

# МАЛОЭТАЖКА ОЖИВИЛАСЬ

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОГО МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОСТЕПЕННО ВЫПРАВЛЯЕТСЯ. ЗА ТРЕТИЙ КВАРТАЛ 2015 ГОДА НА ПЕРВИЧНОМ ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ ЛЕНОБЛАСТИ ПРОДАНО 1,8 ТЫС. ОБЪЕКТОВ. ЭТО НА 12,5% БОЛЬШЕ, ЧЕМ БЫЛО РЕАЛИЗОВАНО ВО ВТОРОМ КВАРТАЛЕ, КОТОРЫЙ ТРАДИЦИОННО СЧИТАЕТСЯ САМЫМ «ГОРЯЧИМ» ДЛЯ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

«Основной объем продаж традиционно приходится на участки без подряда — их доля в структуре спроса составляет сегодня 80%, — говорит Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». — В третьем квартале текущего года доля проданных коттеджей продолжает снижаться — в этот период она уменьшилась с 7 до 6%. Доля таунхаусов, наоборот, растет — с 11,4 она увеличилась до 14%. С июля по сентябрь было продано 250 таунхаусов, что почти в два раза больше, чем в предыдущий период».

Девелоперы информацию подтверждают. Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», рассказал: «На 23 октября текущего года объем сделок в сегменте загородной недвижимости компании „Строительный трест“ составляет около 720 млн рублей. При этом покупательская активность сохраняется на хорошем уровне. Около 25% сделок в сегменте загородной недвижимости в нашей компании проходят с привлечением ипотечного кредитования или с использованием механизма „рассрочка с переходом на ипотеку“. Около 75% сделок проходит со стопроцентной оплатой или с оформлением беспроцентной рассрочки на один-два года».

Надежда Солдаткина, генеральный директор ООО «Н+Н», при этом отмечает, что, несмотря на рост продаж в третьем квартале относительно весны-лета, по сравнению с тем же периодом прошлого года, объемы продаж, пусть незначительно, но упали: на 6,6%.

«Этот же тренд прослеживается и по объему сделок: за июль — сентябрь их было заключено на сумму около 3,9 млрд рублей. Это на 10,3% больше, чем было в предыдущем квартале 2015 года, однако на 25% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По сравнению с прошлым годом снизилась и средняя сумма сделки — примерно на 19,3%, до 2,2 млн рублей. За последние полгода, кстати, этот показатель не меняется, что говорит об осторожности покупателей и ограниченности платежеспособного спроса. По нашим наблюдениям, сделки сейчас отличаются успешностью, покупатели настроены изучают рынок, выбирая лучшие, на их взгляд предложения, интересуются дополнительными скидками, акциями, рассрочками и ипотекой. Самый популярный и наиболее важный критерий выбора в нынешнем году — цена», — рассказала госпожа Солдаткина.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», говорит: «Цены выставления на продажу стагнируют по сравнению с ценами прошлого года. Однако для совершения быстрой сделки продавцу приходится идти на дисконт в 5–20% от цены выставления в зависимости от ликвидности».

При этом госпожа Трошева отмечает, что в 40% коттеджных поселков в третьем квартале не было заключено ни одной сделки: «При этом в 10–12% проектах результативных продаж нет уже с января 2015 года».



СЕГОДНЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ДОЛЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРИГОРОДАХ ПЕТЕРБУРГА УВЕЛИЧИВАЕТСЯ

По информации аналитической службы ООО «Н+Н», экономическая ситуация «подзаморозила» и активность девелоперов: на рынке загородной недвижимости несколько сократилось число новых проектов. «По итогам отчетного квартала, в продажу вышло только 12 новых коттеджных поселков. По сравнению со вторым кварталом 2015 года это на 58% меньше. Кстати, что любопытно, в числе этих „новичков“, несмотря на высокий спрос, нет ни одного проекта с предложением таунхаусов. В прошлом году в этом периоде было заявлено два новых проекта по таунхаусам», — говорит госпожа Солдаткина.

