

ЦЕНЫ РАСТУТ, ПРОДАЖИ ИДУТ ЗА ВОСЕМЬ МЕСЯЦЕВ С НАЧАЛА ГОДА В ПЕТЕРБУРГЕ ПОЯВИЛОСЬ МЕНЬШЕ КВАРТИР, ЧЕМ ЗА ТОТ ЖЕ ПЕРИОД ПРОШЛОГО ГОДА. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ СЧИТАЮТ, ЧТО РЕЗУЛЬТАТЫ МОЖНО НАЗВАТЬ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫМИ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

По данным комитета по строительству Санкт-Петербурга, за восемь месяцев 2018 года в городе введено в эксплуатацию 1,285 млн кв. м жилья, из них около 1,12 млн кв. м — квартирное жилье (без учета ИЖС), что на 40% ниже уровня аналогичного периода 2017 года.

Впрочем, Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена», полагает, что снижение объемов ввода не отражает ситуации на рынке. «Сейчас рынок достаточно активен. Ослабления покупательского спроса не было. Значительного оттока денег со строительного рынка сегодня также не наблюдается. Более того, полагаю, что в ближайшее время продажи будут расти из-за ожидания увеличения цен, и ипотечных ставок», — говорит он.

Главный управляющий департамента новостроек ООО «Александр-Недвижимость» Сергей Беляков так объясняет ситуацию: «Средний срок строительства составляет 2,5–3 года. Это значит, что в прошлом году вводили стройки с пикового 2014 года, когда начинались большие проекты и закладывались большие объемы. Сейчас выходят на сдачу результаты строек 2015–2016 годов, как раз в тот период произошел некоторый спад».

В августе в Петербурге было введено в эксплуатацию 177,8 тыс. кв. м жилья, 130 домов, на 3890 квартир, включая индивидуальное строительство. Как сообщает пресс-служба комитета по строительству, лидером по вводу жилья в августе стал Невский район, там сдано 56,1 тыс. кв. м жилья (один дом на 1524 квартиры). Следующим стал Пушкинский район, где введен в эксплуатацию 31 дом на 974 квартиры общей площадью 46,7 тыс. кв. м. На третьем месте Красногвардейский район: сдано 28,3 тыс. кв. м жилья (два дома на 795 квартир).

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит, что по итогам восьми месяцев средние цены на первичном рынке жилья Петербурга и Ленинградской области росли во всех сегментах. Квадратный метр в домах класса масс-маркет в Петербурге прибавил в цене 3,6% (в августе — 100,3 тыс. рублей), в пригородной зоне — 4,8% (в августе — 65 тыс. рублей). «Квадрат» в домах бизнес-класса стал стоить на 0,4% дороже, чем в начале года (в августе — 163,7 тыс. рублей), в элитном сегменте рост цен составил 8,7% (в августе — 346 тыс.). Также подорожали апартаменты. В классе масс-маркет — на 3,1% (122 тыс.), в бизнес-классе — на 4% (164,4 тыс.). «Цены достаточно долго сохранялись на одном и том же уровне, при этом затраты застройщиков, которые удерживали достигнутый уровень качества, росли. Поэтому рост цен во многом прогнозировался. Также в изменение средних цен вносит свой вклад и увеличение строительной готовности ряда объектов. Мы прогнозируем, что до конца года цены продолжат демонстрировать не-



НОВОСТРОЙКИ ПОЛЬЗУЮТСЯ ВОЗРАСТАЮЩИМ СПРОСОМ НА ЛЮБОЙ СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

большой, но планомерный рост», — рассуждает госпожа Трошева.

Генеральный директор группы компаний «Унисто Петросталь» Арсений Васильев полагает, что на цены повлияли такие факторы, как сезонность, вывод большого количества новых проектов, изменения в законодательстве, проведение чемпионата мира по футболу, а также открытие новых станций метрополитена.

При этом некоторые девелоперы констатируют значительное повышение спроса. «За восемь месяцев продажи увеличились почти вдвое. Сейчас подавляющее большинство клиентов вкладывает в сервисные апартаменты сбережения, выведенные из долгосрочных вкладов. Снижение ставок по банковским продуктам мотивирует искать более прибыльные активы. Наложил свой отпечаток и нестабильность банковского сектора», — говорит Татьяна Колосова, директор по продажам ГК Docklands Development.

