

Автор: Светлана АНДРЕЕВА



## В Санкт-Петербурге снова верхи не могут, низы не хотят

Русские медленно запрягают, но быстро едут. Рынок недвижимости самого европейского города России – Санкт-Петербурга – по сравнению с Москвой в силу своей специфики развивался довольно медленно. Старый дореволюционный фонд, главное богатство Северной столицы, где априори должны быть квартиры категории бизнес и de luxe, и не ниже, требовал колоссального ремонта и масштабного расселения. Вот только финансовых возможностей для реализации такой задачи ни у города, ни у представителей крупного бизнеса, как местного, так и желающего бросить якорь на берегах Невы, не оказалось.

**К** тому же, не каждый житель коммуналки хотел менять угол Невского и Садовой на хоть и отдельную квартиру со всеми удобствами, но в спальном районе. Либо ставил неприемлемые условия, соглашаясь на переселение. А если учесть, что коммуналка в Петербурге — это не 3 семьи, а 10 или 20, то желание превращать бывшую усадьбу или доходный дом XIX века в элитное жильё пропадало. Да и свободных квартир под переселение в многоэтажках на окраинах оказалось не так мно-

го. Так что проблема строительства нового жилья для хорошо обеспеченных граждан Петербурга или желающих таковыми стать долгое время оставалась особенно актуальной. Мест под застройку практически не было, а московская практика решения таких проблем с помощью поджога или самостийного сноса в городе не проходила. Менталитет не тот.

Тем не менее замкнутый круг с течением времени удалось прорвать. Дореволюционные дома начали постепенно

менять своих хозяев, окраины застраиваться и заселяться. Цена квадратного метра, уступавшая московскому жилью практически в 2 раза, постепенно стала подходить к заветной цели. Но «его величество» кризис «смешал все карты». Казалось бы, чем меньше стоимость м<sup>2</sup>, тем падение будет не столь быстрым и менее критичным. Увы... Московский рынок с «безумными» ценами оказался более устойчив к кризису. Падение остаётся, но в пределах разумного. Продавцы спасаются с помощью скидок, бонусов. Более того, уже пошли разговоры о стагнации, после которой вот-вот начнётся рост.

В Питере, напротив, стали говорить с печалью в голосе о «дне», точнее, о ситуации, при которой застройщик и продавец выходят даже не в ноль, а работают себе в минус. В результате, на рынке недвижимости города сложилась практически революционная ситуация: верхи (продавцы) не могут, низы (покупатели) не хотят. Застройщики всеми способами стремятся привлечь финансовые потоки, снижая цену на м<sup>2</sup>, но покупатели всё ещё не готовы рас-

статься со своими деньгами. А вдруг застройщик или продавец сбросит ещё несколько тысяч. Рассчитывать можно, но снижать цену уже некуда, сетуют риэлторы Питера.

Проекты, заявленные до кризиса, но реализуемые сейчас, имеют высокую себестоимость, и снижение цены может привести к краху компании и замораживанию стройки. Даже поде-

критично, как скажем в Латвии или даже в США. По данным исследования компании «Агентство развития и исследований в недвижимости» (АРИН), рублёвая цена на первичном рынке недвижимости снизилась на 12%, спад «вторички» оказался чуть выше — 15%, а в июне средняя стоимость первичного жилья подешевела на 1% и составила до 73 000 руб./м<sup>2</sup>, сни-

жение обусловлено прежде всего тем, что спрос на рынке находится на невысоком уровне, отмечают эксперты АРИН. Хотя в мае-июне активизировались покупатели инвестиционных квартир, подчёркивается в обзоре.

Цифры же, представленные в обзоре другого аналитического агентства, лишь немного отличаются от данных АРИН. Аналитический центр GED Analytics сообщает, средние цены на жильё в Петербурге снизились за июнь на 2,9% и составили до 71,3 тыс. руб./м<sup>2</sup>. За полгода рублёвые цены упали на 14,4%, в долларах — на 20,6%.