По состоянию на конец третьего квартала 2015 года на загородном рынке Петербурга и Ленинградской области в продаже находится 342 коттеджных поселка и 28 очередей: это 36,4 тыс. коттеджей и участков с подрядом и без (смешанная застройка). Общее число непроданных объектов сохраняется на уровне 50% от этого количества. По сравнению со вторым кварталом 2015 года объем рынка практически не изменился, а вот по сравнению с третьим кварталом 2014 года есть небольшой рост: количество объектов выросло на 3,9%.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg, подсчитала, что по итогам третьего квартала 2015 года на первичном рынке малоэтажного жилья (квартиры) возводится и находится в продаже 1,3 млн кв. м. При этом 74% строится в пригородной

зоне (административно подчиненные районы города и близлежащие районы области).

Аналитики Knight Frank отмечают, что современные тенденции развития рынка жилья характеризуются устойчивым увеличением доли малоэтажного жилищного строительства в пригородных территориях — так, по сравнению с 2012 годом площадь возводимого жилья увеличилась в два раза. «В перспективе мы ожидаем серьезного увеличения числа застройщиков, занимающихся малоэтажным строительством», — прогнозирует госпожа Попова.

За девять месяцев 2015 года, по данным Knight Frank, было введено в эксплуатацию около 30 тыс. кв. м жилья, а до конца года планируется к сдаче еще 260 тыс. кв. м. В 2016 году заявлено к вводу около 500 тыс. кв. м малоэтажного жилья.

Тамара Попова считает, что для малоэтажного строительства особенно перспективны южные районы области: Гатчинский и Ломоносовский. Всеволожский район сохранит свою популярность, но в условиях активной застройки северного пояса города высотками малоэтажные проекты будут появляться все дальше от границ города.

Олег Смолин, генеральный директор компании «Сити 78 загородная недвижимость», полагает, что наибольшей популярностью пользуются проекты, расположенные на расстоянии 20 км от города. С начала года рост цен в таких поселках, по его словам, находился в пределах 7–10%.

Генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк не согласен с такой оценкой. Он считает, что в целом за последние четыре месяца на рынке загородного домостроения сильно замедлился процесс выведения новых объектов на рынок. «В течение третьего квартала 2015 года в продажу не выходили новые поселки централизованной застройки. На рынке загородной недвижимости Петербурга сохраняется тенденция сокращения предложения в коттеджных поселках», — считает господин Вовк. Он отмечает, что в сегменте эконом- и комфорт-класса, помимо увеличения цен по мере роста готовности объектов, ежегодно происходит рост цен на загородное домостроение примерно на 10–15%. «Спрос на качественные проекты остается вполне стабильным, а менее ликвидные проекты уйдут с рынка или заморозятся. Причем в период кризиса увеличился спрос на проекты с высокой степенью готовности. В 2016 году есть риск, что часть проектов бизнес-класса могут оказаться „вне рынка“. В первую очередь это коснется больших готовых коттеджей и таунхаусов, в которых площадь свыше 180 кв. м. Проекты рассчитывались под „докризисный“ спрос, поэтому есть риск „замораживания“ таких проектов», — считает господин Вовк. ■

### КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ ЖИЛЬЯ В ПРОЕКТЕ,	
		ТЫС. КВ. М	
«ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА»	«РОССТРОЙИНВЕСТ»	300	
«НОВОЕ СЕРТОВОЛО»	КВС	250	
«ЧУДЕСА СВЕТА»	«УНИСТО-ПЕТРОСТАЛЬ»	248	
INKERI	ЮИТ	200	
«ЩЕГЛОВСКАЯ УСАДЬБА»	«НАВИС»	150	
«ВАНИНО»	«ТАРЕАЛ»	148	
«ЮТТЕРИ»	«ЛЕНСТРОЙТРЕСТ»	110	
YOLKKI VILLAGE	«ГРАНД-СТРОЙ»	103	
«АЛЕКСАНДРОВСКИЙ»	«ПУШКИН»	100	

ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK ST. PETERSBURG RESEARCH, 2015

### СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА НА РЫНКЕ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ ПО КЛАССАМ, ТЫС. РУБ.

ЛОКАЦИЯ	КЛАСС В			КЛАСС С		
	III КВАРТАЛ 2015 ГОДА	III КВАРТАЛ 2014 ГОДА	ДИНАМИКА, %	III КВАРТАЛ 2015 ГОДА	III КВАРТАЛ 2014 ГОДА	ДИНАМИКА, %
АДМИНИСТРАТИВНО ПОДЧИНЕННЫЕ РАЙОНЫ	111	115	-3%	84	77	9%
ПРИГОРОД	93	82	13%	63	60	5%

ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK ST. PETERSBURG RESEARCH, 2015