

«А101 Лаголово» за первые два месяца продаж было раскуплено до 60% лотов, и на текущий момент спрос не снижается. Я считаю, что это дорогого стоит: в наши проекты поверили профессионалы, которые отлично разбираются в рыночных тенденциях.

**BG:** Вы упомянули инвесторов. Кто они?

**М. О.:** Если говорить о коммерческой недвижимости, то это, как правило, профессиональные инвесторы, эти объекты они затем сдают операторам. Становится все более заметной и категория покупателей, которые собираются открывать собственный бизнес и выбирают для этого новые развивающиеся районы, в которых торговые и сервисные площади спланированы гораздо лучше, чем в исторической застройке, а также гораздо доступнее. У нас много случаев, когда один и тот же покупатель приобретал и квартиру, и встроенные коммерческие помещения.

Еще одной тенденцией последних лет стало более массовое появление «непрофессиональных» инвесторов, которые вкладывали деньги в недвижимость в качестве так называемого защитного актива. Часто они хотели улучшить жилищные условия для своей семьи: приобретали квартиры для детей или родителей, но пока готовы сдавать их в аренду. При этом зачастую они пользовались материнским капиталом или другими элементами поддержки — той же льготной ипотекой.

**BG:** В строительстве обозначился тренд на сокращение квадратных метров за счет оптимизации пространства. Поддерживаете ли вы такую стратегию?

**М. О.:** Действительно, эффективные метры побеждают «роскошь пустоты». Этот тренд мы наблюдаем последние три года. За это время квартиры «потеряли» уже больше 3 кв. м, и средняя площадь лота на январь 2024 года в Петербурге составляет 38,5 кв. м (–4% к декабрю 2023-го), а в Ленобласти — 39,3 кв. м (–1% к декабрю 2023-го).

Помимо очевидного желания дешевле приобрести чуть меньшую по площади, но не по функциональности квартиру, это объясняется еще и развитием сервисов и изменения паттерна поведения людей. Развитие инфраструктуры и IT приводит к тому, что все больше покупателей не готово вести домашнее хозяйство. Поэтому в современных районах ключевым элементом продукта стала ближайшая доступность соответствующих сервисов: заказ еды, прачечная и т. п.

**BG:** Как вы считаете, насколько в перспективе увеличится стоимость «квадрата» в новостройках Ленобласти и Петербурга?

**М. О.:** Предполагаю, что в течение года средний прирост может составить 7–10%. Но, конечно, многое будет зависеть от ключевой ставки и решения по льготной ипотеке. При этом все более важным фактором становится разница в стоимости квадратного метра в новостройках между Петербургом и Ленобластью. Сейчас она составляет уже больше 40%: 230 тыс. рублей в городе против 147 тыс. в области. Средняя стоимость лота в Петербурге составляет 9 млн рублей, в Ленобласти — около 6 млн. В сочетании с развитием в области социальной инфраструктуры и рабочих мест, а

также возможностями по открытию там собственного бизнеса это серьезно стимулирует переток покупателей в Ленинградскую область.

**BG:** Как решается вопрос с транспортной доступностью?

**М. О.:** Администрации обоих регионов крайне заинтересованы в развитии транспортной доступности отдаленных районов Петербурга и пригородов. И мы видим конкретные шаги в этом направлении. В прошлом году состоялось подписание концессионного соглашения о строительстве двух участков ВСД в Ленинградской области — до Всеволожска, второй — к Мурманскому шоссе. Для ГК «А101» это значит, что наш проект во Всеволожске получит новую широкую и уже четвертую по счету магистраль до города в дополнение к имеющимся Мурманскому и Колтушскому шоссе и Дороге жизни. Время в пути до центра города составит 20 минут.

Что касается Лаголово, то уже ведутся проектные работы по реконструкции Таллинского шоссе от КАД до Красного Села, а в прошлом году на юге Петербурга произошел запуск тактового движения электропоездов. Сейчас в час пик из Красного Села до Балтийского вокзала можно доехать за 36 минут.

Важно прорабатывать и другие способы укрепления транспортного каркаса. Например, развивать идоно легкорельсового транспорта до Лаголово и Красного Села. Соединять разный транспорт в системы и создавать удобные пересадочные узлы — по примеру Москвы, где метро, МКАД, железнодорожный транспорт связаны между собой.

