**«Новая вторичка»: больше, выше, плотнее**

Квартиры в новых домах пользуются у покупателей неизменным спросом. Но, изучая характеристики жилья, построенного за последнюю пятилетку, мы обнаружим, что, к примеру, дома образца 2012 и 2009 годов являют собой объекты разного класса, уровня комфорта и цен.

Так называемая новая вторичка – самый активный сегмент квартирного рынка. Каждая пятнадцатая квартира на рынке жилья предлагается в доме, построенном после 2008 года. Ключевая особенность «новой вторички» в том, что значительная доля продавцов здесь – инвесторы. А [инвестиционные мотивации на этом рынке](http://www.bn.ru/articles/2013/12/11/140161.html) тесно переплетены с потребительскими, и отделить одно от другого, чтобы оценить количество инвестиционных сделок, невозможно.

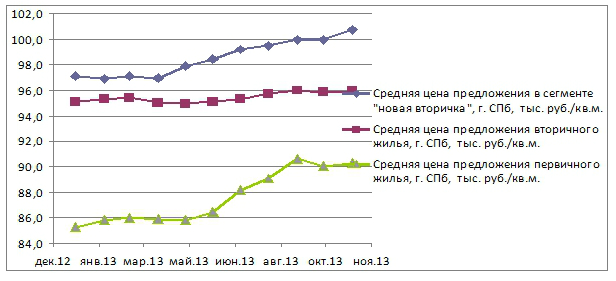
**Инвестиции в «квадратах»**  
Часто будущие новоселы вписываются в долевку именно для того, чтобы задействовать новую квартиру в обменных сделках. По наблюдениям риэлторов, основными операциями на рынке жилой недвижимости на сегодняшний день являются [короткие цепочки встречных сделок](http://www.bn.ru/articles/2013/12/02/138766.html), в которых участвуют в том числе и квартиры в новостройках.  
  
В 2011 году рынок жилья восстановился после кризисного падения цен и вступил в период стагнации. Застой продолжается уже два года, поэтому сегодняшние покупатели-инвесторы, в отличие от тех, кто вкладывал деньги в новостройки десять лет назад, уже не могут рассчитывать на рост курсовой стоимости такой «валюты», как квадратный метр. Тем не менее жилая недвижимость по-прежнему оценивается гражданами как выгодный объект инвестирования. В частности, анкетный опрос, проведенный в рамках [декабрьской выставки-семинара «Жилищный проект»](http://www.bn.ru/articles/2013/12/05/140297.html), показал, что подавляющее большинство, а именно 62% петербуржцев и гостей города, пришедших на выставку, считают, что в 2014 году приобретение квартиры в Петербурге по-прежнему будет самым выгодным вариантом вложения средств. И примечательно, что только 5% участников анкетирования сочли важным и надежным инструментом сохранения средств банковские депозиты.  
  
При этом львиная доля сегодняшних покупателей жилья считает самым перспективным приобретением на рынке недвижимости квартиру современной эргономичной планировки в относительно «свежем» доме. Это и понятно. Районы новостроек ассоциируются у них с более или менее однородной социальной средой и домами, в которых как минимум ближайшие лет тридцать не провалятся полы и не придется менять трубы.

**Классовые признаки: больше, выше, плотнее**  
«Новая вторичка» – это дома и квартиры, которые по уровню комфорта порой отличаются от брежневок и хрущевок, как современные автомобили-иномарки от дедовского «Москвича». С середины 1990-х годов основными двигателями жилищного строительства стали частные инвестиции (кто платит, тот, как известно, и заказывает) и монолитные технологии домостроения, подарившие свободу планировочных решений. Именно в тот период в новостройках начали делать встроенные паркинги, а также появилась мода на двухуровневые квартиры и пентхаусы с выходами на эксплуатируемую кровлю.  
  
Начало нашего века отмечено появлением нового типа экономичного жилья – так называемых квартир-студий, являющих собой половину просторной «однушки». Во многих проектах образца 2013 года такие квартиры – доминирующий тип жилья.  
  
