

14 → Формируется новый кластер качественного жилья в Приморском районе недалеко от станции метро «Черная речка». В июле Setl City начала строительство в многофункциональном комплексе (МФК) Riverside на Ушаковской набережной. Общая площадь МФК составит около 180 тыс. кв. м. На участке площадью 6,8 га компания Setl City планирует возвести шесть жилых зданий с квартирами бизнес- и премиум-класса общей площадью около 100 тыс. кв. м, гостиницу, офисный центр, детский сад и крытую автостоянку. Одновременно началась реализация проекта ЖК «Новелла» от холдинга RBI на 53 квартиры.

«Петроградский район пока остается бесспорным лидером по объему элитной жилой недвижимости — на него приходится около 60 процентов в структуре предложения, из них более 40 процентов расположено на Крестовском острове. Но в текущем году на рынок вышли проекты в Московском и Приморском районах. В этих районах города существует нереализованный спрос и дефицит предложения элитной недвижимости», — говорит Анна Брун, руководитель отдела элитной жилой недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate. «Еще несколько лет назад элитным считалось лишь то жилье, которое расположено в пределах „золотого треугольника“. Причина смещения в другие районы — недостаточно развитая инфраструктура и неблагоприятная экологическая ситуация в историческом центре города, отсутствие крупных комфортных гипермаркетов и торговых комплексов, перегруженность и шум улиц, активная ночная жизнь. Еще одна причина — в городе, а особенно в центре, остается все меньше свободных мест под строительство. Поэтому все большим спросом пользуется новая недвижимость в районах, приближенных к центру: у метро „Петроградская“, на Свердловской набережной. На Крестовском острове сосредоточено 65 процентов всей элитной недвижимости. Большим спросом пользуется жилье, окна которого выходят на набережную и парки и скверы Крестовского острова», — говорит директор по развитию компании Л1 Надежда Калашникова.



РАСЧИЩЕННЫЙ УЧАСТОК ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА «НАБЕРЕЖНАЯ ЕВРОПЫ»

ЭВОЛЮЦИЯ По оценке экспертов, изменились и требования покупателей к элитному жилью. «Теперь оно должно быть не только эстетически привлекательным и функционально продуманным, дома должны удачно вписываться в окружающую архитектуру и ландшафт и обыгрывать все преимущества своего местоположения. Это жилье для людей с высоким уровнем запросов и дохода, ценящих функциональность и комфорт. По-настоящему элитный объект должен располагаться в уединенном, экологически чистом месте, чтобы давать ощущение не только физического комфорта, но и в большей степени эмоционального. Он предполагает некую обособленность и безопасность. Инфраструктура элитного дома должна соответствовать уровню дома», — полагает Надежда Калашникова.

«Можно отметить, что за последние несколько лет уровень объектов вырос. В частности, более интересным стало архитектурное решение домов, качественнее инженерная „начинка“, более насыщенной — внутренняя инфраструктура. Подобные характеристики отвечают

запросам нашей основной покупательской аудитории — семейных людей из среднего класса, с детьми, нацеленных на благополучное спокойное проживание в удобном современном микрорайоне», — полагает Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест». По словам директора департамента новостроек АН «Бекар» Эльдара Султанова, еще одним отличием проектов, реализующихся в настоящее время, от предложений трех-пятилетней давности является продуманный архитектурный облик зданий, к которому приложили руку зарубежные архитекторы. «Наблюдается стремление некоторых застройщиков создать уникальный проект не только благодаря его местоположению, но и внешнему виду, при этом архитектурная уникальность проекта увеличивает его стоимость. Одной из последних тенденций можно назвать и такое предложение некоторых застройщиков, как авторский дизайн интерьера от известных дизайнеров с полной отделкой квартиры и меблировкой по желанию клиента», — говорит Эльдар Султанов.

ПРЕМИАЛЬНЫЙ РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

Сегодня можно отметить тенденцию укрупнения элитных проектов жилой недвижимости. Так, все новые проекты, которые выйдут до конца года, — это проекты редевелопмента промышленных предприятий.

«В Петербурге тенденцию к укрупнению проектов стимулирует в значительной мере такое обстоятельство, как наличие имеющихся на рынке земельных участков в центре города для редевелопмента. В основном это достаточно крупные территории бывших промышленных предприятий, что предопределяет и масштаб реализуемых проектов. На таких участках девелоперам нерентабельно возводить небольшие объекты», — констатирует директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртова. С ней согласна Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака»: «За последнее время, три-пять лет, существенно увеличился размах проектов, относящихся к классу элитного жилья. Если раньше элитные проекты в основном представляли собой клубные закрытые дома с небольшим количеством жителей (до 30–40 квартир), то сегодня застройщики стремятся вывести на рынок усовершенствованный формат элитного домостроения — это целые обустроенные кварталы с качественно новым обслуживанием и сервисом».