Кроме того, совместно с общественниками во Всеволожске мы прорабатываем связи своих проектов с другими локациями, существующими природными, рекреационными, культурными объектами. Наша группа планирует связать пешеходным бульваром с велодорожками «А101 Лаголово» с Красным Селом и Виллози. Маршрут длиной почти 3 км пройдет вдоль Гатчинского шоссе.

**BG:** Рассматриваете ли вы земельные участки в Санкт-Петербурге? Есть ли в целом возможности в городе для освоения с вашим комплексным подходом?

**М. О.:** Комплексный подход — это обязательно работа с большими территориями. Группа давно сформировала, по сути, уникальные компетенции в области масштабных проектов формата green field. Но сейчас мы смотрим в сторону пополнения портфеля сравнительно небольшими проектами в уже сложившейся городской застройке.

В таких проектах комплексный подход не менее важен, однако при их реализации перед девелопером стоят другие задачи. Требуется не просто вписать новый объект в городскую среду, а понять, как можно улучшить ее. Для этого нужно оценить все существующие в локации связи, понять потребность населения в дополнительных функциях и найти точки в ближайшей доступности от проекта, где их можно создать. Конечно, реализовать потенциал локации можно только совместно с городской администрацией. Поэтому в наших возможных проектах точечной застройки в Москве или Санкт-Петербурге мы готовы обсуждать различные форматы своего участия в развитии городских территорий. ■

# НАЕМ ЖИЛЬЯ ДОРОЖАЕТ

## В ПРОШЛОМ ГОДУ ПРОИЗОШЕЛ СКАЧОК СТАВОК НА АРЕНДУ ЖИЛЬЯ ПОЧТИ ВО ВСЕХ КРУПНЫХ ГОРОДАХ СТРАНЫ. В ПЕТЕРБУРГЕ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ УВЕЛИЧИЛАСЬ НА ЧЕТВЕРТЬ. ПРИ ЭТОМ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ГОД СОКРАТИЛСЯ В ТРИ РАЗА.

КИРИЛЛ ОРЛОВ

Эксперты «Циан.Аналитики» подвели итоги 2023 года на рынке долгосрочной аренды крупнейших городов России. В прошедшем году традиционные сезонные циклы в динамике спроса, ставок и объема предложения на рынке аренды жилья России были нарушены: рост активности начался раньше (не с середины июля, а с первой декады июня) и не заканчивался дольше обычного (вплоть до ноября). Объем предложения прекратил сокращаться лишь после 10 октября. Тогда же началась стабилизация цен, которые до этого лишь росли.

Как говорят в «Циане», в динамике средних ставок аренды в 2023 году можно выделить три периода: стагнация с января по май, рост с июня по октябрь и период после ажиотажного спроса в ноябре и декабре.

За первые пять месяцев текущего года ставки аренды в однокомнатных квартирах в среднем по анализируемым локациям увеличились лишь на 4%. Начиная с лета рост ускорился: с июня по октябрь ставки выросли на 20%. В этом году сезонное увеличение ставок началось раньше и не заканчивалось дольше, чем обычно. За счет повышенного спроса и снижения объема предложения рост продолжался на протяжении всего третьего квартала и в начале четвертого квартала, хотя обычно во второй половине сентября ставки начинают снижаться вместе с сокращением активности. Только в ноябре ставки перестали расти, причем резкого снижения так и не произошло: в ноябре однушки стали дешевле лишь на 0,3%, в декабре — еще на 0,1%. Фактически на рынке вновь ценовая стагнация.

Осенью 2023 года в большинстве городов ставки достигли рекордно высокого уровня. По сравнению с декабрем 2022 года аренда в среднем по анализируемым локациям стала дороже на 24%. Для сравнения, в декабре 2022 года ставки в однушках были лишь на 3% выше, чем в декабре 2021 года.

Заметнее всего стоимость аренды квартир за год увеличилась в Перми (+53%), Челябинске (+45%) и Омске (+43%). В этих городах не так много новостроек,

поэтому на рынок аренды пришлась значительная часть спроса, перетекающего со вторичного рынка, где выросли ипотечные ставки. В Москве и Петербурге однушки подорожали за год на 23 и 24% соответственно.

