



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА.

РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

О БЫТОВОМ И ДУШЕВНОМ

Помню, на одном из менеджерских тренингов наш тренер загадочно спросил: «Что такое жизнь?» И сам себе глубокомысленно ответил: «Жизнь — это разговоры». Некоторым эта сентенция понравилась. Но мне кажется, что вместо «разговоров» можно что угодно подставить. И все это тоже будет жизнь. Например: жизнь — это запахи. Вернее, так: жизнь состоит из запахов (как, впрочем, и из многого другого). И запахи, эта совершенно необъяснимая стихия, метафизическая субстанция, несмотря на все формулы, может сотворить с человеком невероятное: вызвать воспоминания о давно ушедшем и, казалось бы, забытом, отвратить от человека навсегда или, наоборот, привлечь до сладкого головокружения... А еще запах может отравить жизнь одновременно большому количеству людей. Особенно тревожно, когда невозможно определить источник стойкого амбре. К чему я, собственно, клоню? А к тому, что сейчас происходит в Приморском районе, который время от времени накрывают волны зловония. Эта проблема становится все более актуальной, потому что на севере города идет самое активное строительство. В одном из материалов этого выпуска читайте о том, кто, как и когда выиграет борьбу за чистый воздух в районе.

Что вообще нужно человеку для ощущения комфорта? Кроме очевидных даров цивилизации, создающих внешний комфорт, психологи говорят еще об особом ощущении комфорта внутреннего. И вот оно совершенно индивидуально и может даже не зависеть от материальных благ. Что, конечно, представить трудно, но можно. Ведь многие в жизни проходили через период бытовой неприязнительности, когда «с милым и в шалаше рай». Это, похоже, была любовь. То состояние души, которое некоторые специалисты называют болезненным, из ряда вон выходящим, нестабильным и даже сродни неврозу. Но лучше эту тонкую сферу не упоминать всуе. Что же до быта, то потребности человека меняются со временем, возрастом и развитием всяческих технологий. Недаром девелоперы утверждают: покупатели жилья становятся все требовательнее и разборчивее. А разборчивость, между прочим, очень помогает не только в бытовом, но и в душевном комфорте.



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

С ОГЛЯДКОЙ НА ГОСПРОГРАММУ

ЗА ТРИ КВАРТАЛА 2016 ГОДА В ПЕТЕРБУРГЕ ВВЕДЕНО ПОЧТИ ДВА МИЛЛИОНА КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ ЖИЛЬЯ. ЭТО ПРИМЕРНО СТОЛЬКО ЖЕ, СКОЛЬКО БЫЛО СДАНО В ПРОШЛОМ ГОДУ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Эксперты говорят, что рынок остается стабильным и по спросу, и по предложению. Но к концу года, на волне ожидания отмены господдержки ставки по ипотеке, спрос на жилье может резко вырасти, что приведет и к росту цен. Впрочем, если программа будет продлена, рынок снова стабилизируется, а если власти решат ее отменить — то и вовсе начнет падать.

В сентябре в Петербурге сдали в эксплуатацию всего 94,265 тыс. кв. м жилья, то есть 83 дома на 1772 квартиры, с учетом индивидуального строительства. Как сообщает комитет по строительству, наибольший объем площадей, введенных в сентябре, оказался в Пушкинском районе — 31,861 тыс. кв. м жилья. На втором месте — Московский район (24,356 тыс. кв. м). Третьим по этому показателю стал Невский район, где ввели 18,713 тыс. кв. м жилья. Всего в 2016 году по состоянию на 1 октября в Петербурге сдано 1,966 млн кв. м жилья.

Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», объем спроса за три квартала 2016 года оценивает в 2,8 млн кв. м, по ее словам, это на 5–10% больше, чем за три квартала прошлого года. «Сохранению спроса на высоком уровне способствовали, в частности, замедление темпов инфляции, довольно ровные, без существенных скачков, курсы валют, продление господдержки ипотеки», — говорит эксперт.

Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена», рассказывает: «В августе мы вывели на рынок квартиры в очередном корпусе строящегося ЖК „Граффити“. Спрос на квартиры превзошел все ожидания. В итоге продажи выросли на 39%. Сейчас в Петербурге на рынок выходит много новых объектов, поэтому на начальной стадии цены есть или будут невысокими. С другой стороны, осенью прогнозируем рост продаж в связи с сезонным фактором. Спрос, особенно на качественное жилье, вырос по сравнению с прошлым годом».

