

Самый дорогой район Петербурга (Дворцовый округ со средней ценой квадратного метра в 233,2 тыс. рублей) находился бы на 21-м месте среди районов Москвы (между Соколом и Сокольниками), а второй по стоимости квадратного метра Чкаловский округ (163,4 тыс. рублей) был бы и вовсе на 82-м месте (между расположенными на периферии города в пределах МКАД — Москворечьем-Сабурово и Лосиноостровским). Стоимость метра в самом дорогом муниципалитете Подмосковья — Новоивановском поселении Одинцовского района (147,1 тыс. рублей), расположенном рядом с инновационным центром «Сколково», выше, чем в ряде районов столицы, находящимся в пределах МКАД (Печатниках, Метрогородке, Восточном и Западном Бирюлево, Капотне). В агломерации Северной столицы распределение более стройное. Самый дорогой район Ленинградской области — Заневское сельское поселение (81 тыс. рублей) — дороже лишь тех районов Петербурга, которые находятся за пределами единой зоны многоэтажной застройки (бывших отдельных городов и поселков, подчиненных городской администрации).

ОДНОРОДНАЯ СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА

Распределение цен в Санкт-Петербурге гораздо однороднее, чем в Москве. Десять самых дорогих районов в нем лишь в два раза дороже десяти самых дешевых. Такое соотношение цен в центре и на окраинах характерно для российских городов-миллионников, но в пятимиллионном бывшем столичном городе с богатой историей выглядит неожиданно. В столице разброс цен в 1,5 раза больше (а если учитывать элитную недвижимость, то значения децильного коэффициента приближаются к пяти). Большой разброс цен в Ленинградской области по сравнению с Московской объясняется отличием их размеров. Удаленные от центра районы востока Ленинградской области находятся за пределами границы влияния центра агломерации.

В данных расчетах Москва рассматривается в новых границах с учетом присоединенных в 2012 году территорий. Подобный подход для сравнения с Петербургом представляется корректным, так как и в пределах Северной столицы есть территории, где нет сплошного массива урбанизированного пространства.

Из десяти самых дорогих районов Москвы восемь расположено в его историческом центре и лишь два муниципалитета (Раменки и Гагаринский) находятся за его пределами. Все самые дешевые районы находятся в Новой Москве. Средние цены в десяти самых дешевых районах Москвы близки к среднему уровню цен в Санкт-Петербурге в целом. Самые дорогие муниципалитеты Московской области распределены по ее территории неравномерно. Здесь и территория вдоль Рублевского и Новорижского шоссе (Успенское, Барвихинское, Ильинское сельские поселения), и населенные пункты, лидирующие по качеству транспортной доступности (Реутов, Развилка, Совхоз имени Ленина) в разных секторах этого субъекта федерации.

ОТЛИЧНАЯ ОТ ВСЕХ Структура предложения по типу помещений на первичном рынке жилья в Москве отличается от любого другого регионального рынка. 12% лотов относится к апартаментам (несколько лет назад эта доля и вовсе доходила до



ЖИЛЬЕ В МОСКВЕ, ДАЖЕ В ДЕПРЕССИВНЫХ РАЙОНАХ, СТОИТ ДОРОЖЕ, ЧЕМ В ПЕТЕРБУРГЕ

20–25% и снизилась лишь в относительном выражении, хотя число лотов и проектов остается высоким). Широко распространение этого формата жилья — следствие стремления части застройщиков обойти жесткие требования к проектам строительства жилых домов в столице. В Петербурге апартаменты также заметны на рынке, в пристольных областях их доля в предложении минимальна. Высокая доля апартаментов на московском рынке — не самый лучший тренд градостроительного развития Москвы. Формально эти объекты не являются жилыми помещениями, на них не распространяются нормы по обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, что может обострить, казалось бы, решенную несколько лет назад проблему с очередями в детские сады и школы.

