

Чтобы территория стала приобретать статус элитной и в будущем начала обрастать похожими проектами, в первую очередь необходимо создать якорный проект. Единая социальная среда и единая архитектурная концепция застройки территории района могут привлечь внимание потенциальных инвесторов», — говорит эксперт.

Ольга Трошева полагает, что такие территории, правда, каждая со своими сложностями, есть и в историческом центре города, в том числе и на набережных Невы: «В некоторых зонах целесообразна реализация проектов МФК, сочетающих строительство и жилой, и коммерческой недвижимости. При этом надо понимать, что говоря о таких территориях, мы имеем в виду подсегмент *luxе*».

«Из вновь образованных локаций я бы назвала только Леонтьевский мыс — эта территория находилась в довольно печальном состоянии, и мы являемся свидетелями зарождения там перспективной зоны элитного жилья, так как потенциал у места высок в силу окружения водой и отсутствия значимых негативных факторов, влияющих на восприятие жилья покупателями», — уверена Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg.

«Интересные предложения появляются на рынке Петербурга и будут появляться дальше, несмотря на то, что дефицит пятен под застройку элитного жилья действительно есть. Где брать новые площадки для строительства элитного жилья? Ответ прост: нужно сносить ветхие здания и производить реновацию промышленных территорий. Только тогда можно разговаривать о развитии города в этом направлении», — говорит Анастасия Тузова, руководитель проекта Noteburg.

Не столь оптимистичны другие эксперты. «Все пригодные участки были освоены еще до кризиса. А те, на которых сейчас можно строить, стоят настолько дорого, что даже рост рынка не делает их освоение экономически оправданным. Как говорят эксперты, одна из причин — решение Верховного суда России о запрете строительства высотных зданий в исторической части Санкт-Петербурга, подхлестнувшее спрос на видовые квартиры в уже строящихся объектах. По некоторым данным, предложение объектов класса «люкс» в прошлом году серьезно уменьшилось (по сравнению с 2008 годом — в два раза). Сейчас возведение объектов в историческом центре сопряжено с дополнительными согласованиями. Если ситуация не изменится, то с 2013 года с большой долей вероятности можно прогнозировать сокращение объема предложения», — констатирует Павел Андреев, руководитель компании ЛП1.

СПРОС НА ФОНЕ ДЕФИЦИТА На сегодняшний день ситуация в сегменте элитной недвижимости неплохая, несмотря на то, что качественные предложения постепенно «вымываются» с рынка.

По данным «Петербургской недвижимости», в настоящее время в продаже находятся квартиры в 29 строящихся объектах класса «элита» (на территории обжитых районов города — 27). Из них к подсегменту *luxе* относится 21 объект (средняя цена квадратного метра сейчас составляет 200,6 тыс. рублей) и к подсегменту *deluxe* — 8 объектов (средняя цена квадратного метра — 299,5 тыс. рублей). Последний подсегмент — это эксклюзивные объекты с наилучшей локацией, наименьшим числом квартир и самыми «элитными» характери-

стиками. В целом за 2012 год в сегменте «элита» средние цены выросли на 9%. По данным на март 2013 года, средняя стоимость квадратного метра в сегменте «элита» сейчас составляет порядка 230 тыс. рублей. По сравнению с январем она немного снизилась — на 1%. На рынке административно подчиненных районов по-прежнему представлено всего два жилых комплекса класса «элита» — Crystal (АПФ «Волна») площадью 12,5 тыс. кв. м и апартаменты в Зеленогорске на Приморском шоссе, 549 («Тележная, 17»), площадью 6,1 тыс. кв. м. Оба объекта располагаются в Курортном районе города. Таким образом, объем рынка жилья класса «элита» в административно подчиненных районах составляет всего 18,6 тыс. кв. м.

«На данный момент средняя цена метра составляет около \$10 тыс., и за прошлый год мы наблюдали серьезный прирост, в том числе благодаря выходу новых проектов с более высоким уровнем цены относительно существующих объектов. В целом уровень цен на первичном рынке сейчас значительно опережает показатель готового жилья, во многом это происходит благодаря более совершенным техническим параметрам современных элитных объектов. Объемы спроса постепенно увеличиваются и имеют шансы достичь докризисного уровня уже в текущем году. За 2012 год было продано более 500 новых квартир в элитных домах», — подсчитала Тамара Попова. По мнению Владимира Спаракса, заместителя директора АН «АРИН», сейчас средняя цена предложения на первичном рынке элитного жилья варьируется от 230 до 310 тыс. рублей за квадратный метр. В 2012 году рост стоимости «квадрата» в сегменте элитной недвижимости превысил 10%. По объему предложения жилья

класса «элита» в обжитых районах лидирует Центральный район — здесь в продаже находится 55,8% от общей площади квартир этого класса.

АКЦЕНТЫ МЕНЯЮТСЯ «Сегодня заметно больше внимания застройщики уделяют экстерьерным и интерьерным элементам, особенно входным группам. Дорогой дизайн и дорогие материалы, второй свет и эксклюзивные детали приобретают все больший вес и возвращают парадным домам то значение, которое было утрачено в конце 1990-х: парадная становится действительно «лицом» дома. Впрочем, это диктуется и самими покупателями — им нравится, когда места общего пользования производят впечатление на их гостей. А вот метражом квартиры уже никого не удивишь, более того — покупатели премиальных квартир порой больше других радуются функциональности планировки, правильности форм комнат, отсутствию лишних коридоров», — говорит Виктория Федорова. «С конца прошлого года появился активный спрос на большие квартиры площадью 200–300 кв. м, которые раньше не были востребованы», — рассказывает эксперт АН «Бекар» Лилия Крейс-Белова.

В целом эксперты не ожидают падения спроса на элитную недвижимость. «В принципе, истощения спроса на элитную недвижимость (включая в это общее понятие все строящиеся объекты, которые выше уровня комфорт-класса — «бизнес», «элиту» и «люкс») в Петербурге нет, и мы не ожидаем такой тенденции», — говорит Екатерина Гуртовая. А значит, предпосылок для падения цен пока нет, и, как отмечают эксперты, до конца года рынок будет оставаться стабильным. ■

449-14-41
www.csat.ru

ПОСТАВЬТЕ ОФИС НА ОХРАНУ!

30% СКИДКА НА ОБОРУДОВАНИЕ

УСТАНОВКА ЗА 3 ЧАСА

ВИДЕОРЕГИСТРАТОР В ПОДАРОК

АКЦИЯ ДО 30 АПРЕЛЯ



**Цезарь
сателлит**

реклама