

ВСТРЕЧНЫЕ ПОТОКИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ПОСТЕПЕННО СОКРАЩАЕТСЯ, А СПРОС, НАОБОРОТ, РАСТЕТ. ОСОБЕННО ЯРКО ЭТА ТЕНДЕНЦИЯ СТАЛА ПРОЯВЛЯТЬСЯ ВО ВТОРОЙ ПОЛОВИНЕ ГОДА. МЕСТ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ ЭЛИТНЫМИ ОБЪЕКТАМИ В ГОРОДЕ СТАНОВИТСЯ ВСЕ МЕНЬШЕ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

По данным London Real Invest, сейчас на первичном рынке на продажу в Петербурге выставлено около 1 тыс. элитных квартир. В течение 2011–2012 годов наблюдалось сокращение объема предложения: по сравнению с концом 2011 года предложение снизилось на 15%, по сравнению с концом 2010 года — на 40%. Это связано с ограниченным объемом новых проектов в этот период. Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», уточняет: в настоящее время на обжитых территориях Петербурга, а также в административно подчиненных районах в продаже находятся квартиры в 28 строящихся элитных объектах, включая очереди строительства (или в 24, если не включать очереди). В общем объеме рынка строящегося жилья элитные объекты занимают около 6,5%. Еще несколько лет назад элитное жилье занимало около 9% рынка. «Снижение этой доли связано как с уменьшением объемов нового предложения на рынке и вымыванием с рынка квартир в уже готовых домах, построенных несколько лет назад, так и с повышением требований к элитному жилью (что не позволило некоторым объектам, которые ранее относились к этой категории, причислить к ней сегодня). Таким образом, в настоящее время на рынке элитного строящегося жилья наблюдается дефицит качественного предложения. В данной ситуации выход на рынок нового качественного объекта — это знаковое событие», — поясняет Ольга Трошева. При этом в продаже до сих пор присутствуют квартиры в объектах, начало строительства которых приходится, например, на 2008 год. «В элитной недвижимости устаревание происходит очень быстро, и ликвидность таких проектов снижается с каждым новым месяцем. Есть объекты, в которых остались последние квартиры — либо переоцененные, либо просто не самой удачной планировки или с неудачным видом из окна, но по не соответствующей качеству предложения цене», — говорит Ольга Трошева.

По словам участников рынка, в этом году произошли изменения в локациях элитных объектов. Если раньше около половины предложения элитных квартир располагалось на Крестовском и Каменном островах, то сейчас свободных пятен под застройку там практически не осталось. Поэтому девелоперы активно развивают новые территории, в том числе Петровский



ЭТОТ ДОМ НАХОДИТСЯ ПРАКТИЧЕСКИ В САМОМ ДОРОГОМ МЕСТЕ ПЕТЕРБУРГА — НА КРЕСТОВСКОМ ОСТРОВЕ. ЭЛИТНЫЕ ПРОЕКТЫ ДРУГОЙ ЛОКАЦИИ ХАРАКТЕРИЗУЮТСЯ МЕНЬШИМ УРОВНЕМ ЦЕН

остров, набережные и прочие зоны. «В связи с этим наблюдается некоторое расслоение рынка: наиболее дорогие квартиры находятся на Крестовском острове; проекты, расположенные в других локациях, характеризуются меньшим уровнем цены. Так, в объектах, располагающихся на Крестовском острове, средняя цена квадратного метра составляет 292 тыс. рублей, в объектах Центрального района — 187 тыс. рублей, в объектах Петроградского района, а также в Центральном, но имеющие менее интересные видовые характеристики, — 139 тыс. рублей», — рассказывает Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости «Colliers International Санкт-Петербург», уверяет, что нижняя граница цены элитного жилья на рынке сегодня — \$5 тыс. за кв. м, а верхняя — \$40 тыс. за кв. м (именно такие сделки заключались в этом году). «На стоимость элитного жилья влияют видовые характеристики и историческая составляющая — цена квадратного метра находится в прямой зависимости от того, сколько исторических памятников и из скольких окон можно увидеть. В Петербурге можно найти такое элитное жилье, например в одном доме на Петроградской стороне, из окон квартиры в котором можно увидеть мечеть, Петропавловскую крепость, Троицкий мост, храм Спаса на Крови, Казанский и Исаакиевский соборы, Адмиралтейство, Эрмитаж, стрелку Васильевского острова, Биржу и, конечно,

Неву. Причем за каждый исторический памятник, видимый из окна, можно автоматически увеличивать стоимость квадратного метра на несколько процентов», — объясняет Елизавета Конвей. На цену квадратного метра может также повлиять наличие «именитых» жильцов в этом доме.

Продолжается тенденция реализации элитных проектов в формате квартальной застройки. Такие проекты имеют несколько преимуществ для покупателей: обеспечивается социальная однородность жителей, единый архитектурный стиль квартала, объекты коммерческой инфраструктуры, нацеленные главным образом на обслуживание жителей квартала. «Мода на перечень инфраструктурных объектов все время меняется, — считает Елизавета Конвей, — вместо магазинов и баров теперь все чаще строятся оздоровительные и спортивные комплексы».

