



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«НЕДВИЖИМОСТЬ. ИТОГИ. ПРОГНОЗЫ»

КОМФОРТ НАРАЩИВАЕТ ДОЛЮ НА РЫНКЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНОБЛАСТИ В 2023 ГОДУ УКРЕПИЛСЯ ТРЕНД НА НАРАЩИВАНИЕ ДОЛИ КОМФОРТ-КЛАССА. ЕСЛИ ПЯТЬ ЛЕТ НАЗАД НА ЭТОТ СЕКТОР ПРИХОДИЛОСЬ ЧУТЬ БОЛЬШЕ ПОЛОВИНЫ СПРОСА, ТО СЕГОДНЯ ОН ДОСТИГ 77%. ЭКСПЕРТЫ ПОЛАГАЮТ, ЧТО ЕГО ДОЛЯ ПРОДОЛЖИТ РАСТИ.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

АМЕРИКАНСКИЕ ГОРКИ ДЛЯ АПАРТАМЕНТОВ

У девелоперов, работающих на рынке апартментов, в нынешнем году может открыться второе дыхание. Казалось бы, еще пару лет назад перспективы у сегмента выглядели нерадушно. Льготная ипотека покупателям апартаментов была недоступна, ключевая ставка ЦБ улетела в заоблачные высоты, сделав неинтересными и обычные займы на приобретение этого вида недвижимости, западные операторы, пришедшие управлять новыми комплексами апартментов, в большинстве своем свернули бизнес.

Да и с туристами было все не очень понятно, по крайней мере, весной 2022 года: западные уехали, чтобы не возвращаться, а местные пока еще не успели добраться до Северной столицы.

На этом фоне эксперты достаточно пессимистично оценивали сегмент. Еще год назад перспективность вложений в апартменты ставилась под сомнение. Это, кстати, быстро отразилось на доле сервисного сегмента в общем объеме ввода: она стала падать, а доля псевдожилья начала постепенно расти.

Однако по итогам прошлого года за счет серьезного ввода ряда проектов сервисные апартменты вновь заняли долю более чем в 70% из представленных на рынке лотов в данном сегменте. И, скорее всего, полагают эксперты, эта цифра продолжит рост.

В этом году возможности ипотечного кредитования станут доступны гораздо меньшему числу потенциальных заемщиков, а значит, покупку жилья многие решат отложить. Соответственно, возрастет спрос на аренду квартир. Уже по итогам прошлого года стоимость найма жилья в Петербурге возросла почти на четверть. Очевидно, что в этом году ожидаем дальнейший рост ставок на съем квартир. На этом фоне, вероятно, развитие рынка апартментов продолжится.

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на начало 2024 года в реализации в Петербургской агломерации находится 194 жилых комплекса класса комфорт, объем предложения оценивается в 3 млн кв. м (72,1 тыс. квартир), что составляет 74% от общего объема жилья в экспозиции. За последние пять лет сегмент нарастил свою долю в предложении на 17 п. п. (с 57% в четвертом квартале 2019 года).

Средняя цена предложения в комфорт-классе на январь 2024 года в Петербурге зафиксирована на уровне 245,7 тыс. рублей за квадратный метр, в том числе 222 тыс. по объектам подсегмента «комфорт стандарт» и 282,6 тыс. по подсегменту «комфорт плюс». В областных ЖК средняя цена предложения — 156 тыс. рублей за квадратный метр. По итогам 2023 года индикатор средней цены предложения по городским объектам увеличился на 6%. Положительная динамика цен была зафиксирована в августе — декабре на фоне высокой активности покупателей, вызванной рядом факторов, в том числе изменениями условий по программам льготного ипотечного кредитования и повышением ключевой ставки ЦБ РФ.

Ольга Трошева, директор консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит: «По итогам 2023 года на первичном рынке Петербурга и пригородных территорий было реализовано 2,7 млн кв. м класса комфорт (67,6 тыс. квартир), что на 30% превышает показатели 2022 года. В структуре спроса по агломерации на класс комфорт по итогам года пришлось 77% от общего количества реализованных квартир (16% — эконом, 7% — бизнес-класс и элита)». Она отмечает, что еще пять лет назад доля сегмента в спросе составляла 52% (43% — эконом, 5% — бизнес-класс и элита).

«Сегмент активно развивается. В условиях высокой конкуренции идет качественная борьба за покупателя: улучшаются стандарты строительства, организации жилой среды, отделки квартир и мест общего пользования, планировочные решения. В Петербурге 41% реализованных в сегменте квартир приходится на объекты подсегмента „комфорт плюс“ (+19 п. п. за пять лет)», — отмечает госпожа Трошева.

Активно развивается сегмент не только в обжитых районах Петербурга, но и в районах, расположенных с внешней стороны КАД (как в городских, так и в областных локациях): доля «закадь» в спросе в 2022–2023 годах составила 38–40% от количества сделок (для сравнения, в 2021-м — 27%, в 2020-м — 19%, в 2019-м — 14%). «В перспективе ожидаем дальнейшего развития сегмента комфорт, в том числе подсегмента „комфорт плюс“, и наращивания его доли в спросе и предложении», — прогнозирует госпожа Трошева.

ТОРМОЖЕНИЕ И РОСТ Алексей Плюта, представитель компании «Мегалит — Охта Групп», директор по экономике и финансам корпорации «Мегалит», говорит, что первое полугодие 2023 года охарактеризовалось низким уровнем спроса на покупку квартир, продолжением роста стоимости строительных материалов на фоне инфляции и сокращением их ассортимента. Однако во втором полугодии неопределенные прогнозы по ипотеке наряду с отложенным спросом подстегнули покупателей к принятию решений, что отразилось на кратном повышении числа сделок.

