

В УСЛОВИЯХ РАСТУЩЕЙ КОНКУРЕНЦИИ НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ СТАРАЮТСЯ СДЕЛАТЬ СВОИ ОБЪЕКТЫ МАКСИМАЛЬНО КОМФОРТНЫМИ. Одни опции оказываются востребованными, к другим клиенты относятся скептически, а третьи они попросту не готовы оплачивать. О том, что могут позволить себе покупатели среднего достатка на рынке новостроек, «МК» в Питере» поговорил с ведущими аналитиками и застройщиками города.

Рынок растет, но цены не снижаются

С начала года петербургские застройщики ввели в эксплуатацию почти 1,5 миллиона квадратных метров жилья. Предполагается, что до конца декабря этот показатель достигнет 3 миллионов, что на 400 тысяч квадратных метров больше, чем было в 2013 году.

— Если политические события не окажут серьезного влияния на российскую экономику, то темпы ввода жилья продолжат расти. В начале года в продаже было 256 объектов от 99 застройщиков, а сейчас уже 286 от 121, — говорит директор по маркетингу ООО «Норминфо» Елена Воскобойникова.

Несмотря на то, что объектов становится все больше, спрос на жилье практически не падает.

— В целом по рынку можно заметить небольшое снижение покупательской активности, но на объектах нашей компании эта тенденция не отразилась, — рассказывает маркетолог ГК «РосСтройИнвест» Ольга Рянкель. — Спрос на квартиры в ЖК «Земляничная поляна» и «Золотые купола» превышает план продаж на 10 процентов, а в комплексе «Город Масте-

Петербуржцы хотят жить в двухкомнатных квартирах около центра, но покупают однокомнатные в спальных районах

berkgroup.ru.



ров» — на 15–20 процентов. Подтвердил тенденцию к снижению спроса и другой эксперт.

— Действительно, в настоящее время наблюдается спад. Мы стараемся стимулировать покупательский спрос хорошими скидками и акциями. Недавно открыли продажи в новом комплексе «Десяткино 2.0» с 18-процентными скидками в течение августа. Такая политика позволяет поддерживать спрос на уровне, — прокомментировал начальник отдела маркетинга инвестиционно-строительной компании Normann Александр Кривоногов.

По словам руководителя аналитического центра ООО «Главстрой-СПб» Петра Буслова, общий объем строящихся объектов в Петербурге и Ленобласти составляет 8 миллионов «квадратов». Это рекордный показатель. Тем не менее рост числа предложений не повлечет снижения цены квадратного метра. По мнению эксперта, для этого тренда просто нет оснований.

— Земля, согласование, энергоресурсы — все дорожает. Так что цена не упадет, хотя и особо не вырастет.

ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ ПРЯЧЕТСЯ ВОЗЛЕ КАД

Максимальный рост, которого можно опасаться покупателям, составит 2–3 процента, — поясняет Петр Буслов.

— Говорить о том, что в Петербурге нет доступного жилья, — неправильно. Все зависит от личных предпочтений и запросов, — говорит заместитель генерального директора АН «Итака» Александр Титок.

— Если вы хотите жить в Московском районе, то и будьте готовы платить за это. Однокомнатная квартира у Балтийского вокзала на начальной стадии стоит 5 миллионов рублей, а у станции метро «Десяткино» и «Парнас» такое жилье можно приобрести за 2 миллиона.

На стоимость квадратного метра также влияет отделка. Квартира, где уже по-

клеены обои, постелен ламинат, установлена сантехника, обойдется покупателю дороже той, где ничего такого нет. Несмотря на это, петербуржцы предпочитают вариант «заезжай и живи».

— Отделка отделке рознь, а поэтому сказать однозначно, насколько она делает жилье дороже, сложно. В нашем ЖК «Северная долина» квадратный метр в квартире с отделкой стоит на 3–4 тысячи рублей дороже, чем в квартирах без нее, — говорит Петр Буслов.

Хотят одно — покупают другое

Требования покупателей к жилью зависят от многих факторов. В том числе от того, квартиру какой планировки они хотят приобрести.

— Покупатели однокомнатных и двухкомнатных сильно отличаются друг от друга. Ими движут разные цели и требования к месторасположению жилого комплекса, — рассказывает Елена Воскобойникова. — Однокомнатную квартиру, как правило, покупают те, кто еще вчера жил на съемной или приехал из другого города. Для них самое важное — транспортная доступность. Эти люди голосуют рублем за дома с демократичными ценами недалеко от метро. Покупатели двушек — люди, которые улучшают жилищные условия. В большинстве своем они ищут вариант в том же районе, где жили раньше. Для них при выборе объекта важнее всего его расположение и наличие социаль-

ной инфраструктуры.

Наиболее перспективными с точки зрения застройщиков называют Невский и Калининский районы Петербурга.

— Наша компания возводит в Калининском районе ЖК «Город Мастеров», и мы не понаслышке знаем, что это место очень комфортно для жизни. Район активно застраивается, там возводятся не только дома, но и детские сады, школы и другие объекты социальной инфраструктуры, — говорит маркетолог ГК «РосСтройИнвест» Ольга Рянкель. — Невский район Петербурга тоже очень перспективен. Там мы уже построили один жилой комплекс — небоскреб «Князь Александр Невский». В скором времени приступаем к реализации еще одного высотного

Ипотека

Больше комфорта со сниженной ставкой по ипотеке

Новые возможности ипотечного кредитования

Банк Москвы
Вместе с вами

www.bm.ru
8 800 200-23-26

Группа ВТБ

NORMINFO

АНАЛИТИКА | ИССЛЕДОВАНИЯ | МОНИТОРИНГ

www.bfs-kpk.ru

кредитный потребительский кооператив
БАЛТИЙСКИЙ ФОНД СБЕРЕЖЕНИЙ

ПРИНИМАЕМ СБЕРЕЖЕНИЯ

ВЫСОКИЙ ПРОЦЕНТ ДОХОДА

ВОЗВРАТ ЗАСТРАХОВАН

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ КРЕДИТНЫХ КООПЕРАТИВОВ
«ОПОРА КООПЕРАЦИИ»
(в соответствии с приказом Министерства Финансов РФ № 304 от 16.08.2011 г.)

Инвестстрах
ЗАСТРАХОВАНО • ЗАСТРАХОВАНО

- Санкт-Петербург, Измайловский проспект, 12 тел. (812) 242-83-38
- Санкт-Петербург, пр. Энгельса, 115 тел. (812) 676-85-53
- Санкт-Петербург, Пращская ул., 17 тел. (812) 241-73-00
- Пушкин, Оранжерейная ул., дом 17/27 тел. (812) 451-43-79
- Гатчина, пр. 25-го Октября, д. 42, ТЦ «Мегаполис» тел. (981) 873-96-65
- Тосно, пр. Ленина, 75а, ТРК «Слава» тел. (81361) 26-671
- Всеволожск, Всеволожский пр., д. 49а тел. (81370) 28-074