Надежда Калашникова, директор по развитию компании Л1, рассказала, что в этом году компания завершила строительство ЖК «Звездный» площадью 81 тыс. «квадратов». В планах также ввод в эксплуатацию второй очереди ЖК «Премьер Палас», его сдача намечена на конец осени, а это еще около 40 тыс. кв. м. «Между тем объемы предложения жилья постепенно уменьшаются. С начала года было отмечено сокращение вывода на рынок новых проектов, а к началу лета число новых объектов сократилось до минимума. Сокращение вывода новых проектов недвижимости стало основной тенденцией этого года. В основном все заявленные новостройки — это очереди уже строящихся жилых комплексов. В этом году компания Л1 вывела на рынок новые корпуса в жилых комплексах бизнес-класса „Граф Орлов“ и „Премьер Палас“. Принципиально же новых объектов было немного», — говорит госпожа Калашникова.

КАК ОБРЕСТИ СВОЙ ДОМ — МЕЧТА ДАЛЕКО НЕ ПРАЗДНАЯ

ТЕНДЕНЦИИ

Павел Бережной, исполнительный директор ГК «С.Э.Р.», говорит что и рынок жилья бизнес-класса, несмотря на продолжающийся кризис, остается стабильным. «Ситуация на рынке ожидаемая. Если сравнивать с прошлым годом, то объемы сделок не растут, но и не падают. За прошедший год мы, как и планировали, реализовали около 30% всех квартир в проекте „Усадьба на Ланском“, — рассказывает Павел Бережной. — Еще 30% планируем продать на стадии строительства. А оставшиеся квартиры реализуем уже после сдачи объекта в эксплуатацию».

ИПОТЕКА ВО ГЛАВЕ УГЛА По оценкам госпожи Лежневой, доля ипотеки при совершении сделок на первичном рынке увеличилась по сравнению с прошлым годом. Также, по ее словам, сохраняется тенденция снижения спроса на приобретенные квартир в инвестиционных целях. Как следствие, снизилась популярность квартир-студий.

Евгений Богданов, директор по развитию финского проектного бюро Rumpi, согласен с тем, что с прошлого года доля ипотеки в общем объеме сделок значительно увеличилась. «У покупателей уже не осталось собственных средств. А воспользоваться госпрограммой субсидирования ипотеки, безусловно, выгодно. Сегодня доля ипотечных сделок в эконо-сегменте составляет 70–80%, а в комфорт-классе — около 50% от общего числа. Это значительно больше, чем в прошлом году», — подсчитал эксперт.

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости ГК «ЦДС», отмечает: «Доля ипотеки, а также совместных схем „ипотека с субсидией“, продолжает увеличиваться и уже стала составлять более 70%.

Также заметна тенденция по уменьшению суммы первого взноса».

Роман Мирошников подсчитал, что с помощью ипотеки приобретается от 40 до 70% жилья в Петербурге. «Поэтому мы как застройщики, естественно, заинтересованы в этом инструменте. В том числе в том, чтобы он был доступен как можно большему количеству покупателей. Ведь чем меньше ставка по кредиту или дольше срок, тем меньше платеж клиента и больше возможности приобретения более качественного и просторного жилья», — говорит эксперт.

КНУТ ДЛЯ СПРОСА При этом ясности, сохранится ли господдержка ипотеки в будущем году, нет, и это подстегивает спрос.

Госпожа Калашникова эту тенденцию подтверждает: «Только за август компания Л1 реализовала свыше 5 тыс. кв. м жилья, это максимальный показатель за этот год. Продажи в Л1 в целом выросли по сравнению с прошлым годом в полтора-два раза». Цены на жилье в 2016 году практически не менялись. Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит, что по итогам третьего квартала 2016 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке Петербурга составила 106 тыс. рублей. «Мы прогнозируем сохранение средних цен на этом уровне по итогам года. Под влиянием экономической ситуации в 2015–2016 годах роста цен не происходит, цена за „квадрат“ меняется в пределах 5%», — разъясняет госпожа Пряникова.

По ее словам, средняя цена за квадратный метр в эконо-классе составляет 80 тыс., в классе комфорт — 115 тыс., в бизнес-классе — 165 тыс., в элитном сегменте — 320 тыс. рублей. → 16



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