«Глобальные встряски в законодательной сфере подтолкнули покупателей к более оперативному решению жилищного вопроса. Спрос, как и количество заключенных сделок, вырос», — констатирует Яна Булмистре, руководитель отдела маркетинга строительно-инвестиционного холдинга «Аквилон Инвест» в Санкт-Петербурге. — Активность покупателей начала увеличиваться еще в апреле-мае и была нетипичной на протяжении всего летнего периода. Количество заключенных сделок по объектам компании «Аквилон Инвест» выросло как минимум на 30% по сравнению с весенними месяцами».

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, считает, что текущий год оказался достаточно позитивным для петербургского рынка недвижимости. «К июлю-августу спрос на новостройки достиг своего пика. По некоторым нашим объектам мы наблюдали рост продаж до 50%. Отчасти это связано с выводом на рынок новых объектов, однако оживление наблюдается и по уже давно реализуемым проектам. Активизация рынка недвижимости также связана с изменением курсов валют и общей нестабильной экономической ситуацией. В частности, мы наблюдаем рост числа неипотечных сделок. Покупатели инвестируют свободные денежные средства, в том числе, в недвижимость. Однако, к счастью, ситуация пока не напоминает 2014 год. До конца года мы ожидаем сохранения стабильно высокого спроса на жилую недвижимость, который может корректироваться в зависимости от ситуации в экономике страны», — говорит господин Терентьев.

В пресс-службе группы ЛСР сообщили, что продажи в Петербурге во всех сегментах выросли на 36% в квадратных метрах и на 33% в деньгах по отношению к аналогичному периоду 2017 года. Похожая ситуация и в других регионах присутствия группы — Москве и Екатеринбурге, где рост отмечен как в квадратных метрах, так и в общей стоимости заключенных контрактов. Что касается последних месяцев лета, то продажи в августе, по предварительным данным, выросли на 57% по отношению к августу прошлого года во всех регионах присутствия компании. В Петер-

бурге этот рост составил 58%. Продажи элитного жилья в Петербурге за этот же период прибавили 75% за счет продаж квартир и в готовых, и в строящихся объектах.

Юлия Семкина, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», подтверждает: «По сравнению со стагнирующим 2017 годом нельзя не отметить положительную динамику сегодняшних реалий первичного рынка недвижимости Петербурга. Уже за семь месяцев застройщиками заключено 45 449 договоров долевого участия, тогда как за восемь месяцев 2017 года заключено 36 186 договоров. С начала года на конец августа цена квадратного метра строящегося жилья прибавила, в прошлом году, напротив, за восемь месяцев наблюдалась отрицательная динамика: цена снизилась на 0,5%».

Арсений Васильев при этом отмечает, что предложение перемещается в город, а в области выводится все меньше проектов. «Продажи в городе выросли на 50% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а вот в области число заключенных сделок упало на 15–20%. Маржинальность городских проектов выше — и застройщики устремились туда», — поясняет он. Эксперт обращает внимание на то, что по вводу жилья Ленобласть опережает Петербург: там уже по итогам первого полугодия 2018 года было введено 1,7 млн кв. м, сказывается всплеск вывода проектов во Всеволожском и Ломоносовском районах в 2015–2016 годах.

Некоторые эксперты полагают, что серьезного падения стоит ждать лишь после отмены долевого строительства. Андрей Пригульный, руководитель УК «Мульти-мекс», полагает, что Петербург был и будет регионом с высоким спросом на жилье в связи с экономической привлекательностью региона. «Сейчас рынок переходит на проектное финансирование, и очевидно, что те объекты, которые построены за счет средств дольщиков, девелоперы хотят ввести как можно быстрее. А вот с переходом на проектное финансирование, особенно первое время, вряд ли они станут торопиться с продажей и вводом в эксплуатацию, а будут примеряться к рынку, смотреть на уровень спроса и на то, насколько можно будет поднять цены. Так что, возможно, с вводом всех законодательных изменений динамика ввода изменится. Спрос в 2018 году на жилье в Петербурге очень высокий. Это связано и с итогами президентских выборов — некоей политической стабильностью, и с тем, что все, кто хотел приобрести жилье в „долевке“, поспешили это сделать», — говорит он.

«Негативные прогнозы могут быть связаны с падением спроса, которое неизбежно последует за нынешним всплеском, а также с удорожанием ипотеки: о высокой возможности развития событий по такому сценарию уже заявили в Центробанке и Минстрое», — полагает госпожа Булмистре. ■