



ПЕТЕРБУРГСКИЕ ПРЕМЬЕРЫ НА МОСКОВСКОЕ ЛИБРЕТТО

АВТОР:
Элина Плахтина



ОКАЗЫВАЕТСЯ, НЕ ТОЛЬКО ЛЮБИМАЯ МОСКВА, НО И СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА СПОСОБНА СТАВИТЬ РЕКОРДЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ. В 2013 ГОДУ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ВЫВЕДЕНО НА ПРОДАЖУ ОКОЛО 4,7 МЛН М² НОВЫХ ЖИЛЫХ ПРОЕКТОВ. НЕ СИЛЬНО ОТСТАЛ ОТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОС: ПО ДАННЫМ РИЕЛТОРОВ, ЗА ГОД БЫЛО РЕАЛИЗОВАНО БОЛЕЕ 3,7 МЛН М² НОВОСТРОЕК. ПРОДАВЦЫ НЕДВИЖИМОСТИ С ОПТИМИЗМОМ СМОТРЯТ В БУДУЩЕЕ, НО ПОВТОРИТЬ РЕКОРДЫ БУДЕТ НЕПРОСТО.

Застройщики жилья все больше смотрят в сторону Ленобласти, где в отличие от города все еще много свободной и дешевой земли, пригодной для возведения больших объемов жилой недвижимости с более низкой ценой для потребителя. Если сегодня объем предложения новостроек между городом и областью распределяется в соотношении 70 и 30%, то, по прогнозам компании «Главстрой-СПб», уже в течение ближайших трех-пяти лет пропорция будет 50/50.

Вслед за предложением в область потянулись и спрос. Новоселы отдают предпочтение пригороду в первую очередь из-за привлекательной цены. Если в обжитых районах Санкт-Петербурга, по данным на конец 2013 года, средняя цена 1 м² новостроек массмаркета, по компании «Петербургская недвижимость», составила 93,3 тыс. руб., то на пригородных территориях этот показатель равнялся 69,5 тыс. руб.

Среди основных тенденций эксперты называют снижение общей площади квартир, увеличение доли однокомнатных квартир, рост доли евроквартир

По итогам прошлого года стоимость 1 м² в обжитых районах Петербурга выросла примерно на 10%, в пригородной черте Ленобласти — на 6,8%. Аналитики предсказывают, что в этом году рост средних цен в новостройках будет не ниже уровня инфляции: в обжитых районах города — в пределах 8–10%, в пригородной черте — 5–7%.



Петербургские апартаменты рассматриваются покупателями не как более доступная альтернатива жилью, а как инвестиционный инструмент

Как отмечает руководитель аналитического центра «Главстрой–СПб» Петр Буслов, рост цен зависит от доходов населения и объемов предложения на рынке. В сегменте жилья массового спроса рост цен будет меньше, чем в сегментах жилья классов «комфорт» и «бизнес». Это связано со значительным объемом предложения в сегменте «эконом». Эксперт подчеркивает, что, несмотря на инфляцию и колебания курсов валют, недвижимость всегда ликвидна и растет в цене. Поэтому сегодня наблюдается повышенный спрос со стороны покупателей.

Основной движущей силой спроса на первичном рынке недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области специалисты называют ипотеку. По подсчетам «Главстрой–СПб», доля ипотечных сделок в 2013 году в среднем составляла 40%, что на 10% больше, чем годом ранее. В 2014 году аналитики прогнозируют увеличение доли

ипотечных сделок до 45–47%. Ставки в прошлом году почти не менялись: снижение было планомерным — на 0,5%, некоторые банки уменьшили ставки по ипотеке на 1%.

В этом году заметного снижения ставок также не ожидается: скорее всего сохранятся те же показатели — на уровне 0,5%. При этом увеличится количество различных ипотечных программ и акций на первичном рынке в сегменте экономкласса.

Объемы спроса и вывода нового предложения на рынок логично приводят к повышению конкуренции среди застройщиков — строительные компании улучшают характеристики своего продукта, его качество, стремясь выиграть битву за покупателей. Они в свою очередь, утверждают игроки рынка, за последние годы стали более рациональными: четко формулируют свои требования к жилью и знают, за что платят. Помимо стоимости 1 м², месторасположения комплекса и удобной планировки квартиры для покупателя большое значение имеют транспортная доступность, репутация застройщика, социальная инфраструктура, а также архитектурный проект, эффективные инженерные решения, благоустроенная придомовая территория и дизайн общественных зон.

