

14 → В первом и втором кварталах продажи били рекорды, что было обусловлено падением рубля, отложенным спросом, а также общей тенденцией, наблюдавшейся в поведении покупателей, старавшихся вложить, не инвестировать, а именно вложить собственные средства в более надежные активы. Тогда как в третьем и четвертом кварталах произошло резкое снижение спроса, особенно на объекты средней ценовой категории — от 25 до 80 млн рублей. При этом верхний ценовой сегмент (от 150 млн рублей и выше) практически никак не пострадал».

Господин Беляев добавляет, что начавшаяся еще в 2015 году тенденция смещения покупательского спроса со вторичного рынка на первичный продолжилась и укрепилась в 2016 году. На текущий момент застройщики занимают гораздо более гибкую позицию по сравнению с частными собственниками: предлагают выгодные скидки и рассрочки, заметно улучшают качество проектов, которые становятся все более продуманными с точки зрения как архитектурных, так и планировочных решений. Это заставляет многих покупателей обратить свой взор в сторону первичных объектов.

Учитывая тот факт, что в 2016 году большое количество новых объектов в сегменте бизнес-класса активно готовилось к выходу на рынок, 2017 год может стать одним из самых рекордных по выводу в продажу объектов, особенно на Петровском острове. «Кроме этого, в 2016 году активно шло возведение объектов элитного сегмента, среди объектов класса de luxe стоит отметить ввод в эксплуатацию комплекса „Резиденция на Каменном“ и клубного дома Del Arte», — говорит господин Беляев.

Михаил Ривлин, руководитель проекта Art View House (девелопер «Охта Групп»), указывает на то, что в сфере элитного жилья Петербурга сформированы три

основные локации: это центр города, за город и острова — как компромисс между центром и загородом. «Рынок загородной недвижимости пока слаб, мода на постоянную загородную жизнь — мода десяти-пятнадцатилетней давности. Современный клиент явно видит минусы жизни вне города, среди которых на первом месте, конечно, неудобство для детей. Школ, в которые жители загородных резиденций хотят отдать своих детей, не так много и все они находятся на территории города, а ежедневные поездки — это серьезная физическая и психологическая нагрузка для ребенка. Также у многих есть пожилые члены семьи, связь с которыми усложняется при проживании вне города. В связи со снижением общего уровня жизни улучшения по этим двум направлениям ждать не приходится, поэтому мы наблюдаем отчетливую тенденцию „реэмиграции“ собственников элитного загородного жилья назад в город», — заключает эксперт.

МОСКВИЧИ ХОДЯТ В ТУМАНЕ Госпожа Сережина говорит, что на рынке сегодня присутствует довольно много новых объектов, претендующих как бы на элитность, но при этом выходящих за рамки привычных для элиты локаций (очевидно, что в них уже почти не остается мест для застройки). Строительство премиального жилья оказывается привлекательным для компаний, никогда этим не занимавшихся, но считающих, что строительство элитного жилья особенно выгодно — оно кажется и более доходным, и более стабильным в кризисы. Однако эти застройщики не учитывают важный нюанс: в Петербурге клиенты элитной недвижимости редко покупают то, в чем они не уверены. Поэтому если какой-то застройщик, которого никто не знает, начинает продавать элитное жилье, причем в непростые времена, то у него просто ничего не раскупят.

«Эта тенденция отчетливо проявилась в прошлом году на примере амбициозных проектов иногородних (прежде всего московских) девелоперов, заявленных в элитном сегменте. Всем стало окончательно понятно, что амбициозные и роскошные проекты, которые были запущены не петербургскими застройщиками в 2014–2015 годах, не оправдали ожиданий: результаты продаж оказываются у них неудовлетворительными», — говорит госпожа Гуртовая. По ее словам, проблема состоит в том, что иногородние застройщики, не знающие Петербурга, не чувствующие, в каком месте города логичны объекты того или иного класса и с какими характеристиками, выводят на рынок элитные проекты, оказывающиеся совершенно не востребованными для определенных локаций. Иногороднему застройщику, по словам эксперта, если город ему не близок, вполне можно продать участок, подходящий совсем не для того проекта, который он хочет реализовывать. «В итоге он решает, что если участок в центре города, то его можно приобрести и построить объект класса de luxe. Между тем de luxe в этом месте оказывается никому не нужен, покупателям в этой локации вообще не нужны огромные 250-метровые квартиры в пафосных проектах с дорогой инфраструктурой, роскошной отделкой мест общего пользования, двухэтажными подземными паркингами. И подобных неадекватных проектов, в которых очень плохо идут продажи, на рынке сейчас довольно много», — рассуждает госпожа Гуртовая.