Объем предложения на рынке долгосрочной аренды сокращался с начала года по октябрь. Только в ноябре на фоне замедления спроса снижение прекратилось. Обычно сезонная коррекция ставок аренды происходит вместе с восстановлением объема предложения: на рынок вновь начинают выходить предложения по средне-рыночным ценам и в условиях снижения числа арендаторов происходит постепенная балансировка средних цен. В этом году восстановление числа лотов не привело к моментальной коррекции арендных ставок. Несмотря на то, что в ноябре объем предложения в целом по локациям увеличился на 7,8%, а в декабре — еще на 11,5%, средние ставки аренды пока что заметно не снизились.

За год объем предложения в целом по локациям уменьшился в 2,5 раза. Особенно сильно объем предложения за год снизился в Уфе (в 4,5 раза), в Москве и Тольятти (в 3,5 раза) и в Санкт-Петербурге (в 3 раза).

«Нестандартно долгий и сильный рост ставок аренды в 2023 году связан с восстановлением спроса, который был обеспечен возвращением релокантов, сворачиванием практики удаленной работы и перетоком в сегмент аренды тех, для кого ипотека стала слишком дорогой или рискованной, так как на вторичном рынке ипотечные ставки находятся на заградительно высоких уровнях, в новостройках продолжают расти цены и ужесточаются условия выдачи кредитов», — комментирует Елена Лапшина, эксперт «Циан.Аналитики». — Ситуация на рынке в 2024 году будет зависеть от происходящего в смежных сегментах рынка. В краткосрочной перспективе ставки могут скорректироваться вниз из-за роста объема предложения. Но сценарий, при котором, ипотека длительное время будет дорогой, приведет к стабильно высокому спросу на съемное жилье и дальнейшему росту ставок». ■

СТАВКИ И ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РФ				
	СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ ОДНОКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ В ДЕКАБРЕ 2023 ГОДА, ТЫС. РУБЛЕЙ	ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТАВКИ АРЕНДЫ ЗА ГОД, %	ЧИСЛО ЛОТОВ В АКТИВНОМ ПРЕДЛОЖЕНИИ В ДЕКАБРЕ 2023 ГОДА, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЧИСЛА ЛОТОВ ЗА ГОД, %
МОСКВА	53,1	23	11 037	-71
СОЧИ	36,5	14	898	-24
ХАБАРОВСК	35,8	39	142	-45
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	35,0	24	3881	-68
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	34,5	16	3635	-59
НОВОСИБИРСК	28,5	38	982	-58
ЕКАТЕРИНБУРГ	28,4	31	677	-40
НИЖНИЙ НОВГОРОД	27,2	33	484	-26
РОСТОВ-НА-ДОНУ	27,0	26	895	-48
КАЗАНЬ	26,7	22	2104	-52
ПЕРМЬ	26,5	53	206	-37
КРАСНОДАР	25,3	19	1358	-56
ИРКУТСК	24,5	21	194	-25
КРАСНОЯРСК	24,2	26	566	-43
СЕВАСТОПОЛЬ	24,2	13	491	-33
ОМСК	23,8	43	366	-4
ВЛАДИВОСТОК	23,4	12	223	-20
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	23,4	13	579	-62
САМАРА	23,0	31	517	-35
ТОМСК	22,8	30	196	-22
ТЮМЕНЬ	22,3	16	1209	20
ЧЕЛЯБИНСК	22,3	45	175	-55
БАРНАУЛ	20,7	29	147	-28
УФА	20,2	21	464	-78
ЯРОСЛАВЛЬ	19,6	7	760	-1
ВОЛГОГРАД	19,5	19	246	-57
ВОРОНЕЖ	18,4	12	291	-38
ИЖЕВСК	17,5	24	129	-48
САРАТОВ	17,5	28	193	-51
РЯЗАНЬ	17,2	14	143	-27
ТОЛЬЯТТИ	16,7	13	125	-70
УЛЬЯНОВСК	15,9	20	179	-53
ВСЕ ЛОКАЦИИ	25,1	24	33,5	-61

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»

### ОБЩЕРОССИЙСКИЙ РЫНОК