«Востребованная квартирография в ушедшем году скорректировалась: если раньше наибольшим спросом

пользовались однокомнатные квартиры и студии, то в 2023 году самыми продаваемыми стали двухкомнатные квартиры (с метражом 66–67 кв. м), очень популярны были четырехкомнатные. Самые популярные в квартале студии — площадью 30 кв. м, однокомнатные — 45 кв. м, трехкомнатные — 87 кв. м. Очевидно, что на структуре спроса сказалась семейная ипотека, которая по доступности и привлекательности — вторая после ИТ-ипотеки среди всех государственных программ поддержки», — рассуждает господин Плюта.

Коммерческий директор ГК «Полис» Дмитрий Макаров рассказывает: «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». По его словам, на начало 2023 года в структуре сделок ипотека занимала 85%. Из них 65% — льготная, 26% — семейная.

ЛУЧШЕ, ЧЕМ ОЖИДАЛИ Коммерческий директор ГК «А101» в Санкт-Петербурге Мария Орлова говорит: «В январе спрос на первичную недвижимость снизился на 10–15% относительно того же месяца 2023 года. На решении покупателей отложить квартирный вопрос сказались усилившийся банковский скоринг кандидатов на ипотечный заем, выросший почти до трети от стоимости квартиры первоначальный взнос, снижение лимита с 12 до 6 млн рублей, а также новое правило „ипотека в одни руки“. При этом комиссия, которую крупнейшие банки ввели для девелоперов за сделки по льготным программам ипотеки, заметного влияния на спрос не оказала. Клиенты либо обращались в банки, где ее нет, либо старались вникнуть, как такое нововведение может сказаться на их кредите, и, понимая, что ежемесячный платеж увеличивается всего на 1–1,5 тыс. рублей, решали не менять удобный для себя банк». Она обращает внимание, что декабрьские мрачные прогнозы не оправдались: в конце прошлого года были предположения, что спрос на первичное жилье просядет на 30%. «Более того, в последнюю декаду января мы заметили рост покупательской активности», — указывает госпожа Орлова.

Что касается стоимости жилья, то сейчас, по ее словам, на рынке установилось ценовое плато, которое, скорее всего, продлится до середины весны. «В мае — июле 2024 года может начаться реализация отложенного спроса на фоне скорой реконфигурации льготной ипотеки. В это время стремиться приобрести жилье будут все, кто сейчас брал паузу, чтобы разобраться в ситуации с ипотекой или поднакопить на первоначальный взнос», — полагает госпожа Орлова.

Также в первом полугодии, вероятнее всего, девелоперы замедлят или вовсе приостановят пополнение земельного банка и вывод новых проектов на рынок. «Сейчас очень сложно спрогнозировать уровень спроса, поэтому приобретать участки под будущие проекты, тем более в кредит при текущем уровне ключевой ставки, представляется нецелесообразным. Ситуация может измениться ближе к середине лета, когда станут ясны конфигурация льготной ипотеки и направление денежно-кредитной политики регулятора», — считает госпожа Орлова.

С ОГЛЯДКОЙ НА СТАВКУ Эксперты говорят, что развитие рынка в наступившем 2024 году во многом будет зависеть от ключевой ставки и платежеспособности населения, уверенности покупателей в стабильности дохода. «По информации от наших банков-партнеров, есть вероятность, что в третьем-четвертом кварталах ставка рефинансирования начнет снижаться, понижая и уровень ипотечных ставок, что сделает новостройки доступнее. Снижения цен на жилье не ожидается, но, в свою очередь, девелоперы также продолжат разработку программ, повышающих доступность и привлекательность новостроек, предлагая рассрочки, пакетные покупки (квартира плюс паркинг) и выгодные ипотечные программы, разработанные совместно с банками для конкретных жилых комплексов», — говорит господин Плюта.

«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 господин Макаров.

Максим Турта, руководитель департамента продаж группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и Ленобласти, отмечает: «Прогнозы на полугодие сейчас делать рано, так как мы считаем ситуацию вокруг льготного кредитования незавершенной. На данном этапе мы не пересматривали сценарии продаж, идем плановыми показателями и ожидаем корректировки от государства и банков в отношении субсидирования госпрограмм. Если ситуация останется неизменной, то цена на первичный рынок может перестать расти, объемы продаж могут сократиться». Впрочем, по его словам, группа «Аквилон» продолжает наращивать портфель участков и готовит к выводу новые проекты в Санкт-Петербурге и Ленобласти. «На сегодняшний день у нас уже есть новые локации, которые находятся в активной стадии подготовки. Кроме того, мы на регулярной основе рассматриваем новые участки на предмет приобретения», — сообщает он.

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, также сохраняет оптимизм: «Проекты запускаться, конечно, будут, но с большой осторожностью и предельно понятные по бизнес-модели. Скорее всего — из запасов, из того, что было заготовлено, где часть затрат уже осуществлена по прежней себестоимости. Растет ключевая ставка, пересматриваются параметры льготной ипотеки. Больше шансов у тех проектов, которые не появились „в моменте“, а уже отыграли часть своей себестоимости. Земля была выкуплена заблаговременно, технические присоединения были оплачены год-полтора назад. Потому что определенные витки роста себестоимости еще будут, есть инфляционные ожидания. И рост ключевой ставки эти ожидания подтверждает». ■

НА НАЧАЛО 2024 ГОДА В РЕАЛИЗАЦИИ В ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ НАХОДИТСЯ 194 ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСА КЛАССА КОМФОРТ, ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕТСЯ В 3 МЛН КВ. М (72,1 ТЫС. КВАРТИР)

