

ВЫСОКИЙ КЛАСС В ПЛЮСЕ

по итогам 2013 года на рынке элитной недвижимости выросли и спрос, и предложение, и цена. ситуация первых месяцев 2014 года тоже радует — на фоне девальвации рубля подрос еще и спрос. ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

По данным экспертов, объем предложения жилья высокого класса в Петербурге достиг исторического максимума: в продаже в центральных районах Петербурга находилось 431 тыс. кв. м, из них 266 тыс. кв. м приходится на проекты сегмента «элиты».

В 2013 году на рынок центральных проектов Петербурга поступило 233 тыс. кв. м жилья — это около 15 новых проектов. «В частности, мы вывели и начали успешно реализовывать элитный «Дом на Дворянской» на улице Куйбышева и жилой комплекс бизнес-класса «Европа Сити», — рассказывает Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад». По данным Knight Frank St. Petersburg, с учетом выхода на рынок новых корпусов в уже реализуемых масштабных проектах площадь строящегося элитного жилья за год выросла до 380 тыс. кв. м.

При этом в 2013 году объем спроса на элитную жилую недвижимость вырос на 11% и составил 455 квартир.

По данным аналитиков группы ЛСР, в 2013 году было реализовано 148 тыс. кв. м недвижимости в центре Петербурга — прирост составил 47% по сравнению с 2012 годом. «В 2013 году в элитном сегменте мы заключили новые контракты с покупателями на продажу 76 тыс. кв. м недвижимости (плюс 20 процентов к показателю 2012 года). Стоимость заключенных контрактов составила 12 млрд рублей, что на 16 процентов больше, чем в 2012 году. По данным нашей аналитической службы, спрос в текущем году будет сопоставим с итогом 2013 года. В первую очередь — благодаря реализации масштабных проектов бизнес-класса, выведенных застройщиками в прошлом году. В частности, мы ощущаем стабильно высокий потребительский интерес к ЖК «Европа Сити» на проспекте Медиков, 10», — комментирует Денис Бабаков.

С ним согласен Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg: «В 2013 году отмечалась стабилизация спроса на фоне роста предложения в крупномасштабных проектах и увеличения числа предложений квартир с отделкой. Стоит отметить, что покупатель стал более избирательным и больше внимания уделяет соответствию цены местоположению и качественным характеристикам дома. В наступившем году планируется пополнение предложения интересными и концептуально новыми объектами с привлекательными видами на исторический центр Петербурга, в числе которых жилой комплекс «Гроссмейстер» на Шпалерной улице, 51, и клубный дом на набережной реки Мойки, 102».

Новые объекты вышли как в традиционных (Петроградский, Центральный, Василеостровский и Адмиралтейский районы), так и в новых локациях (Приморский и Красногвардейский районы). «Все чаще элитные покупки становятся «семейными», когда приобретаются две квартиры: одна для себя, вторая, как правило, одноком-



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

натная для взрослых детей или пожилых родителей», — говорит Тарас Кручинин, генеральный директор ИСК «Сфера».

В будущем году эксперты ожидают усиление конкуренции на рынке элитного жилья среди уже строящихся крупных комплексов. Также ожидается продолжение дифференциации проектов в историческом центре на клубные дома с эксклюзивными характеристиками и крупные комплексы, ориентированные на более широкий спрос. «Если раньше покупателей удовлетворяло просто видовое жилье в центре города, то сегодня от «элитки» ждут большего. В частности, будущим новоселам важны индивидуальность, стиль дома, благоустройство и безопасность придомовой территории. Современный покупатель требует от создателя элитной недвижимости не только высоких уровней комфорта и качества, но и индивидуальности, какой-то изюминки», — говорит Павел Андреев, руководитель компании Л11.

По словам участников рынка, если дом похож на массу других построек в районе, он вряд ли найдет своего новосела. Та же история и с вопросами безопасности. «Одна из основных тенденций последних лет — дома старого фонда постепенно сдают свои позиции, уступая место современным жилым комплексам премиум-класса. Покупатели уже не желают мириться с изношенными коммуникациями старых домов и хотят, чтобы все было по высшему разряду — начиная от высококлассной инженерии и заканчивая дизайнерской отделкой парадных и холлов», — говорит Светлана Петрова, руководитель отдела по работе с недвижимостью группы компаний «Балтийский монолит».

«Вывод новых крупных объектов в центре и усиление конкуренции между застройщиками благоприятно сказывается на качестве предлагаемого покупателям продукта. Большинство новых объектов в

центре Петербурга сегодня отличается тщательно продуманные архитектурные и планировочные решения, благоустройство прилегающей территории. На рынке действует сложившийся пул профессионалов, которым дорога репутация застройщиков, работающих в историческом центре Петербурга», — уверен Денис Бабаков. При этом отмечается сокращение средней площади приобретаемой квартиры.

Цена предложения на рынке строящегося элитного жилья в четвертом квартале 2013 года с учетом волатильности курса доллара составила \$10,081 тыс. за квадратный метр, увеличившись за год на 1%. «Такая незначительная динамика цен в долларовом эквиваленте обусловлена главным образом повышением курса доллара, который за 2013 год вырос по отношению к рублю на 6 процентов. Практически столько же составил годовой рост цен на элитное жилье в рублевом эквиваленте. В целом наблюдается превышение цены объектов нового предложения по отношению к показателю вторичного рынка, что во многом обусловлено более высоким качеством инженерно-технических решений в объектах нового строительства», — говорит Николай Пашков.

«В 2013 году цены на жилье в центральных районах демонстрировали стабильность. Фактически они остались на том же уровне: цена квадратного метра возросла в прошлом году 197 тыс. рублей при единовременной оплате. В целом на протяжении последних лет цены демонстрировали положительную динамику», — утверждает господин Бабаков.

В 2014 году эксперты ожидают появление не только отдельных новых проектов, в числе которых клубные дома с апартаментами, но и строительство новых корпусов в уже представленных на рынке масштабных жилых комплексах квартальной застройки. «Новые элитные объекты будут анонсиро-

Клубный дом класса de luxe «Новая звезда» (первый слева) построен в 2005 году и до сих пор остается единственным домом в Петербурге, где половина площади отдана под инфраструктуру для жильцов, принадлежащую им на правах собственности. В здании располагаются 25-метровый бассейн, бильярдная, тренажерный зал, сигарная комната, косметический и массажный кабинеты, детская игровая комната, хозяйственно-бытовой комплекс. «Новая звезда» рассчитана на 78 квартир, из которых пять — пентхаусы. Проект разработан архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры». Строительством комплекса управляла лондонская компания Bovis Lend Lease. Создание «Новой звезды» стало началом развития Песочной набережной.

ваны во всех исторических районах города, включая локации, где на протяжении долгого времени не велось нового строительства. С высокой степенью вероятности ожидается продолжение смещения спроса в сторону более доступного по стоимости жилья бизнес-сегмента, возводимого в центральных районах Петербурга. Мы прогнозируем годовой рост цен на уровне 6–8 процентов для большинства проектов. Вместе с тем сохранится ниша клубных проектов, где будет наблюдаться точечный рост», — прогнозирует Николай Пашков.

«Каких-то серьезных флуктуаций и жестких изменений в текущем году мы не ожидаем. Приобретение в элитном сегменте — это покупка для души и индивидуальное желание каждого домовладельца. Спрогнозировать, когда он влюбится именно в ваш дом, сложно, потому что это в большей степени эмоциональное решение», — полагает Елена Карасева, директор по маркетингу компании «Петростиль». ■