Среди новых тенденций Северной столицы риэлторы отмечают полное нежелание покупателей рассматривать предложение по покупке квартиры, находящейся на стадии ниже 70% готовности. Прежде у покупателей негативной реакции такая недвижимость не вызывала. В результате подобная тенденция увеличивает процесс строительства, а подчас и замораживает его. Поскольку и банки стараются не вести

## Наиболее востребованными и перспективными из нового жилья остаются объекты экономкласса с небольшой площадью, возведённые из современных недорогих строительных материалов

шевающие стройматериалы не решают возникшую проблему. Цена на землю, а это один из весомых показателей, заложенный в себестоимость объекта, в связи с кризисом упала в 2 раза. Так что компенсация не произошло. А каков итог? Стоимость некоторых прошлогодних объектов в 2 раза выше, чем если бы они были заявлены сегодня. Так что не всем застройщикам и инвесторам позавидуешь.

«В Петербурге около 8 000 000 м<sup>2</sup> строящегося жилья находится в состоянии „заморозки“, — заявил три месяца назад директор «Союзпестростроя» Лев Каплан. — Около 1 000 000 м<sup>2</sup> объявлено к продаже, но тоже не строится. В целом объём строительных работ в городе уже упал на 40%, и то, что будет дальше, мы смело можем назвать кошмаром».

Высказывание Льва Каплана подтверждают и апрельские данные Комитета по строительству города: по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, темпы строительства жилой недвижимости уже сократились на 42%.

В начале июня губернатор города Валентина Матвиенко заявила, что из-за кризиса объёмы строительства жилья в Петербурге в 2009 году значительно сократятся, будет введено в эксплуатацию лишь 2 000 000 м<sup>2</sup>. В 2008 году в Петербурге построили 3,1 миллиона м<sup>2</sup>. Как это скажется на ценах? Ценопад или ценорост? Будущее покажет.

Пока же рынок ещё не почувствовал сокращения объёмов строительства, поскольку спрос на жильё всё ещё не растёт, поэтому и цена на жильё ещё продолжает падать. Но не так

жжение на вторичном рынке опять же выше — 2,5%. В цифрах это составляет до 84 000 руб./м<sup>2</sup>. Цены могли бы упасть и гораздо ниже, если бы не выкуп городом квартир у частных застройщиков. Общее же снижение стоимости жилья за III квартал 2009 года составит порядка 5%. Всё ещё продолжающееся па-



### Индикаторы рынка коммерческой недвижимости (июнь 2009 года)

Индикаторы	30.06.2009	Изменение за июнь 2009 года	Изменение с начала кризиса
Средняя арендная ставка на торговые помещения (\$/м <sup>2</sup> /мес.)	32,2	-2,4%	-43,4%
Средняя арендная ставка на офисные помещения (\$/м <sup>2</sup> /мес.)	22,6	-4,2%	-41,0%
Средняя цена продажи торговых помещений (\$/м <sup>2</sup> )	3560	-2,7%	-36,7%
Средняя цена продажи офисных помещений (\$/м <sup>2</sup> )	3050	-7,4%	-31,9%
Примечания	Цены и ставки указаны по данным «открытого» предложения без учета скидок / Изменение цен и ставок рассчитано в долларах США / Началом кризиса в расчете считается сентябрь 2008 года		

По данным Гильдии управляющих и девелоперов (ГУД)

переговоры даже о возможном финансировании такой стройки.

Так что же хочет покупатель в это смутное время падающих цен? Наиболее востребованными оказались комнаты в небольших коммунальных квартирах, расположенные в старом центре. Как правило, это четырёхкомнатная квартира, площадь одной комнаты — 17 м<sup>2</sup>. И стоит она чуть больше 1 000 000 рублей. Есть спрос на всё те же комнаты, но в домах, возведённых в 70–80 годы прошлого века. Но здесь комнаты меньшей площади — около 10 м<sup>2</sup>. Стоит такая недвижимость чуть меньше 1 000 000 руб.

Наиболее востребованными и перспективными из нового жилья остаются объекты экономкласса с небольшой площадью, возведённые из современных недорогих строительных материалов. Учитывая эти особенности, строительным компаниям сейчас придётся переориентироваться и на какое-то время забыть о бизнес-классе и элитке. Но опять же, не стоит бездумно строить везде, где есть возможность и прежде всего место, эконом. Придёт время и дорогого сегмента, вот только земли под него может не оказаться. На сегодняшний момент стратегия многих строительных компаний, объекты которых были заявлены в докризисные времена, — выживание любой ценой. Вот только от практики замораживания объектов до лучших времён стоит

уйти. Она пагубна для многих, ступивших на такой путь.