Квартирография жилых комплексов, выходящих в продажу, меняется в сторону большей вариативности планировок и увеличения метражей квартир. Так, например, в жилом комплексе «Леонтьевский мыс» квартиры с одинаковым количеством спален могут различаться по площади в два раза и более. Происходит перераспределение спроса: растет интерес к двухкомнатным и трехкомнатным квартирам, продолжается смещение спроса с вторичного рынка на первичный в связи с ростом требований к жилью. «В новостройках требования становятся более рациональными, что подразумевает отсутствие некоторых „излишеств“ и уме-

ренные площади квартир (100–120 кв. м)», — констатирует Елизавета Конвей.

Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home Estate, отмечает и изменения в портрете покупателя: «Покупатель элитного жилья за последние несколько лет помолодел на пять-семь лет. Достаточно высокий спрос наблюдается со стороны молодых собственников бизнеса, топ-менеджеров, а также детей состоятельных людей».

Полина Малина, руководитель проектов объединенной проектной группы Red Line, говорит также, что сегодня на рынке формируется тенденция по привлечению известных архитекторов и дизайнеров к работе над элитными жилыми проектами. Например, для реализации «Леонтьевского мыса» привлечена европейская студия YOO, возглавляемая всемирно известным дизайнером Филиппом Старком, а для создания проекта ЖК «Александрия» — именитый испанский архитектор Рикардо Бофилл.

Впрочем, не всегда покупатели на первичном рынке получают желаемое. «Выбор локаций в настоящее время продиктован не популярностью у покупателей, а возможностью сделать девелоперов. Есть даже случаи, когда не найдя желаемого на первичном рынке элитной недвижимости, покупатели приобретали квартиру на вторичном рынке. Например, подобная крупная сделка была не так давно в агентстве „Петербургская недвижимость“, когда один покупатель приобрел ряд квартир в старом фонде в районе станции метро „Чернышевская“. Предварительно клиент интересовался как раз именно новостройками», — рассказывает Ольга Трошева.

Еще одной новой тенденцией является появление на рынке так называемых смешанных проектов, где на одной территории могут располагаться объекты разных, близких классов, например, бизнес и элита, бизнес и комфорт.

Как полагают эксперты, в перспективе строительство домов высокой ценовой категории будет развиваться в трех направлениях. Загородное малоэтажное — на традиционно «элитных» территориях, таких как, например, Курортный район. Масштабные проекты редевелопмента — на месте промзон в Центральном, Василеостровском, Петроградском, Адмиралтейском районах. И останутся редкие точечные небольшие объекты, так называемые клубные, где стоимость квартир может быть самой высокой в сегменте. ■

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, КОТОРЫЕ ВЫШЛИ НА РЫНОК В 2012 ГОДУ

НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	АДРЕС	ХАРАКТЕРИСТИКИ	СРОК СДАЧИ
«СОБРАНИЕ»	RVI	БОЛЬШАЯ ПОСАДСКАЯ УЛ.	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ — 21,5 ТЫС. КВ. М; 264 КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 40 ДО 250 КВ. М	КОНЕЦ 2015 ГОДА
«ПАРАДНЫЙ КВАРТАЛ», ВТОРАЯ ЧАСТЬ ТРЕТЬЕЙ ОЧЕРЕДИ, КОРПУСА 4-5	«ВОЗРОЖДЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»	УЛ. ПАРАДНАЯ	197 КВАРТИР ПЛОЩАДЬЮ ОТ 55 ДО 220 КВ. М	КОНЕЦ 2014 ГОДА
«СМОЛЬНЫЙ ПАРК», ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ, КОРПУСА 1-2	«ВОЗРОЖДЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»	УЛ. ОРЛОВСКАЯ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 16,2 ТЫС. КВ. М; 130 КВАРТИР ОТ 56 ДО 266 КВ. М	КОНЕЦ 2013 ГОДА
«РАДИЩЕВА, 39»	«ВОЗРОЖДЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»	УЛ. РАДИЩЕВА, 39	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 20,3 ТЫС. КВ. М; 148 КВАРТИР ОТ 65 ДО 252 КВ. М	III КВАРТАЛ 2015 ГОДА
BRILLIANT HOUSE	FORT GROUP	ПР. ДИНАМО, 6А	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 6 ТЫС. КВ. М; 34 КВАРТИРЫ	IV КВАРТАЛ 2013 ГОДА
«ПОБЕДЫ, 5»	LEGENDA	УЛ. ПОБЕДЫ, 5	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 7 ТЫС. КВ. М; 51 КВАРТИРА ОТ 80 ДО 286 КВ. М	IV КВАРТАЛ 2013 ГОДА

ИСТОЧНИК: PENNY LANE REALTY SAINT PETERSBURG