НА ПЕРИФЕРИЮ Алина Базаева, старший аналитик департамента исследований Nikoliers в Петербурге, отмечает: «На фоне дефицита площадок для девелопмента в центральных локациях, общей экономической неопределенности и снижения покупательной способности особенной популярностью у девелоперов пользуются периферийные локации, а также городские районы за границами КАД. С другой стороны, точечные премиальные проекты все еще появляются в исторических локациях Адмиралтейского района, Васильевского острова и Петроградской стороны».

Активное пополнение рынка проектами комфорт-класса в области и на периферии города, а также снижение спроса привели к замедлению темпов роста стоимости. Если в первом квартале темп роста средневзвешенной стоимости квадратного метра составлял 14–17% в зависимости от класса, на данный момент он вернулся на уровень до 2–3% за квартал. Также многие застройщики сейчас предлагают скидочные программы и дополнительное субсидирование ипотечных ставок, чтобы стимулировать спрос, указывает госпожа Базаева.

Господин Преображенский говорит, что в 2021 году средняя цена реализации поднялась со 139,5 до 188,9 тыс. рублей за квадратный метр, рост был практически линейный, с незначительными коррекциями. В 2022 году динамика роста стоимости квадратного метра значительно снизилась и, достигнув пика в июне в 219,4 тыс. рублей, начала корректироваться вниз — до 212 тыс. в августе. Динамика стоимости средней стоимости квартиры: в 2021 году — рост от 5,9 до 8,31 млн рублей, в 2022 году — с 7,89 до 8,83 млн рублей (локальный всплеск наблюдался в июне — 9,32 млн, затем — понижение). «Данные динамики цен свидетельствует о том, что спрос на рынке Петербурга относительно стабилен благодаря, в том числе, сокращению предложения, а локальные всплески обусловлены программами стимуляции спроса через льготную ипотеку и улучшению общей экономической ситуации после корректировки ключевой ставки»,— делится эксперт.

По словам госпожи Базаевой, сейчас многие девелоперы выходят на рынок с новыми продуктами, которые предлагаются по ценам, более комфортным для потенциальных покупателей (как за счет более демократичного класса, так и за счет корректировки планировочных решений в сторону уменьшения площадей). «Кроме того, за последние несколько лет существенно снизился объем предлагаемого в продажу жилья — как следствие, выход на рынок нового проекта активно влияет на ценовые показатели, особенно в районах, где объем предложения ограничен двумя-тремя проектами. До конца 2022 года, скорее всего, мы будем фиксировать изменение конъюнктуры рынка (появление на рынке большего числа проектов массового сегмента) и точечные корректировки цен в тех проектах, цена которых ранее была значительно перегрета, и, как следствие, привела к снижению показателя стоимости жилья в некоторых районах»,— прогнозирует эксперт.

ПРОДАЖИ ПАДАЮТ Общая тенденция на снижение количества зарегистрированных ДДУ в 2022 году — ожидаемый результат после ажиотажного спроса на рынке первичной недвижимости во время действия льготной ипотечной программы в 2020–2021 годах. В марте 2022 года на фоне снижения курса рубля и закрытия ипотечных сделок на ранее одобренных условиях наблюдалась повышенная покупательская активность, которая начала снижаться в апреле, как следствие — снижение количества заключенных сделок в течение всего лета.

По количеству квартир продажи в январе — апреле 2022 года, по данным господина Преображенского, в Петербурге составляли от 4676 до 5515, затем произошло падение в мае и июне, продано было менее 2,5 тыс., в июле и августе продано 3,2–3,5 тыс. квартир. «В 2021 году только два месяца показали продажи менее 4 тыс. квартир. Основной диапазон — 4,5–5,5 тыс. квартир в месяц. Рынок 2022 года начинался со стабильных значений предыдущей тенденции и начинает постепенно возвращаться к базовым значениям после падения. Количество заключенных договоров в первом полугодии 2021 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократилось на 9%»,— говорит господин Преображенский.

Алексей Плюта, финансовый директор компании «Мегалит — Охта Групп», отмечает, что сейчас часть клиентов занимает выжидательную позицию, поскольку у людей нет уверенности в сохранении уровня заработной платы. «Все это сказывается на снижении объемов продажах. Так, за девять месяцев 2022 года количество реализованного жилья на примере „Приморского квартала“ сократилось на 23% по сравнению с аналогичным периодом 2021-го»,— констатирует эксперт.

Денис Заседателев, генеральный директор операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест», полагает, что сейчас рынок находится в сбалансированном состоянии. Он подтверждает, что темпы запуска новых проектов комфорт-класса увеличились. «Можно предположить, что во втором полугодии 2022 года девелоперы продолжат выводить объекты в рамках запланированных объемов, которые смогут поддерживать необходимый объем предложения на рынке»,— рассуждает эксперт.

Сегодня средняя цена «квадрата» в проектах комфорт-класса ГК «Ленстройтрест» варьируется от 135 до 335 тыс. рублей в зависимости от объекта. На фоне усиления конкуренции среди застройщиков и снижения покупательной способности населения уже с весны на рынке появилось большое количество различных предложений, скидок и акций, позволяющих купить недвижимость по более комфортной цене. До конца 2022 года эта тенденция сохранится, уверен господин Заседателев. Но массовой корректировки стоимости квадратного метра ожидать не стоит, уверен он.

ОПТИМИСТЫ И ПЕССИМИСТЫ «Если резюмировать происходящее в последние месяцы, то можно сказать, что ситуация на рынке недвижимости стабилизировалась. Но самое главное — успокоился потребитель, появилась некая уверенность в завтрашнем дне. Все вернулись к тому, что квартиру покупать можно»,— считает Егор Федоров, директор по продажам группы «Аквилон».