«Реализуя большой проект, можно создать продукт, действительно соответствующий уровню элиты, и только за такой качественный продукт клиенты сегодня готовы платить. Крупный проект позволяет создать все необходимые атрибуты подлинной элиты, в том числе хороший двор, полноценную инфраструктуру: социальную, спортивную, паркинг с большим количеством машино-мест — не менее 1,5 на квартиру», — говорит Андрей Вересов, генеральный директор ГК «Новый Петербург».

По словам Ольги Трошевой, руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость», новые проекты располагаются именно в тех местах, где ранее были промышленные предприятия, но при этом территории отвечают всем требованиям бизнес-класса: «Например, это ряд территорий в Московском и Приморском районах, где и в дальнейшем ожидается появление новых проектов на подобных участках. Кроме того, перспективные проекты того же типа ожидаются в Центральном, Петроградском и Василеостровском районах. И все меньше на рынке небольших точечных проектов».

Окончательно решить вопрос с дефицитом качественного предложения, по мнению экспертов, должны новые проекты, которые выйдут на рынок в ближайшее время. «В первую очередь это „Набережная Европы“ от „ВТБ Девелопмент“ и проект группы ЛСР на проспекте Медиков. В итоге в центре появится более 400 тыс. кв. м недвижимости. Понятно, что проекты большие и сроки реализации их минимум пять лет. Но полагаю, что вопрос дефицита элиты в ближайшее время стоять не будет», — говорит Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН». С ним согласен Денис Бабаков: «Потребители ожидают вывода новых проектов, так что сегодня рынок элитной недвижимости имеет дело с отложенным спросом». ■

ЗАПРАШИВАЕМЫЕ ЦЕНЫ НА ВЫСОКОКЛАССНОЕ ЖИЛЬЕ, I-II КВАРТАЛЫ 2012 ГОДА

РЫНОК ВЫСОКОКЛАССНОГО ЖИЛЬЯ	ЦЕНОВОЙ ДИАПАЗОН ПРЕДЛОЖЕНИЯ, ТЫС. РУБ. / КВ. М			
	ПРЕМИУМ		БИЗНЕС	
	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК	200-600	200-600	95-280	95-290
ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК	180-450	185-460	110-180	115-186

ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2012 ГОДА

НАЗВАНИЕ ОБЪЕКТА	РАЙОН	КЛАСС	ЧИСЛО КВАРТИР	ДАТА ВВОДА	ДЕВЕЛОПЕР
DIADAMA CLUB HOUSE	ПЕТРОГРАДСКИЙ	ПРЕМИУМ	73	I кв. 2012	«КРЕДО-ИНВЕСТ»
«КЛАССИКА», 1-Я ОЧЕРЕДЬ	ПЕТРОГРАДСКИЙ	БИЗНЕС	134	I кв. 2012	ЛЭК
LUMIERE	ПЕТРОГРАДСКИЙ	БИЗНЕС	307	II кв. 2012	BAZIS INTERNATIONAL GROUP
ПРЕСТИЖ	ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ	БИЗНЕС	128	II кв. 2012	«ЛЕНСПЕЦСМУ»
ИТОГО			642		

ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В III-IV КВАРТАЛАХ 2012 ГОДА

НАЗВАНИЕ ОБЪЕКТА	РАЙОН	КЛАСС	ЧИСЛО КВАРТИР	ДАТА ВВОДА	ДЕВЕЛОПЕР
«ПАРАДНЫЙ КВАРТАЛ», 2-Я ОЧЕРЕДЬ	ПЕТРОГРАДСКИЙ	ПРЕМИУМ	250	III кв. 2012	«ВОЗРОЖДЕНИЕ СПБ»
«ДОМ НА ДЕТСКОЙ»	ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ	БИЗНЕС	92	IV кв. 2012	HANSA GROUP
«ПРЕМЬЕР-ПАЛАС»	ПЕТРОГРАДСКИЙ	БИЗНЕС	182	IV кв. 2012	Л1
«ВЕНЕЦИЯ»	ПЕТРОГРАДСКИЙ	ПРЕМИУМ	79	IV кв. 2012	«ВОЗРОЖДЕНИЕ СПБ»
ИТОГО			603		

ИСТОЧНИК: ASTERA В АЛЬЯНСЕ С BNP PARIBAS REAL ESTATE

ТЕНДЕНЦИИ