

строительства в Петербурге и, несмотря на какие-то изъяны, например, с точки зрения инженерии, до сих пор пользуются спросом, и на них даже есть листы ожидания», — рассуждает эксперт.

Всеволод Глазунов, директор по маркетингу LEGENDA, более скептичен. Он считает, что на вторичном рынке сегодня очень много проектов вчерашнего дня, которые позиционируются как высокий класс исключительно из-за локации. «Но если заглянуть внутрь, то они едва могут составить конкуренцию современным проектам. Например, во дворах нет функционального благоустройства, красивого продуманного дизайна, потому что двадцать и даже десять лет назад многие девелоперы не уделяли этому должного внимания. Квартиры тогда проектировались по логике „зачем думать над зонированием, если клиенты все равно снесут стены и построят новые, как им нужно“, были популярны так называемые открытые планировки», — объясняет эксперт. Господин Глазунов полагает, что в современных проектах продумываются не только функции, но и эмоции. Каждое помещение изначально проектируется под определенное эстетическое впечатление.

«При этом говорить, что сегодня проекты в высоких сегментах на первичном рынке полностью соответствуют своему классу, тоже неверно. В условиях резкого роста цены в последние годы многие жилые проекты перешагнули порог верхнего ценового сегмента и стали позиционироваться как высокий класс, при этом их продуктовые характеристики остались на прежнем уровне. Отсюда мы достаточно часто встречаем псевдо-бизнес и псевдо-премиум-сегменты, которые не смогут пройти проверку временем и доказать свою актуальность», — уверен господин Глазунов.

Ирина Могилатова, генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed, и вовсе уверена, что сегодня квартиры на вторичном рынке, которые соответствуют ожиданиям современной элиты, в общем объеме занимают не более 23%, остальные объекты морально устарели. «Мы стоим на пороге дефицита, что равно повышению стоимости. Те квартиры, которые полтора года назад считались завышенными по цене, на сегодняшний день в рынке. Полагаю, цены на эксклюзивный товар еще будут расти», — прогнозирует она.

При этом эксперт замечает, что вторичный рынок элитной недвижимости на сегодняшний день делится на рынок новых и старых домов. «Есть запрос на „свежую «вторичку»“, потому что дома начала 2000-х уже морально устарели. Некоторые комплексы бизнес-класса сейчас могут быть даже интереснее таких проектов по архитектуре, но в свое время они пользовались спросом на подъеме цен», — объясняет она. По мнению госпожи Могилатовой, покупатели хотят более свежие комплексы, которые были построены два-три года назад. «Дома, которые выходили в последнее два-три года, более продуманы с точки зрения архитектуры, планировок, входных групп — это сейчас в приоритете», — уверена эксперт.

Петр Войчинский подсчитал, что квартиры на рынке элитного жилья Санкт-Петербурга достаточно долго держатся в экспозиции (в среднем 253 дня). ■

ПАНЕЛЬНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

ВЕСЕННИЙ СКАЧОК ЦЕН НА РЫНКЕ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ НЕ ОКАЗАЛ СУЩЕСТВЕННОГО ВЛИЯНИЯ НА РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ НА РЫНКЕ МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ПО ТИПАМ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ТЕХНОЛОГИЙ. КИРПИЧНО-МОНОЛИТНАЯ ТЕХНОЛОГИЯ ПОКА ОСТАЕТСЯ ОСНОВНОЙ, КОТОРАЯ ИСПОЛЪЗУЕТСЯ ЗАСТРОЙЩИКАМИ В ПЕТЕРБУРГЕ. НО В БУДУЩЕМ, ПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ, ДОЛЯ ПАНЕЛЬНОГО ЖИЛЬЯ МОЖЕТ ВЫРАСТИ. НАТАЛЬЯ КУТОВАЯ

На протяжении последних лет структура рынка по типу домостроения не подвергалась значительным изменениям, говорят эксперты. Наиболее популярным типом домостроения всегда была кирпично-монолитная технология. Сейчас, по оценкам Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», ее доля занимает 52% рынка. Но были годы, когда во вводимом жилье она достигала 59%. «Большая часть элитных домов сейчас возводятся по кирпично-монолитной технологии. Она дает наибольший простор для реализации современных архитектурных и планировочных решений», — подтверждает Виталий Коробов, генеральный директор девелоперской компании Elements.

Далее следует монолитная технология — более четверти рынка (29%). Максимальная доля такого типа домостроения в структуре за последние пять лет зафиксирована на уровне 30%. Панельное домостроение обычно занимает не более 15% в рынке.