«После изменений условий программы с господдержкой покупатели вернулись к решению квартирного вопроса. А застройщики запускают совместные программы с банками, которые позволяют еще больше снизить субсидированную ставку. Помимо ипотечных, пользуются популярностью и другие программы по приобретению недвижимости»,— добавляет директор департамента недвижимости группы ЦДС Сергей Терентьев.

«Безусловно, льготная ипотека, запущенная в июне, дала толчок к росту рынка, росту продаж. За два последних летних месяца доля ипотечных сделок выросла до 65–80% в зависимости от компании»,— приводит данные Алексей Тюлькин, руководитель отдела продаж «Альфа Фаберже».

«Спрос летом, несомненно, вырос и на рекреационную недвижимость, и на проекты в центре Петербурга. Недвижимость остается привлекательным активом для покупателей. Но на премиальном рынке им интересны необычные проекты в качественных локациях»,— добавляет Виталий Коробов, генеральный директор Element Development.

Господин Софронов говорит: «Девелоперская активность выросла. Но застройщики все еще предпочитают действовать с осторожностью в отношении вывода новых проектов. Сказываются рост ставок по проектному финансированию и высокая стоимость стройматериалов в первой половине года. Активность заключается в переговорных процессах, приобретении новых участков, разработке проектов и их согласовании».

Елена Петропавловская, руководитель аналитического центра группы RBI, более осторожна в оценках: «Про какие-либо тенденции в текущей ситуации говорить сложно, но предварительные итоги квартала такие. Цены выросли к началу сентября на 16% в комфорт-классе, в бизнес-классе рост составил около 20%. Спрос в течение последних двух месяцев показывал положительную динамику (относительно периодов затишья в апреле-мае), в первую очередь — за счет ипотеки, в том числе субсидируемой застройщиками. Теперь, с учетом последних событий и выросшей неопределенности, можно ожидать стагнации». ■

ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРИТОРМАЖИВАЮТ ПОКУПКУ ЗЕМЛИ

ЗА ВОСЕМЬ МЕСЯЦЕВ 2022 ГОДА ДЕВЕЛОПЕРЫ КУПИЛИ 210 ГА УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ, ЭТО В ПОЛТОРА РАЗА МЕНЬШЕ, ЧЕМ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД ПРОШЛОГО ГОДА. ИНВЕСТИЦИИ НА ЭТИ ЦЕЛИ СОКРАТИЛИСЬ ЕЩЕ БОЛЬШЕ — В ЧЕТЫРЕ РАЗА. МАКСИМ СУХАРНИКОВ



ЕВГЕНИЙ ЛАВРЕНКО

СУММА ИНВЕСТИЦИЙ В УЧАСТКИ ПОД ЖИЛЬЕ В 2022 ГОДУ СОСТАВИЛА 16,3 МЛРД РУБЛЕЙ, ЧТО В ЧЕТЫРЕ РАЗА МЕНЬШЕ, ЧЕМ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД 2021 ГОДА (66,2 МЛРД)

Аналитики петербургского филиала NF Group посчитали объем сделок по покупке земельных участков под строительство жилья за восемь месяцев 2022 года. С января по август в Петербурге было приобретено около 210 га земли, что почти на 51% меньше, чем годом ранее: за восемь месяцев 2021 года девелоперы пополнили свой земельный банк на 318 га. Сумма инвестиций в участки под жилье в 2022 году составила 16,3 млрд рублей, что в четыре раза меньше, чем за аналогичный период 2021 года,— 66,2 млрд. В целом эти показатели соответствуют значениям допандемийного времени, что говорит, с одной стороны, об определенной сдержанности девелоперов в наращивании земельных банков, с другой стороны, об ограниченном количестве интересных предложений. Кроме того, на результат значительно повлияло территориальное перераспределение спроса, поскольку покупатели вновь обратили внимание на пригородные локации.

Сергей Дуванов, руководитель проектов отдела инвестиций NF Group, говорит: «Программа льготной ипотеки и ажиотажный спрос на квартиры в значительной мере повлияли на увеличение объемов инвестиций в площадки под девелопмент в 2021 году и наращивание величины предложения за счет покупки новых площадок. Однако ситуация изменилась после завершения предоставления льготных условий: с повышением ключевой ставки девелоперы снизили активность. Так, по итогам восьми месяцев 2022 года сумма вложенных средств в площадки сократилась, однако, по сути, спрос застройщиков вернулся к допандемийным значениям».

Участники рынка адаптировались под новые условия, девелоперы продолжают пополнять свой земельный банк. При этом количество зарубежных застройщиков сокращается: о своем уходе из России объявили компании Bonava и YIT. С одной стороны, это неблагоприятная ситуация для рынка, поскольку западные компании предлагали рынку интересные и качественные продукты. С другой стороны, на локальный рынок выходят компании из регионов России: так, челябинский девелопер «Зенит» приобрел участок площадью 5,8 га для строительства жилого комплекса.

В третьей декаде сентября о выходе на рынок Ленобласти заявил крупный столичный девелопер А101. Компания сообщила о начале реализации трех проектов, суммарный объем инвестиций в которые составит не менее 286,7 млрд рублей. В Лаголово Ломоносовского района компания планирует построить 912,5 тыс. кв. м жилья, во Всеволожске — 119,5 тыс. кв. м. На участке девелопера в деревне Корпикюля Гатчинского района площадью 811 га будет построено городское и индивидуальное жилье, параметры проекта еще уточняются. ■