

НАШЛИ ДЕСЯТЬ ОТЛИЧИЙ НА АГЛОМЕРАЦИИ МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПРИХОДИТСЯ БОЛЕЕ 50% ОТ ВСЕГО РОССИЙСКОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ. ЗДЕСЬ ЗАДАЮТСЯ ОБЩИЕ ПО СТРАНЕ РЫНОЧНЫЕ ТРЕНДЫ, ПОЯВЛЯЕТСЯ БОЛЬШИНСТВО НОВЫХ ИДЕЙ И ПРОДУКТОВЫХ РЕШЕНИЙ. ДЕНИС КОЖИН

Аналитический центр ЦИАН (сайт по поиску недвижимости CIAN.ru) выделил десять ключевых отличий рынков жилья столицы и Санкт-Петербурга. Некоторые из них обусловлены историческими или естественно-географическими причинами, другие же проявились лишь недавно — как отражение актуальных рыночных тенденций.

Первая особенность: в Москве выше средняя этажность и плотность застройки. В Петербурге жилой фонд ощутимо старше, а исторический центр намного больше по площади занимаемой территории. Невысокая средняя этажность в областях, окружающих столицы, получается за счет удаленных районов, однако в ближних пригородах и Москвы, и Петербурга есть муниципалитеты, дома в которых в среднем выше десяти этажей.

Средняя этажность домов в столице (9,6 этажа) делает Москву одним из самых высотных городов РФ. «Выше» нее лишь несколько подмосковных городов, построенных «с чистого листа» во второй половине XX века (Котельники, Пущино, Краснознаменск), или те столичные пригороды, где особенно много новостроек, а ветхая малоэтажная застройка была частично снесена в последние 25 лет (Одинцово, Красногорск, Реутов).

Самые «высокие» муниципалитеты Москвы находятся на ее окраинах — в Силино (Зеленоград), Некрасовке (ЮВАО), Братеево (ЮАО), где средняя этажность дома выше 16 этажей. В Петербурге самые высокие районы на один-два этажа ниже (Южно-Приморский округ (15,7 этажа), округ № 75 — (14,1 этажа), округ № 65 (14 этажей). В Ленинградской области по средней этажности домов лидируют Мурино и Новодевятинское поселения (10,7 и 10,6 этажа соответственно).

СРЕДНИЙ ВОЗРАСТ По среднему возрасту застройки Северная столица опережает все крупнейшие города страны. Если в Москве в самых старых районах (Арбат, Басманный, Тверской) средний возраст домов лишь приближается к 80 годам, то в Петербурге в восьми районах (муниципальные округа «Сенной», «Дворцовый», «Адмиралтейский», «Литейный», «Владимирский», «Коломна», «Измайловское» и № 78) «средний дом» был построен в XIX веке.

По доле постсоветской застройки среди столичных субъектов федерации с заметным отрывом лидирует Московская область. Масштабная застройка ближних пригородов столицы привела к заметному замещению жилого фонда новостройками. В Балашихе, Долгопрудном, Котельниках, Мытищах, Реутове, Химках более 30% от числа домов построено за последние 25 лет.

В ПОГОНЕ ЗА МИГРАНТОМ В Москве рекордные темпы строительства не успевают за миграционным притоком. В Санкт-Петербурге строят немало, но и сальдо миграции ниже. Более высокая обеспе-



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

НА НАБЕРЕЖНОЙ ФОНТАНКИ БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ ДОМОВ ПОСТРОЕНА В КОНЦЕ XIX — НАЧАЛЕ XX ВЕКА

ченность квадратными метрами в пристольных областях — следствие активного малоэтажного строительства в них.

Обеспеченность жилой недвижимостью — один из самых сложных для интерпретации показателей. Казалось бы, чем он выше, тем лучше, но среди всех регионов России в лидерах по жилью, приходящемуся на одного жителя, находятся депрессивные города и регионы с миграционным оттоком населения. В Москве показатель обеспеченности жильем на протяжении последних 15 лет колеблется в коридоре 18–20 кв. м. Это в полтора-два раза ниже, чем в западноевропейских столицах, целевые ориентиры градостроительных документов также ориентируются на достижение уровня обеспеченности в 35 кв. м на одного жителя к 2030-м годам. Механизм достижения подобных целей не совсем понятен, так как миграционная привлекательность столицы остается очень высокой (и причин к изменению тенденции не видно). Население города будет расти, а новое строительство имеет различные ограничения — как градостроительные (нельзя застроить все свободные участки и все бывшие промзоны), так и отраслевые (кадровые и фондовые лимиты строительного комплекса). «19,3 кв. м на одного жителя» — это значит, что среднестатистический москвич живет в своей комнате не один. До достижения обеспеченности в 28–30 кв. м этот фактор (отсутствие первичного насыщения на рынке) будет про-

должать влиять на соотношение спроса и предложения и на уровень цен на рынке.

По обеспеченности жильем в столице лидируют наиболее дорогие районы в центре города (Якиманка — 41 кв. м, Хамовники — 36 кв. м) и по престижным периферийным направлениям (Хорошевский район — 40 кв. м и Раменки — 35 кв. м). Меньше всего квадратных метров на одного жителя приходится в Капотне (13 кв. м), в Нижегородском районе (14,3 кв. м) и в Западном Бирюлево (14,4 кв. м).

В Санкт-Петербургской агломерации характер распределения показателя обеспеченности жильем близок к московскому. Максимумы отмечаются в центре и в периферийных районах с высокой долей современного жилого фонда, а минимумы — на окраинах, застроенных панельными домами начала 1970-х. В обеих агломерациях в муниципалитетах, где ведется активное новое строительство «в чистом поле», показатели обеспеченности в них искусственно завышаются (так как не все покупатели квартир в новостройках оперативно регистрируются по новому месту жительства). К примеру, в ряде районов Новой Москвы статистическая обеспеченность в два-три раза выше средних значений по региону, но это правильнее рассматривать как временное явление.

СКОЛЬКО КОПИТЬ Индекс доступности жилья рассчитывается как число лет, за которые доход трех человек станет равен стоимости 54 средних цен квадратного

метра («за сколько средняя семья может накопить на квартиру»). В Ленинградской области индекс доступности составляет 2,67, что является одним из самых высоких значений среди нересурсных регионов РФ. Это объясняется неоднородной структурой этого субъекта Федерации. Низкие цены квартир на окраинах здесь сочетаются с наличием муниципалитетов с высокими доходами (Сосновый Бор, Кириши, ближние пригороды Санкт-Петербурга). Индекс доступности жилья в Московской области (3,17) выше, чем в Петербурге (3,39).

На протяжении всей истории российского рынка жилья стоимость квадратного метра в Москве была в 1,8–2 раза выше, чем в Санкт-Петербурге. Двукратное отличие цены в двух крупнейших городах — один из индикаторов ренты столичного статуса в Москве. По качеству городской среды, характеристикам жилого фонда, даже по индикаторам рынка труда двукратной разницы между двумя столицами не наблюдается, и часть этого спреда — незримое выражение столичного статуса. Отношение стоимости квадратного метра в центре агломерации и в окружающем его регионе и в Москве, и в Санкт-Петербурге одинаково. Центр дороже окружающих регионов в два раза. Это правило не выполняется только для отношения цен на первичном рынке Петербурга и Ленинградской области (но это объяснимо повышенной концентрацией новостроек именно вдоль границ города).