У исследователей рынка жилья пока нет единого мнения на предмет того, какие объекты недвижимости следует относить к категории «новая вторичка». На сей счет имеются две полярные точки зрения. Сторонники одной версии считают таковыми квартиры, расположенные в домах, которым на момент появления в продаже исполнилось не больше года. Другие относят к данной категории все жилье, которое строилось уже в наше, «рыночное», время на деньги частных инвесторов. Мы, допуская, что истина, как это обычно бывает, лежит где-то посередине, решили проанализировать динамику объемов предложения и цен квартир в домах, которые сдавались в последнюю пятилетку начиная с 2009 года, а потом были выставлены на продажу. Так родился новый индекс – «БН-новая вторичка», который показал, что ценовые тенденции в этом сегменте развиваются по сценариям, отличным и от первичного рынка жилья, и от традиционной «старой вторички» (см. график).  
  
Первое, что сразу бросилось в глаза, – тот факт, что в спектре предложений вчерашних новостроек значительно больше, нежели в других сегментах рынка квартир, частных (то есть не «агентских») объявлений о продаже. «Если для всех квартир вторичного рынка предложения от частников составляют 5-6%, то для “молодых” домов эта доля – около 20%», – говорит руководитель Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости» Марина Чижкова. Это позволяет предположить, что активных и опытных продавцов, не желающих прибегать к посредничеству агентств, в данном сегменте больше, чем в каком-либо другом.  
  
Итак, по данным Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости», в ноябре 2013 года на вторичный рынок жилья было выставлено 1,6 тысячи квартир в домах, построенных после 2008 года, и 23,5 тысячи – во всех остальных. Из этого числа 45,5% квартир – однокомнатные, 27,5% – двухкомнатные, 23,4% – трехкомнатные (таблица 1). То есть в новостройках последней пятилетки[значительно больше, чем в домах прежних лет постройки](http://www.bn.ru/articles/2013/11/26/137884.html), однокомнатных квартир и почти не предлагается многокомнатных.  
  
Между тем анализ ситуации в развитии показывает, что с каждым годом доля «однушек» в сдаваемых объектах увеличивается, а доля многокомнатных стремится к нулю. На первичном рынке жилья в последние годы появилось немало домов, в которых количество малогабаритных однокомнатных квартир и квартир-студий доходит до 70-80%. Впрочем, до вторичного рынка, как можно убедиться, эта волна еще не докатилась (таблица 2). Средняя площадь выставленных на продажу однокомнатных квартир в «новой вторичке» – 39,7 кв. м, это намного больше, чем в категории «старая панель» (33,2 кв. м) и меньше, чем в «сталинских» домах (40,1 кв. м). «Двушки» в новых домах в среднем на 7 кв. м просторнее, чем в домах, построенных до 2009 года, среднестатистические «трешки» больше на целых 16,5 кв. м.  
  
Таким образом, современные квартиры, представленные в продаже, на сегодняшний день все еще просторнее квартир в старых домах, однако уже через год-два, когда на вторичный рынок выйдут дома 2013-2014 года постройки, расклад в сегменте «новой вторички» может до неузнаваемости измениться. К тому же официальные статистические данные показывают тенденцию к ежегодному уменьшению площадей вводимых в эксплуатацию квартир и уплотнению жилой застройки: разделив значения годовых объемов сдачи жилья в квадратных метрах на количество построенных квартир, мы обнаружим, что средние площади новых квартир уменьшаются каждый год. При этом только с 2009 года среднестатистическая квартира в питерской новостройке стала меньше на 7,5 кв. м (таблица 3).

**Невидимая рука инвестора**  
Данные о динамике цен предложения жилья в домах разных годов сдачи показывают, что квартиры в совсем «свежих» новостройках (2012-2013 годов постройки) зачастую выставляют на продажу по ценам, которые заметно выше первичных, но ниже средних значений вторичного рынка (таблица 4). И такая гибкость ценообразования, когда продавцам приходится балансировать между ценами на первичное и вторичное жилье, – очередное свидетельство активности инвесторов. Из приведенной таблицы видно, что в первой половине 2013 года квартиры в новых домах выставляли на продажу с дисконтами, доходящими до 10% по отношению к среднерыночной цене. То есть продавцы заинтересованы в срочных продажах. Между тем новый дом – это всегда недоделки, незавершенный ремонт и неустроенный быт. А если бы продавцы, публиковавшие объявления в начале года, не спешили, они дождались бы, пока дворы и окрестности приведут в товарный вид. Но, по всей видимости, инвесторами, включившимися в долевое строительство на стадиях забора и котлована, руководит холодный расчет: синица в руках (быстрый возврат средств) для них выгоднее, чем журавль в небе.  
  