Остальные 3% рынка приходятся на кирпич и реконструкцию, но там возводятся единичные объекты на рынке.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Colliers, уточняет: «В Петербурге на панельное строительство приходится в среднем 7% от всего объема жилого строительства, в Ленобласти показатель равен 11%. Как правило, панельные дома возводятся в проектах типовой застройки, которая более характерна для периферийных районов».

ВРЕМЕННОЕ ОТСТУПЛЕНИЕ Александр Горнов, генеральный директор компании «Префабрика АГ», говорит, что в целом по России доля панельной технологии сокращается: «Если в 2010 году панель преобладала над монолитом — было построено 8,5 млн кв. м и 6,8 млн кв. м соответственно, то уже в 2012 году эти показатели сравнялись. По данным на начало 2021 года построено 17,4 млн кв. м монолитных зданий и 5,7 млн кв. м панельных».

Он отмечает, что серьезное снижение доли жилья, построенного по индустриальной технологии, обусловлено тем, что за последнее десятилетие многие ДСК в крупных городах были закрыты, а их территории переданы под застройку. Отрасль не получала достаточной модернизации, технология не обновлялась. Это привело к существующему соотношению ввода монолитного и панельного жилья.

«Однако сегодняшние задачи по наращиванию объемов экономически эффективного строительства требуют новых решений. И такое решение есть, и оно,



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В ОБЩЕЙ СЕБЕСТОИМОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ДОМА ИЗ СБОРНОГО ЖЕЛЕЗОБЕТОНА ДЕШЕВЛЕ ДРУГИХ ТЕХНОЛОГИЙ ДОМОСТРОЕНИЯ ЛИШЬ НА СЧИТАННЫЕ ПРОЦЕНТЫ

пожалуй, единственное — современное индустриальное домостроение. Основные преимущества технологии — сокращение сроков строительства, количества рабочих на стройке, стабильное заводское качество. Но главное — конкурентоспособная и прозрачная себестоимость, которую легко контролировать с помощью современных цифровых решений», — говорит господин Горнов.

В этом году в России на начало декабря построено 72,5 млн кв. м жилья, из них многоквартирные дома составляют 31,8 млн кв. м, ИЖС — 40,7 млн кв. м. «В большинстве случаев многоквартирные дома возводятся с использованием монолитной или панельной технологий и все реже — из кирпича. При этом если в Санкт-Петербурге преобладают дома, построенные по монолитной, панельной или монолитно-кирпичной технологии, то в Ленинградской области практически все вводимое жилье — это ИЖС (2 млн „квадратов“ из 2,9 млн кв. м). В этом секторе основной материал — это кирпич, дерево, блоки и пр. Многоквартирных домов строится не много», — говорит Руслан Сырцов, вице-президент GloraX.

Артем Орешко, директор по строительству ГК «Ленстройтрест», приводит такие данные: «По нашей оценке, доля петербургских и областных новостроек, которые возводятся по монолитной технологии, кирпично-монолитной технологии и из

газобетонных блоков, сегодня составляет порядка 75–80%. На панельные и монолитно-панельные жилые комплексы приходится около 18–20%. Из кирпича строится менее 5% новостроек».

ЦЕНА ВОПРОСА Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», подсчитала, что по состоянию на 1 ноября 2021 года средняя цена предложения в кирпично-монолитном объекте составляет 181,1 тыс. рублей за кв. м в Санкт-Петербурге (+25% с начала 2021 года) и 129,0 тыс. рублей за кв. м в пригороде (+32% с начала года). Средняя цена предложения в домах по монолитной технологии оценивается в 190,4 тыс. рублей за кв. м в Санкт-Петербурге и 112,3 тыс. рублей за кв. м в пригороде, прирост с начала 2021 года +24% и +26% соответственно. Наиболее доступное по цене жилье — панельное, средняя цена которого 164,0 тыс. рублей за кв. м в Санкт-Петербурге и 122,4 тыс. рублей за кв. м в пригороде, в основном это эконом-сегмент (прирост с начала 2021 года +28% в Санкт-Петербурге и +23% в пригородной зоне Ленобласти). Кирпичное домостроение — одно из дорогостоящих: 196,5 тыс. рублей за кв. м и 123,3 тыс. рублей за кв. м, прирост цен с начала года — наиболее высокий по всем зонам: +47% в Санкт-Петербурге и +35% в пригороде. → 22