

## ДОМ

## Московская перспектива

Среди застройщиков и покупателей считается, что Московский район является одним из самых благоприятных для реализации проектов в Санкт-Петербурге и выгодно отличается от многих других частей города по целому ряду параметров.

## — точки роста —

«Ветхого жилья здесь почти нет, а та небольшая часть, которая существует, почти не влияет на общую картину. Близость к центру и аэропорту делают район одним из наиболее перспективных в городе. И несмотря на крупные магистрали и активное строительство, Московский остается очень зеленым районом с множеством парков и скверов», — поясняет директор департамента продаж ГК «Лидер Групп» Виталий Виноградов.

Руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg Тамара Попова говорит, что во многом имидж высококомфортного района поддерживался на фоне дефицита предложения в зоне, прилегающей к Московскому проспекту вокруг парка Победы, которая и представляла «элитный сегмент» недвижимости района в 1990-х. «Сейчас территории вокруг проспекта получили активное строительное развитие. И территория вокруг парка Победы — это, пожалуй, единственный и небольшой по площади участок, где в силу отсутствия пятен под застройку удалось сохранить атмосферу «сталинской эпохи» и определенный социальный состав. Кстати, по отзывам девелоперов, во многом как раз жители данной части района и формируют спрос на те редкие объекты нового строительства, которые экспонируются в данном анклав с более высокими ценами», — считает госпожа Попова.

По словам руководителя проекта консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Евгения Литвиновой, за 2014 год в Московском районе введено в эксплуатацию 299,3 тыс. кв. м. Это примерно 10% от общегородского объема. В стадии строительства, по данным АН «Итака», сейчас находится 12 комплексов. В совокупности это 723,67 тыс. кв. м жилых площадей. На территории Московского района реализуют проекты многие крупные застройщики, в том числе Mirland Development Corporation, «ЛенСпецСМУ», «ЛСР Недвижимость» — СЗ, «Силовые машины-Девелопмент», ЦДС, «Лидер Групп», Л1.

В ближайшей перспективе на рынок Московского района выйдет ГК «Росстройинвест». Застройщик намерен возвести на улице Типанова 27-этажный комплекс бизнес-класса «Кремлевские звезды» общей площадью 35 тыс. кв. м. Здание будет построено в стиле ар-деко и будет иметь продуманные планировки. Первые три этажа комплекса займут коммерческие помещения», — рассказал председатель правления группы компаний «Росстройинвест» Игорь Креславский.

«Объем предложения строящегося жилья в Московском районе продолжает расти, спрос также демонстрирует положительную динамику — этот район покупатели считают престижным, жилье здесь пользуется спросом», — отмечает Евгения Литвинова.

## Территория «комфорта»

По словам Виталия Виноградова, жилье экономкласса в Московском районе практически не строится. Абсолютное большинство объектов

относится к сегментам «комфорт» и «бизнес». Как отмечает директор департамента жилой недвижимости NAI Besar Полина Яковлева, предложение бизнес-класса сконцентрировано вдоль Московского проспекта вплоть до станции метро «Московская». Квартиры комфорт-класса же расположены вблизи метро «Звездная». «Большая концентрация объектов классов «бизнес» и «высокий комфорт» строится в настоящее время в районе станции метро «Фрунзенская». Основной же объем нового строительства относится к массовому сегменту и возводится на юге района», — добавляет старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге Любава Прияникова.

По данным аналитиков ГК «Росстройинвест», основная часть предложения первичного рынка Московского района укладывается в диапазон стоимости 100–120 тыс. рублей за квадратный метр, что в среднем на 20–30% выше стоимости «квадрата» в таких «спальных» районах, как Невский, Красносельский, Фрунзенский. Таким образом, район является самым высоким по средней цене среди «сталинников».

«Самый дорогой объект в Московском районе — комплекс на Победы, 5. Средняя цена квадратного метра там составляет 385,3 тыс. рублей, что сопоставимо со стоимостью введенных в эксплуатацию объектов на Крестовском острове», — утверждает Тамара Попова.

Но Крестовский остров — это сложившаяся зона элитного жилья. Московский же район не обладает такими значимыми для высшего сегмента характеристиками, как виды на воду, уединенность, большие парковые зоны. «Поэтому в районе не строится ни одного дома в классе «элита», — поясняет Любава Прияникова. С точки зрения классификации Knight Frank, элитным может быть только объект, построенный в пределах престижных зон исторического центра. «С этой точки зрения в Московском районе возможно строительство жилья не выше бизнес-класса. Тем не менее это обстоятельство не отрицает возможности появления объектов, обладающих качественными и количественными характеристиками элитного жилого комплекса», — утверждает Тамара Попова.