Изучая ценообразование, можно сделать и другие наблюдения. Например, заметный рост предложения на квартиры в домах-трехлетках. Одно из объяснений этому – налоговые вычеты для продавцов. Но оно не единственное: 2009-2010 годы, когда сегодняшние продавцы вписывались в проекты «долевки», на рынке был кризис, а застройщики завлекали покупателей беспрецедентными скидками. То есть многие квартиры того периода действительно стали «инвестиционными» объектами.  
  
Первая пятилетка для сданного дома – период «взросления», в течение которого устраняются недоделки, отделываются и обживаются квартиры. Цены на жилье в них немного подрастают по мере развития местной инфраструктуры и благоустройства окрестных территорий. Но есть деталь, которая выбивается из статистической картины – «недемократичные» по сравнению с более поздними домами цены на квартиры в домах 2009 года постройки. «Квадрат» в них оценивают в среднем на 8,2 тыс. руб. дороже, чем в домах 2010 года. На наш взгляд, объяснение этому явлению кроется в том, что основные массивы новой застройки смещаются к периферии, на участки, в настоящее время имеющие невысокую градостроительную ценность. В то же время жилые строения, которые проектировались и закладывались в докризисный период, в 2005-2008 годах, расположены по большей части в обжитых районах (к неудовольствию старожилов они часто становились объектами уплотнительной застройки) и в отличие от более поздних массовых новостроек значительно чаще позиционировались как дома комфорт-, и бизнес-класса.

**Под знаком уплотнения**  
Дефицит инженерно подготовленных территорий породил типично российский [феномен «городов наизнанку», или обратной субурбанизации](http://www.bn.ru/articles/2013/08/07/119501.html), когда по мере освоения периферийных территорий плотность и этажность застройки увеличивается. Именно так рынок сегодня реагирует на высокий спрос на демократичное малогабаритное жилье, десятилетиями копившийся и переходивший в разряд отложенного. Доминирующее предложение однокомнатных квартир в домах последних лет постройки – это эхо советского периода массового домостроения, когда «однушек» в проекты закладывали мало.  
  
Но платежеспособный спрос нестабилен. Например, в прошлом десятилетии наблюдался повышенный интерес к дорогим и просторным квартирам, в текущем – к малогабаритным и доступным. Мегаполису требуется жилье разных типов и классов. Но у рынка новостроек есть существенный системный недостаток – он всегда опаздывает: ведь от момента начала проектирования и предложения квартир дольщикам до сдачи дома и появления квартир на вторичке проходит несколько лет. Поэтому насыщение всех его сегментов происходит рывками и скачками.  
  
Впрочем, сегодняшняя [ситуация оценивается экспертами как вполне прогнозируемая](http://www.bn.ru/articles/2013/12/09/140707.html). Официальные данные Минэкономразвития РФ не сулят в обозримом будущем радикального роста доходов населения. Это означает, что цены на жилье расти не должны, поэтому следующая пятилетка для новостроек также пройдет под знаком жилья эконом-класса. Вместе с тем сегмент самого доступного нового жилья, по сути являющего собой «крышу над головой», близок к насыщению. Поэтому рынок ждет все-таки качественное развитие: на смену малогабариткам начнут приходить чуть более просторные квартиры улучшенных планировок. Примерно то же самое наблюдалось и в советские времена, когда на смену хрущевкам пришли брежневки.

