

## ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Элита по-питерски

## северная столица

Петербургский рынок элитного жилья стабилен, но непредсказуем. Стабилен в том смысле, что предложение и спрос на нем колеблются в довольно узком диапазоне. А непредсказуем — благодаря административным порывам различных ветвей власти. Уровень цен и критерии (в том числе и на вторичном рынке) сегодня определяют новые проекты.



В доме на Кирочной улице, 12, квадратный метр стоит менее \$3 тыс. ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЯКОВА

## Задним числом

В Петербурге в феврале 2009 года начали действовать Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Некоторые проекты оказались в «неправильной» функциональной зоне или не подошли по высоте. Проблемных объектов оказалось несколько десятков, но постепенно строители приспособились. Как выяснилось — ненадолго.

С конца 2010-го девелоперы, работающие в историческом центре, вообще оказались в правовом вакууме. Градозащитники, выступавшие против небоскреба на Охте, добились своего: городской суд 20 декабря 2010 года признал незаконными «с момента издания» городские нормы, регулирующие строительство на охраняемых территориях. То есть метлы в ненавистную «кукурузину», а досталось все-

му строительному комплексу. Правильность этого решения в марте 2011 года подтвердила коллегия Верховного суда.

Получилось, что и все разрешительные документы, выданные с февраля 2009 года по март 2011 года (в этом обширном перечне оказалось 37 проектов жилищного строительства), мягко говоря, сомнительны. А те объекты, которые начинали строить раньше, не понятно, как сдавать: какими документами должна руководствоваться комиссия по приемке? С весны 2011-го шла вялая полемика между Смольным, градозащитными организациями и Минкультом. Смольный настаивал на том, что закон обратной силы не имеет и нормы ПЗЗ в охранных зонах надо отменять с марта 2011 года, а не задним числом, с момента издания. Градозащитники упирали на

букву судебного решения, администрация возражала: мол, надо обжаловать разрешения по конкретным адресам, а не останавливать все оптом.

Получилось еще веселее. Ушла Валентина Матвиенко. Смольный обжаловал команду Георгия Полтавченко. Однако история не закончилась. Оказывалась, госпожа Матвиенко еще до отставки подала надзорную жалобу. И эту жалобу в ноябре 2011-го президиум ВС рассмотрел и удовлетворил, отменив (в части даты вступления в силу) решения и городского суда, и собственной коллегии. Мотивация этого решения на сайте ВС до сих пор так и не опубликована. Теперь дело снова возвращается в первую инстанцию. Строго говоря, опять можно строить «Охта-центр» и не принимать в расчет строгие высотные ограничения. Правда, с теми же



В этом году продажи на первичном рынке элитного жилья сократились на треть ФОТО Б

рисками, что и раньше, потому что в перспективе снова суд.

## Без оглядки на суды

Позиция застройщиков весь период смуты была вполне предсказуемой: начатые проекты продолжались, новые — притормаживались. Как заявил летом руководитель направления элитной жилой и коммерческой недвижимости группы ЛСР Георгий Богачев, проблема не упиралась в высоты, речь вообще шла о законности строительства в центре как таковом: «Сейчас для него нет правовых оснований, не действуют градостроительные регламенты. Старт многих стро-

ек опять откладывается. Наша позиция: если есть разрешение на строительство и оно не отменено, продолжать работы и сдавать объекты в эксплуатацию можно. Но как в отсутствие градплана получить положительное заключение экспертизы? Причем пауза может затянуться. Для нас, впрочем, в этом даже есть некоторые плюсы: конкуренция на рынке меньше, дефицит больше...»

Правая неразбериха на рынке нового строительства должна была усилить позиции вторичного рынка. Однако если спрос и сместился в сторону готового жилья, то аналитики этого практически не заметили.

По данным Knight Frank SPb, в конце 2010 года на первичном рынке элитного жилья предлагалось примерно 175 тыс. кв. м, около 1,2 тыс. квартир. В середине 2011-го показатели «сжились»: 110 тыс. кв. м, около 700 квартир в продаже. (Для сравнения: на вторичном рынке текущий объем «элитного» предложения составляет около 900 квартир.) Однако о дефиците говорить вряд ли уместно: ввиду известных макроэкономических потрясений примерно в той же пропорции сократились и платежеспособный спрос.