Игорь Креславский уверен, что границы премиум-класса для Московского района можно трактовать предельно широко. «Понятие «премиальности» для рынка недвижимости подразумевает в общем случае соседство с историческими, архитектурно-художественными доминантами. А главная доминанта Московского района — одноименный проспект — проходит через всю его территорию с севера на юг. Особенно можно выделить участок от Лиговского проспекта до площади Победы. Узнаваемой районной магистралью является улица Типанова, которая «охватывает» ансамбль Дома Советов. И если западная часть улицы Типанова, выходящая к Московской площади, архитектурно оформилась еще в середине прошлого века, то в квартале восточнее пересечения с проспектом Юрия Гагарина еще есть



Жилые экономкласса в Московском районе практически не строятся

лакуны для ярких архитектурных акцентов, развивающих стилистику «парадного Московского», — уверен господин Креславский.

Новостройки Московского района имеют отличительные черты с точки зрения архитектуры. Как отмечает ведущий аналитик АН «Итака» Екатерина Бармашова, преимущественно территория Московского района застраивалась в сталинские времена, поэтому, например, архитектура некоторых объектов по-прежнему сохраняет дух Московского района и вписывает проект в ансамбль окружающих зданий, построенных в стиле неоклассицизма. «В то время как в других районах жилье премиум-класса следует последней моде в архитектуре и часто поражает смелыми линиями и обилием стекла», — считает эксперт.

Игорь Креславский также указывает на то, что Московский район имеет очень узнаваемый архитектурный образ, который задается в исторической застройке «золотой», «парадной мили» района — от парка Победы до площади Победы. «Поэтому вполне ожидаемо, что архитектурные концепции большинства жилых комплексов учитывают эту стилистику, творчески ее обыгрывая и адаптируя к современным решениям», — говорит он.

## Светлое будущее

Эксперты считают, что в районе есть территориальные резервы для дальнейшего строительства. В числе перспективных направлений для освоения застройщиками Евгения Литвинова называет территорию пред-

приятия «Самсон». К ее освоению уже приступила ГК «Лидер Групп». Торги по оставшимся земельным участкам пока перенесены. Кроме того, будущее есть у территории рядом и на пересечении Пулковского и Волхонского шоссе, а также потенциалом обладают зоны, предназначенные для реновации.

Виталий Виноградов полагает, что основные «точки» для перспективного развития всего района — это территории у станции метро «Фрунзенская» и «Звездная». «Недвижимость здесь очень востребована и хорошо реализуется. Спрос позволяет застройщикам повышать цены. За жильем «подтягивается» и коммерческая инфраструктура. Спрос на офисные и торговые площади в этих локациях стабильно растет», — констатирует он.

Игорь Креславский считает, что в Московском районе есть потенциал для проектов премиум-класса. «Московский район, которому когда-то уготовивалась роль городского центра, насыщен доминантами и достопримечательностями, поэтому его возможности для реализации проектов премиум-класса как минимум сопоставимы с историческим центром Петербурга», — уверен эксперт. По его мнению, вероятнее всего, основная часть таких проектов будет реализовываться в формате реновации, освоения «серого пояса».

Екатерина Бармашова же полагает, что основная часть территории района, предусмотренная для строительства элитных объектов, была освоена в советское время и на данный момент пятен под застройку жилья премиум-класса уже практически не осталось.

Агата Маринина

## Покупателей завлекают готовым жильем

## — отделка —

«Вряд ли возможно быстрое импортозамещение на рынке лифтового оборудования, автоматики, строительных машин. А вот импортные отделочные материалы могут быть заменены отечественными весьма оперативно. Наиболее зависимо от импортных отделочных материалов «дорогое жилье», — отмечает начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. По ее словам, в бизнес-классе на долю импортных материалов приходится 40–50%, в элитном сегменте — 60–65%. «В масс-маркете чаще все используются отечественные отделочные материалы, которые ничуть не хуже импортных аналогов», — рассуждает госпожа Денисова.

## Будущее и настоящее

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Kumpulainen, добавляет: «Сейчас основная тенденция заключается в том, чтобы уделить те материалы, которые использовались ранее. Застройщики ищут аналоги красок, замену импортных отделочных материалов для вентилируемых фасадов и пр. Самая большая проблема — это алюминиевые конструкции, балконные и оконные, замены которым пока нет».

Впрочем, некоторые девелоперы пока заняты выжидательной позицией. Начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин сообщил: «Мы временно не принимаем заказы на отделку по домам с более отдаленными сроками сдачи — в 2016 и 2017 годах, поскольку не можем прогнозировать рост стоимости отделочных материалов. В отличие от строительно-монтажных работ при возведении дома, в которых применяются отечественные материалы (кирпич, бетон, арматура), при отделке квартиры используются в основном импортные материалы. Мы не можем брать с клиента деньги за отделку сейчас, а закупать материалы и приступать к ремонту только через два года, когда будет готов дом. Неизвестно, что к тому времени будет с курсом рубля».