**График 1. Индекс «БН – новая вторичка»: динамика цен на квартиры в домах периода постройки 2009-2013 гг. на вторичном рынке (тыс. руб./кв. м)\***

**[](http://www.bn.ru/uploads/gazeta/2013_12/1_1.jpg)**  
*\*Для сравнения приведены индексы БН по первичному и вторичному рынкам жилья*

**Табл. 1. «Новая вторичка»: распределение квартир по количеству комнат, %**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Комнатность** | **В домах с 2009 года постройки** | **В домах до 2009 года постройки** |
| Однокомнатные | 45,5 | 28,3 |
| Двухкомнатные | 27,5 | 31,8 |
| Трехкомнатные | 23,4 | 30,0 |
| Четырехкомнатные | 2,8 | 7,1 |
| Многокомнатные | 0,8 | 2,7 |

**Табл. 2. Средние площади выставляемых на продажу квартир в «новых» и «старых» домах, кв. м**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Комнатность** | **В домах с 2009 года постройки** | **В домах до 2009 года постройки** |
| Однокомнатные | 39,7 | 39,0 |
| Двухкомнатные | 64,8 | 57,9 |
| Трехкомнатные | 97,0 | 80,5 |
| Четырехкомнатные | 135,4 | 108,1 |
| Многокомнатные | 183,8 | 160,5 |

**Табл. 3. Динамика объемов сдачи и изменение параметров квартир в Петербурге\***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Год** | **Кв. м** | **Кол-во квартир** | **Средняя площадь квартиры, кв. м** |
| 2003 | 1 048 489 | 14 697 | 71,3 |
| 2004 | 1 863 938 | 22 342 | 83,4 |
| 2005 | 2 125 084 | 32 363 | 65,7 |
| 2006 | 2 240 018 | 33 031 | 67,8 |
| 2007 | 2 404 786 | 36 755 | 65,4 |
| 2008 | 2 952 793 | 46 711 | 63,2 |
| 2009 | 2 284 251 | 36 756 | 62,1 |
| 2010 | 2 512 677 | 42 054 | 59,7 |
| 2011 | 2 601 946 | 44 229 | 58,8 |
| 2012 | 2 437 571 | 40 872 | 59,6 |
| 2013 (I полугодие) | 904 956 | 16 552 | 56,7 |

**Табл. 4. Динамика средних цен на квартиры в домах последних лет постройки в сравнении с ценами вторичного рынка жилья в 2013 году, тыс. руб./кв. м**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Месяц/год постройки** | **2009** | **2010** | **2011** | **2012** | **2013** | **Всего по сегменту «новая вторичка»** | **Всего по рынку вторичного жилья** |
| Январь | 106,0 | 97,7 | 94,1 | 90,6 | 89,0 | 97,1 | 95,1 |
| Февраль | 106,1 | 95,8 | 96,0 | 89,4 | 88,0 | 96,9 | 95,3 |
| Март | 105,4 | 96,6 | 95,4 | 91,8 | 88,3 | 97,1 | 95,4 |
| Апрель | 104,5 | 96,1 | 96,2 | 93,6 | 85,5 | 97,0 | 95,0 |
| Май | 103,6 | 96,2 | 97,8 | 95,3 | 92,7 | 97,9 | 95,0 |
| Июнь | 104,6 | 96,9 | 96,8 | 96,1 | 96,7 | 98,4 | 95,1 |
| Июль | 103,3 | 97,8 | 97,4 | 97,3 | 101,0 | 99,2 | 95,3 |
| Август | 103,7 | 98,6 | 97,0 | 97,2 | 102,3 | 99,5 | 95,7 |
| Сентябрь | 106,6 | 98,2 | 98,1 | 97,7 | 98,4 | 100,0 | 96,0 |
| Октябрь | 107,0 | 98,7 | 97,9 | 98,7 | 95,6 | 99,9 | 95,9 |
| Ноябрь | 109,3 | 97,5 | 98,7 | 100,6 | 97,0 | 100,7 | 95,9 |
| Итого за год | 105,5 | 97,3 | 96,8 | 95,3 | 94,1 | 98,5 | 95,4 |

*Источник: Центр исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости», Администрация Санкт-Петербурга\**

19.12.2013 10:00 | Источник [БН.ру](http://www.bn.ru/go?http://www.bn.ru" \t "_blank)   
  
Автор: [Филипп Урбан](http://www.bn.ru/authors/382.html)

Смотрите оригинал материала на<http://www.bn.ru/articles/2013/12/19/142426.html>