Начальник аналитического отдела ГК «Аверс» Ольга Бойко отмечает: «На рынке строящегося элитного жилья сохраняется значительный объем предложения. У застройщиков еще есть запас готовых квартир в построенных домах».

И все же правовой вакуум, несомненно, повлиял на петербургский рынок дорогого жилья: в этом году на рынке появилось лишь несколько небольших проектов. Весной домик на девять квартир на Фурштатской улице вывела в продажу компания Richness Realty. Летом группа ЛЭК заявила о реализации пентхаусов в комплексе «Премьер-Палас»: две видные квартиры площадью около 450 кв. м (с бассейном) стоят около 150 млн рублей каждая. Лидер рынка корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» открыла продажи в доме по Ковенскому переулку, 5 — всего восемь квартир, около 2 тыс. кв. м. И еще компания «Союзгенстрой» продает 32 квартиры в строящемся доме на Стремянной улице (примерно по \$10 тыс. за 1 кв. м).

При этом очевидно, что строителям приходится оглядываться на брокеров: и на Фурштатской можно найти фасадные отремонтированные квартиры по цене \$6–8 тыс. за 1 кв. м, и в районе Стремянной предложение достаточно разнообразно. Вторичный рынок сдерживает аппетиты девелоперов.

«Вопреки прогнозам, связанным с низкой активностью девелоперов в данном сегменте, дефицита мы не фиксируем», — говорит Павел Пикалев, директор Penny Lane St Petersburg. — В большей части недавно сданных элитных домов еще достаточно много квартир. А на вторичный рынок регулярно выхо-



«Клубный» дом в Ковенском переулке: всего восемь квартир ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЯКОВА

дят предложения от инвесторов в построенных комплексах».

## «Вот приедет барин»

В начале осени аналитики отметили всплеск спроса на элитное жилье. Одни специалисты связывают его с переездом в Петербург газомовских структур, другие — с обновлением команды в Смольном.

Миграция (по меркам небольшого петербургского рынка) довольно серьезная: «Газпром нефть» — это около 1,1 тыс. сотрудников, «Газпром экспорт» — еще 400, и список на этом не заканчивается: на очереди «Газпромфлот» и далее по списку. Причем корпоративных закупок монополист не планирует: сотрудники сами подбирают жилье соответственно вкусу и кошелку.

Им есть из чего выбирать. Портал «Фонанка» недавно опубликовал рейтинг дорогих петербургских квартир. Рекордное предложение зафиксировано на Большой Пушкарской улице: апартаменты площадью 550 кв. м оценены собственником в 510 млн рублей. За 380 млн владелец готов продать квартиру площадью 231 кв. м на Большой Конюшенной улице. 360 кв. м на Мойке с видом на Дворцовую площадь можно приобрести за 185 млн рублей. В 120 млн обойдется полностью готовая квартира на Захарьевской — вместе с мебелью. В перечне есть квартиры на Моховой и набережной Марьиной, на Очаковской, Тверской и набережной Робеспьера.

По словам генерального директора компании «Мир квартир Элит» Петра Войчинского, спрос на уникальные варианты ограничен. Один из клиентов фирмы приобрел по престижному адресу семь квартир и оказался владельцем апартаментов площадью под 700 кв. м. В проекте заложен даже бассейн с 25-метровыми дорожками. Проблема в том, что вкладываться в ремонт и отделку собственник не рискует. А продать такой дворец в черновом состоянии весьма непросто.

В целом надежды на «Газпром», который «придет и все скупит», пока остаются мифом. Денис Бабаков, коммерческий директор компании ЛСР Недвижимость. Северо-запад, оце-

нивает спрос со стороны москвичей в 5–7% от общего числа покупателей. Владимир Федоров, руководитель департамента продаж компании «Петербург Сити», также считает, что доля столичных покупателей незначительна — «в среднем до 5%». Однако на рынке присутствует и «смешанный» тип — так называемые московские петербуржцы, это еще 3–4% в общей структуре спроса. По мнению Елизаветы Конвей, руководителя элитного направления Knight Frank St Petersburg, спрос со стороны москвичей постепенно увеличивается.