«Тренд последнего года — растущий спрос на такой формат недвижимости, как апартаменты. Клиенты положительно относятся к этому формату и активно приобретают такие помещения. В элитном сегменте их доля составила 12% по количеству продаж в 2016 году (или 8% по ко-

личеству проданных квадратных метров). Очевидно, что Петербург здесь движется по московскому сценарию», — говорит госпожа Сережина.

Среди важных для рынка премиального жилья событий 2016 года можно отметить начало освоения Петровского острова, который сейчас активно преподносится в рекламе отдельными девелоперами как некое замечательное место для элитного жилья. «В принципе, местоположение у Петровского острова неплохое. Тем не менее имеются большие сомнения относительно того, что Петровский остров сможет стать какой-то очевидной элитной локацией. Как бы то ни было, но исторически это сложившаяся промзона, конвертируемая сейчас в весьма плотную застройку, и непонятно, почему она должна претендовать на какой-то элитный статус. Да, на окончании острова остается яхт-клуб, сохраняется и замечательный Дом ветеранов сцены, в числе плюсов есть некоторые виды на воду и через воду. Однако Петровский остров — это специфическая локация, интересная прежде всего для любителей Петроградской стороны», — рассуждает госпожа Гуртовая.

По ее мнению, ажиотаж девелоперов вокруг Петровского острова вызывает аналогии с Крестовским островом — ранее эту локацию ряд застройщиков тоже настойчиво продвигал как якобы оптимальное место для строительства элитной жилой недвижимости. А теперь Крестовский остров практически полностью застроен, причем он является уже далеко не элитным местом и люди стремятся оттуда переезжать. «Крестовский остров перестал быть интересен для покупателей настоящей элиты, которым важны уединение, экология, красота окружающих видов (она просто испорчена плотной соседней застройкой)», — констатирует госпожа Гуртовая. ■

РЫНКИ ТОРМОЗЯТ

В 2016 ГОДУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ЗАНЯЛ 56-Е МЕСТО В РЕЙТИНГЕ ИЗ 100 ГОРОДОВ МИРА ПО ДИНАМИКЕ ЦЕН НА ЭЛИТНУЮ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ С ПОКАЗАТЕЛЕМ ГОДОВОГО РОСТА 0,2%. ПО МАТЕРИАЛАМ LIFEDELUXE.RU

Об этом свидетельствуют данные индекса Prime International Residential Index (PIRI) международной консалтинговой компании Knight Frank, который отслеживает изменение стоимости элитной недвижимости в 100 ключевых локациях мира, сообщает lifedeluxe.ru. Москва показала отрицательную динамику в размере 11,2% в рублевом эквиваленте и заняла 99-е место из 100. По итогам 2016 года средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке элитной недвижимости в Петербурге составляет 348 тыс. рублей, в Москве — 785 тыс. рублей.

В 2016 году ведущие мировые рынки элитной жилой недвижимости продемонстрировали замедление темпов роста. В среднем цены на элитную недвижимость выросли на 1,4% против 1,8% в 2015 году.

В 61% локаций, отслеживаемых PIRI, цены выросли или остались без изменений, годом ранее их доля составила 66%. Наряду с незначительным снижением показателя среднего роста цен это говорит о дополнительном замедлении в развитии глобальных рынков элитного жилья. Верхние строчки рейтинга занимают Китай, Новая Зеландия, Канада и Австралия. Нефтезависимые рынки, такие как Москва и Лос-Анджелес, находятся в конце списка.

Индекс PIRI является наиболее релевантным индикатором динамики цены на рынке элитных квартир по методике, применяемой на всех рынках присутствия Knight Frank, индекс рассчитывается в местной валюте по постоянной выборке типичных квартир в современных элитных объектах. ■



ВИД НА ВОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ СЧИТАЕТСЯ ОДНИМ ИЗ САМЫХ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ДОРОГОГО ЖИЛЬЯ