Падает спрос и цена и на рынке аренды. По данным петербургской городской справочной по недвижимости «Квартирный вопрос», полугодовое ежемесячное снижение ставок по аренде привело к тому, что цены упали до уровня 2007 года. Так, средняя цена аренды 1-комнатной квартиры в апреле 2007 года составляла 14 600 руб. в месяц, в апреле 2009 года — 15 600 руб. Май подтвердил общую тенденцию снижения ставок аренды на жильё, обусловленную, с одной стороны, влияни-

Цена м<sup>2</sup> в этом сегменте рынка была особенно завышена, говорят эксперты, поэтому этот показатель так активно идёт вниз. По данным ГУП «ГУИОН», с августа 2008 года по апрель 2009 года рублёвые цены на аренду и продажу объектов офисной, торговой и складской недвижимости снизились в среднем на 32–40%.

Параллельно с этим началось активное «перераспределение» рынка. Иначе говоря, после сокращения штата сотрудников, а это произошло практически во всех компаниях, связанных с рынком недвижимости, высвободи-

### Среди новых тенденций Северной столицы риэлторы отмечают **полное нежелание покупателей** рассматривать предложение по покупке квартиры, **находящейся на стадии ниже 70% готовности**

ем сезонных, с другой — макроэкономических факторов. Доход населения по-прежнему не растёт, а сокращения на предприятиях продолжаются. В летний период спрос будет ещё более ограничен и только в сентябре начнётся вновь некоторое оживление. Каким оно будет и как отразится на ценах — прогнозировать пока не берутся.

Продолжается снижение цен и на коммерческую недвижимость — как на её продажу, так и на аренду.

лись лишние площади, и большинство решило не связываться с субарендой, а искать новое помещение. Снижение же ставок по аренде сделало возможным искать новый офис в более комфортном и престижном месте, при этом не забывая об экономии. Только за престиж сегодня платить никто не будет. Такое оживление рынка офисной аренды, если мир не «накроет» вторая волна кризиса, сойдёт на нет месяца через 2, на рынке продаж ситуация несколько иная. Цены на объекты коммерческой недвижимости стабилизируются не ранее 2010 года. Одна из причин продолжающегося снижения стоимости м<sup>2</sup> — завышенная собственниками цена объектов на 20–30%.

Не радует ситуация и на ипотечном рынке Санкт-Петербурга. В I квартале 2009 года объём ипотечного кредитования оставался рекордно низким и впервые не превысил уровень соответствующего периода 2006 года. С 1 июня 2009 года Санкт-Петербургское ипотечное агентство (СПБИА) начало выдавать кредиты по новым условиям и снизило ставки по их выдаче до 12,05–13,97%. Но и эта ставка всё равно высока, отмечают эксперты, и если и повысит активность потенциальных заёмщиков, то не более чем на 10%, учитывая, что доход населения в целом низкий.

На что остаётся надеяться рынку недвижимости Северной столицы? «На себя», — отвечают застройщики. **ДН**





www.stroi.ru



21-я ЕЖЕГОДНАЯ ГОРОДСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА-ЯРМАРКА

# НЕДВИЖИМОСТЬ

## ОТ ЛИДЕРОВ

# 2009

## 1-4 ОКТЯБРЯ

с 11.00 до 19.00

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДОМ ХУДОЖНИКА  
Москва, ул. Крымский Вал, д. 10  
☉ Октябрьская Парк Культуры

КРУПНЕЙШИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ, ДЕВЕЛОПЕРЫ И БАНКИ  
ПРИГЛАШАЮТ ПОСЕТИТЬ

# ЯРМАРКУ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

ОПЕРАЦИИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

ЦЕНТР ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

БЕСПЛАТНЫЙ ОФИЦИАЛЬНЫЙ  
КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

АРЕНДА ЖИЛЬЯ

СТРАХОВАНИЕ ЖИЛЬЯ

СИСТЕМЫ БЕЗОПАСНОСТИ

СОВРЕМЕННЫЙ ДОМ:  
СТИЛЬ, КОМФОРТ, ИНТЕЛЛЕКТ



# ВСЕ ПРОХОДИТ!

# НЕДВИЖИМОСТЬ ОСТАЕТСЯ!

ПРИВЕТ EXPO

www.exporealty.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ  
ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



ИНФОРМАЦИОННЫЕ СПОНСОРЫ



ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕРЫ



реклама