## Новая угроза

Сделки происходят даже на фоне мирового долгового кризиса. Но, как правило, не по тем фантастическим ценам, которые заявлены в интернете.

После пересмотра ценовых условий успешно была реализована квартира в трехэтажном домике на угле Миллионной улицы и Алтекарского переулка. Дом построен Доменико Трезини в 1731 году и перестроен Джакомо Кваренги в 1796-м... Семикомнатная двухуровневая квартира площадью около 250 кв. м первоначально выставлялась за 88 млн рублей. Цена сделки не разглашается, по экспертным оценкам, она должна быть на 30% ниже.

За 25 млн рублей реализована квартира на улице Маяковского; в этом же доме, по данным специалистов из компании «Мир квартир Элит», есть жилье и за 90 млн, но перспективны продать даже очень неплохую квартиру в «тихом центре» за такую сумму туманны.

Недавно за 17,5 млн рублей ушла 200-метровая квартира на Кирочной улице, 12, и эта цена воспринимается рынком как вполне адекватная.

Елена Иванова, директор компании «Авдес. Центральное агентство», указывает: средний срок экспозиции на вторичном рынке — от шести месяцев. При этом цена продажи ниже рекламной не менее чем на 15–20%. «Наши продавцы живут еще вчерашним днем, а покупатели хотя и не надеются на дальнейшее падение, не готовы платить по вчерашним ценам». По мнению Ольги Бойко, сделки с первичным элит-

ным жильем составляют 80%, со вторичным — лишь 20%.

Симпатии покупателей постепенно смещаются от восстановленных «барских» апартаментов к квартальной застройке с местом для парковки и гарантированной безопасностью. Такие проекты пока единичны: «Парадный квартал», «Смольный парк» — пожалуй, и все.

А вторичный рынок пока приспособляется к новой угрозе.

Губернатор Георгий Полтавченко попросил у Москвы 300 млрд на расселение коммуналок и восстановление исторического центра. И, как говорят, нашел понимание. Программа рассчитана на десять лет и предусматривает расселение целых кварталов.

По мнению Владимира Федорова, дальнейшие события могут развиваться по одному из двух сценариев. Или комплексное расселение, затрагивающее не только «вторые-третьи» дворы, но и уже приведенное в порядок жилье в фасадной части. Это очень долго и дорого. Или выборочное расселение, под которое попадают коммуналки, дома с квартирами без ванных или здания с дребезжающими перекрытиями. «Такой вариант будет носить скорее социальный, нежели рыночный характер», — отмечает Владимир Федоров.

Петр Войчинский считает эту затею позитивной, хотя и с оговорками: «Трудно поверить, что обитатели флигеля на канале Грибоедова в Коломне так уж охотно поедут в отдельную квартиру на окраину». Елена Иванова полагает, что анализировать «декларативные заявления» — дело пустое. Однако о влиянии слухов на рынок риэлторы знают не понаслышке. Пока под идею Георгия Полтавченко нет ни сроков, ни реальных бюджетных сумм. Но как только они появятся, у покупателей возникнет новый повод для тревоги: какой смысл покупать жилье в центре и вкладываться в ремонт, если через несколько лет дом пойдет под снос?

**Дмитрий Синючкин**, шеф-редактор еженедельника «Недвижимость и строительство Петербурга», специально для „Ъ“

**НОВЫЙ КОРПУС**

**СТАРТ ПРОДАЖ**

**ДОМ С ДАНО**

**НОВОГОДНЯЯ АКЦИЯ**

реклама

**DOMINION**  
ГАРМОНИЯ СТИХИЙ  
УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ  
м. Университет

- Охраняемая территория 15 га
- Особые условия по машиноместам

- Нежилые помещения
- Ипотека **ВТБ 24** от 8%  
ВТБ 24 (ЗАО), Генеральная лицензия Банка России № 1623



**232-08-08**  
[www.kvartal-dominion.ru](http://www.kvartal-dominion.ru)



Срок проведения акции с 01 декабря 2011 г. по 31 января 2012 г. Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08



В «тихом центре» стоимость квартиры может доходить до 90 млн рублей ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЯКОВА