смещение вектора интереса девелопмента от апартаментов, жилья и ИЖС в сторону социального, промышленного и складского строительства», — говорит господин Антонов. Он прогнозирует, что застройщики из регионов будут чаще стараться «заходить» в Москву и Санкт-Петербург, а крупнейшие строительные корпорации, наоборот, будут увеличивать свое присутствие в регионах.

Господин Коробов думает, что продолжится тренд на сокращение площади лотов при проектировании новостроек. Спрос будет смещен в сторону компактных европланировок. «Проектирование в меньших площадях и сокращение бюджетов покупки приведет к удорожанию квадратного метра, однако выручка девелоперов может сократиться относительно прошлых лет за счет увеличения себестоимости строительства и корректировки темпов продаж», — считает он.

Как полагает эксперт, ограничением для рынка недвижимости в 2024 году станет высокая стоимость заемного финансирования. Даже при условии прогнозного снижения ключевой ставки в течение 2024 года вывод новых проектов на рынок будет сдерживаться, но в большей степени этот тренд коснется новых игроков рынка с небольшим объемом портфеля.

Мария Орлова, коммерческий директор ГК «A101», считает, что в первой половине 2024 года, вероятнее всего,