«Сегодня клиенты активно делятся между собой информацией, на объекты стараются приходить со специалистами. Люди хотят большего комфорта, это диктуется предложением — им есть из чего выбирать», — говорит генеральный директор компании «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон») Ирина Онищенко.

По словам Петра Буслова, застройщики стремятся следовать за требованиями покупателей, что неизбежно привело к изменениям в квартирографии и планировках во многих проектах массового спроса. Среди основных тенденций эксперт называет снижение общей площади квартир, увеличение доли однокомнатных квартир (сегодня есть проекты, где доля студий и однокомнатных квартир составляет до 80% общего количества квартир), рост доли евроквартир, которые разделены на общественную (кухню и гостиную) и частную зону (спальню).

В 2014 году, по мнению Петра Буслова, большинство строительных компаний будут предлагать покупателям квартиры с небольшим метражом и рациональной планировкой. В проектах традиционно наибольшую долю



Повышается конкуренция среди застройщиков — девелоперы улучшают характеристики продукта, его качество, стремясь выиграть битву за покупателей

ЖК «НОВАЯ КАМЕНКА»

г. Санкт-Петербург, Приморский р-н.

214-ФЗ

ИПОТЕКА*
РАССРОЧКА

КВАРТИРЫ

ОТ 2,1 МЛН РУБ.

* Ипотека предоставляется банком-партнером ОАО «Банк Ленити», лицензия № 3522 от 07.08.2012 г. Рассрочка предоставляется ИИ «СУ-155» и Новожилва. Количество квартир ограничено. Строительство ведет ЗАО СК «РосСтрой». Проектная декларация на сайте www.su155.ru

СУ-155
ГРУППА КОМПАНИЙ

(812) **777 66 55**
(495) **967 14 92**

Офисы продаж:
г. Москва, ул. Болотниновская, 30 ул. Малая Ордынка, 15
г. Санкт-Петербург, ул. Всеволода Вишневского, 13

WWW.SU155.RU

Основной движущей силой спроса на первичном рынке недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области специалисты называют ипотеку



займут однокомнатные квартиры и студии. Вероятно, увеличится число жилых комплексов с квартирами, имеющими европланировку.

Подтверждает слова эксперта и статистика продаж. По данным NAI Besag, в 2013 году департамент новостроек компании провел 1286 сделок с квартирами-студиями (48 % общих продаж). На втором месте в рейтинге популярности разных типов квартир — однокомнатные: 950 сделок (35,5 % общего количества). Доля сделок с «двушками» в общей структуре продаж — 11 %. Оставшийся процент приходится на крупногабаритные квартиры — трех- и четырехкомнатные.

Говоря о первичном рынке недвижимости Северной столицы в целом, эксперты констатируют, что он развивается по московскому сценарию с небольшим отставанием по времени. И практически все тренды, которые были актуальны для Москвы год-два назад, сегодня прослеживаются на петербургском рынке.

Так, сегодня на рынке Санкт-Петербурга начинает зарождаться столь популярный в столице формат апартаментов. «Еще недавно рынка апартаментов в городе на Неве практически не было — предложение в этом сегменте исчислялось единицами. Первые семь жилых комплексов с апартаментами появились в Петербурге лишь в 2013 году», — комментирует генеральный директор компании «РосСтрой» (входит в ГК СУ-155) Сергей Левчук.

Тем не менее эксперты уверены, что это только начало, и уже в 2014–2016 годах на рынке апартаментов ожидается серьезный всплеск активности. Игроки рынка связывают его с ограниченным количеством свободных земельных участков в Петербурге, которые пригодны для возведения жилых проектов. Инвесторы с большой вероятностью пойдут по пути реализации недвижимости, подходящей под категорию коммерческой. По мнению NAI Besag, на фоне пристального внимания к апартаментам стоит ожидать роста цен на них в пределах 5–15 %.

Столкнутся ли петербургские девелоперы апартаментов с трудностями московских коллег, покажет время. Пока игроки рынка с воодушевлением относятся к данному сегменту, предсказывая ему большие перспективы. К тому же петербургские апартаменты рассматриваются покупателями не как более доступная альтернатива жилью, а как интересный инвестиционный инструмент. Значит, «социальный взрыв», которого так опасаются московские власти, Северной столице до поры до времени не грозит. 