Евгений Богданов резюмирует: «На мой взгляд, квартир с отделкой будет все больше, пока они полностью не вытеснят квартиры без отделки. Связано это с тем, что стоимость жилья растет, люди покупают его в кредит, и ремонтировать каждую отдельно всегда дороже, чем в массовом формате. Если отделка выполняется качественная, то застройщику проще сдать объект, потому что все понимают, что под отделку можно спрятать недочеты, допущенные при строительстве».

## В ожидании роста затрат

Стоимость финишной отделки от застройщика сегодня составляет от 6 до 15 тыс. рублей за квадратный метр в среднеценовых сегментах. Но в будущем эти затраты станут выше.

Андрей Тетяш, президент АРИН, рассказывает: «Комфорт-класс на самом деле и раньше был достаточно демократичен в этой части: практически все ЖК предлагали как с черновой отделкой, так и с вариантами финишной. Покупатель делал выбор сам. В «комфорт» разница цены с ремонтом и без — это около 15 тыс. рублей за кв. м. И она, вероятнее всего, покажет наибольший рост, так как комплектующие и материалы закупаются в Европе и за евро. Однако пока мы не видим удорожания именно отделки в цене «квадрата» для конечного покупателя».

Саша Лукич, главный архитектор и управляющий партнер проектного бюро Portner Architects, считает, что отделка от застройщика выходит на 30–50% дешевле, чем самостоятельный ремонт квартиры. «С другой стороны, и это основная проблема данного рынка, квартиры с готовой отделкой требуют качественной проработки проектных решений и дополнительных вложений в отделочные работы, но не все девелоперы в этом заинтересованы», — добавляет господин Лукич.

Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Besar, продолжает: «Отделка от застройщика является востребованным продуктом, поскольку обходится новоселам дешевле (около 13 тыс. рублей за кв. м), нежели самостоятельное проведение ремонтных работ (около 20 тыс. рублей за кв. м). Спрос со стороны покупателей квартир комфорт-класса не увеличивается, поскольку такие клиенты предпочитают обставлять квартиру в соответствии со своими предпочтениями, покупать технику определенного уровня. Застройщики постоянно улучшают качество отделки квартир. К примеру, Setl City увеличивает выбор цветовых решений, компания «Арсенал-Недвижимость» устанавливает деревянные стеклопакеты, а предложение Seven Suns Development революционно для рынка Петербурга, поскольку включает не только отделку (три цветовых варианта на выбор), но также мебель и бытовую технику».

Екатерина Никандрова, начальник отдела маркетинга компании «Петрополь», рассуждает: «Спрос на отделку в последние годы рос такими темпами, что можно предположить, что через два-три года доля квартир с отделкой на рынке достигнет 70%. Однако экономические условия изменились, и сейчас нельзя однозначно сказать, что произойдет с будущим спросом на квартиры с отделкой. По информации отдела продаж компании «Петрополь», в январе — феврале 2015 года соотношение спроса на квартиры с отделкой и без отделки по сравнению с прошлым годом существенно не изменилось». Как полагает госпожа Никандрова, предпосылки, которые повлияют на спрос на квартиры с отделкой в ближайшее время, несколько. Во-первых, она ожидает увеличения цены отделки. «До кризиса стоимость отделки в разных жилых комплексах варьировалась от 6 до 12 тыс. рублей за квадратный метр. При этом доля импортных материалов в отделочных работах составляла 40–70% в зависимости от проекта. Теперь застройщикам необходимо искать альтернативные отделочные материалы, чтобы остаться в границах приемлемых для покупателей ценовых диапазонов», — поясняет она.

Во-вторых, более высокая цена квартиры с отделкой для покупателя подразумевает дополнительные сложности при получении ипотечного кредита. «При увеличении процентных ставок и ужесточении требований банков к заемщикам, а также с учетом роста цен на квартиры покупатели считают буквально каждый рубль», — добавляет госпожа Никандрова. Но она отмечает, что квартиры с отделкой по-прежнему будут пользоваться спросом среди тех, кто может позволить себе стопроцентную оплату квартиры (или большой первоначальный взнос). При этом, не сомневается госпожа Никандрова, спрос на квартиры с отделкой не снизится или даже возрастет в тех проектах и на те квартиры, где разница варианта с отделкой и без отделки не столь существенна (300–350 тыс. рублей).

Денис Кожин

## СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА

Н О В Ы Й Ж И Л О Й Р А Й О Н



РЕКЛАМА

Застройщик - ООО «Главстрой-СПб». Проектная декларация на сайте [sevdol.ru](http://sevdol.ru) в разделе «Документация» \* Жилой комплекс «Северная Долина», по мнению экспертов отрасли и жителей Санкт-Петербурга, признан лучшим реализованным проектом эконом- и комфорт-классов.

680-40-40

[www.sevdol.ru](http://www.sevdol.ru)



5 минут пешком м. ПАРНАС



214 ФЗ

Федеральный закон №214



ГЛАВСТРОЙ-СПБ