КОНКУРЕНТЫ ВТОРИЧКИ Финансовые модели практически всех проектов на первичном рынке предполагали завершение продаж до сдачи в эксплуатацию. Тысячи квартир в готовых домах, экспонируемые на первичном рынке, — следствие кризиса на рынке, развивающегося в условиях сочетания двух трендов. На фоне снижения реальных доходов населения («падает спрос»), за счет выводимых в реализацию новых проектов увеличивается число квартир в экспозиции («растет предложение»). Застройщики не успевают все продать в рамках двух-трехлетнего строительного цикла, и квартиры в новостройках становятся де-факто конкурентами для вторичного рынка.

В Московском регионе эта особенность выражена сильнее. Здесь 25,5% лотов в области и 20,2% лотов в центре агломерации приходится на квартиры в сданных домах. В агломерации Санкт-Петербурга аналогичные показатели на 10 п. н. ниже.

Близость к центру ценится не везде одинаково. Квартиры в центре Москвы

почти в четыре раза дороже, чем на дальних окраинах присоединенных в 2012 году территорий. Даже если сравнивать только территории в пределах старых границ (это зона в 16–20 км на востоке и западе и до 25 км на юге и севере), то разница в цене «квадрата» будет трехкратной. Помимо центр-периферийного градиента, в столице есть еще и ряд субцентров (прежде всего станции метро), которые формируют локальные максимумы (+10–15% в распределении цен). В Московской области влияние близости к Москве выражено сильнее, чем в агломерации Санкт-Петербурга. От центра к окраинам цена убывает более чем в два раза (по сравнению со снижением на 80% в Ленинградской области).

В Петербурге распределение цен по удаленности от центра совершенно иное. Во-первых, цена убывает от центра к окраинам неравномерно, а, во-вторых, самый недорогой пояс дешевле центра лишь в 1,5 раза.

УНИВЕРСАЛЬНАЯ ФОРМУЛА «Дорогой запад и непрестижные восток и юго-восток» — такой формулой описывается распределение цен не только практически во всех российских, но и во многих европейских городах. Западный перенос воздушных масс из влияния Гольфстрима со времен средневековых мануфактур определял размещение производств на юго-востоке и востоке, а жилых кварталов для знати на западе. В Московской агломерации эта закономерность проявляется на всех уровнях. В Москве юго-западный сектор города (именно геометрическая «фигура», а не одноименный административный округ) почти в 1,6 раза дороже восточного. Похожий характер распределения цен отмечается в столице внутри каждого из ее «колец» (запад в границах Садового кольца в 1,5 раза дороже вос-

тока). В Петербурге распределение цен между географическими секторами носит принципиально иной характер. Здесь отмечается не западно-восточный, а северно-южный градиент. Северные окраины в среднем стоят чуть дороже южных; это направление в сторону границы с Евросоюзом, отсюда проще добраться до ландшафтов Карельского перешейка и зон отдыха на берегах Финского залива. Не последнюю роль играет и фактор размещения промышленных зон. Большинство старых заводов Северной столицы располагается к югу от ее центра, это определило меньшую привлекательность спальных районов в южной периферии города на рынке жилья.

ВХОДНОЙ БИЛЕТ ПОДЕШЕВЕЛ Снижение стоимости входного билета на первичный рынок — один из ключевых инструментов стимулирования продаж в период экономического кризиса и снижения реальных доходов населения. Застройщики неохотно снижали цены квадратного метра, но минимальная стоимость отдельного лота за последние годы стала заметно ниже. На рынке Санкт-Петербурга эта тенденция доведена до абсолюта. 33 кв. м в качестве среднего метража однокомнатной квартиры в Ленинградской области — наглядное свидетельство того, как много новостроек на границах Северной столицы состоит из квартир-студий. В Московском регионе средние метражи квартир выше, но и они заметно снизились в последние два-три года. 41 кв. м в однокомнатной квартире или 62 кв. м в двухкомнатной — это значения, которые идентичны стандартным однушкам и двушкам в домах советской постройки. Средняя площадь многокомнатных квартир в Петербурге выше, что связано с тем, что здесь такие лоты крайне редко включают в проекты эконом- и комфорт-класса. ■