

ОСЕННИЙ ВСПЛЕСК

сентябрь принес небольшое оживление на рынок элитного жилья. Эксперты связывают это с сезонными колебаниями, но склонны считать, что серьезных подвижек ожидать все же не стоит.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

«Если подвести итоги восьми месяцев на рынке элитного жилья, то какие-то явные тенденции проследить сложно. Сейчас начинает увеличиваться количество запросов, что объясняется сезонным спросом, но активным рынок назвать сложно», — объясняет Катерина Соболева, управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Bescar Asset Management Group.

Алексей Коренев, аналитик ГК «Финам», подсчитал, что за первое полугодие в Петербурге было продано 21 тыс. кв. м элитного жилья, что на 23% меньше, чем за аналогичный период 2016 года. Общая площадь представленных к продаже квартир за это время составила 149 тыс. кв. м, или 1200 квартир, 108 из которых относились к категории элитной. Суммарная площадь последних составила 10,89 тыс. кв. м. Что касается вторичного рынка элитной недвижимости, то предложение на нем за первое полугодие текущего года увеличилось на 10%, составив 307 тыс. кв. м, или 2700 квартир. «Положительная динамика была обусловлена как за счет увеличения экспозиции новых квартир в старом жилом фонде, так и за счет так называемой новой вторички в жилых комплексах, построенных за период 2000–2015 годов», — поясняет господин Коренев. Изменилась и структура спроса: хотя динамика продаж в целом была отрицательной, выросла на 11% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года средняя стоимость сделки.

Господин Коренев считает, что это произошло в основном за счет роста спроса на более просторные квартиры — средняя площадь реализуемой элитной недвижимости поднялась до 130,8 кв. м. «Сместились покупательские предпочтения и в части выбора типа и расположения дома: меньше внимания стало уделяться локации и видовым качествам недвижимости, больше — ее инженерно-техническому обеспечению и оснащению. Средняя стоимость площади в элитной недвижимости на первичном рынке сейчас составляет 370 тыс. рублей за квадратный метр, что на 0,8% ниже, чем годом ранее. Последняя тенденция характерна не только для Санкт-Петербурга, но и для Москвы, и для России в целом», — говорит господин Коренев.

В соответствии с рэнкингом Prime Global Cities Index, за год темпы падения индекса Knight Frank, характеризующего стоимость элитного жилья в крупнейших городах мира, составили 11,8% в Москве и 7,9% в Петербурге. «Что касается прогнозов до конца года, то, по мнению экспертов, существенной корректировки произойти уже не должно — основные тенденции сохраняются примерно в таком же виде. Некоторое влияние могут оказать только изменение объемов ввода нового жилья и курсовые колебания валют», — считает Алексей Коренев.

Госпожа Соболева говорит, что средняя стоимость квадратного метра в элитном жилье с учетом старого фонда на Крестовском острове сейчас составляет



КРЕСТОВСКИЙ ОСТРОВ СТАЛ МЕСТОМ ОЖИВЛЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

около 290 тыс. рублей, в Центральном районе — 245 тыс., в Московском — 180 тыс., на Васильевском острове — 170 тыс. и в Приморском районе — 160 тыс. «Однозначно, если мы говорим о планировках и метражах квартир в элитном сегменте, то здесь нет студий, а большинство квартир реализуется со свободной планировкой. При этом хотелось бы отметить, что в 2018 году в Петербурге может появиться налог „на роскошь“, максимальная ставка на жилье будет 2%. Собственники, у которых недвижимость стоит больше 300 млн рублей, почувствуют увеличение налога, что, в свою очередь, скажется на количестве продаж», — добавляет она.

Генеральный директор ГК «Унисто Петросталь» Арсений Васильев полагает, что в отличие от массового сегмента, рынок элитной недвижимости реагирует на изменения рыночной ситуации сравнительно спокойно. Но и здесь можно выделить несколько тенденций. «Во-первых, это смещение спроса в сторону Петроградской стороны, а именно — в район Петровского острова. Во-вторых, здесь, как и в масс-маркете, застройщики используют разные способы, чтобы выделить свой проект: в ход идут нестандартные планировки, последние модели инженерного оборудования и модные сегодня отделочные материалы. Так, одним из новых веяний являются лофт-проекты, где жилое пространство стилизуется под отреставрированную фабрику», — гово-

рит он. По подсчетам аналитиков компании «Унисто Петросталь», средняя цена реализации элитных квартир сегодня составляет 340 тыс. рублей за квадратный метр.

Полина Яковлева, директор по развитию компании ProExpert, с такой оценкой согласна. «Средняя стоимость элитной недвижимости по городу находится в диапазоне 350–450 тыс. рублей за квадратный метр в зависимости от локации, на Каменном острове стоимость квадратного метра составляет €25 тыс., а в некоторых проектах она может превышать 600 тыс. рублей (например, в проекте Art View House на набережной Мойки)», — говорит она.

Полина Яковлева также согласна с мнением господина Васильева о смещении интересов девелоперов на Петровский остров: «Одна из ключевых тенденций рынка — смена локации основной застройки: если раньше девелоперы активно осваивали Крестовский остров, то сегодня значительная часть новых проектов реализуется на Петровском. Крестовский отчасти потеряет позиции. Развитие социальной инфраструктуры — парк „Диво-Остров“, стадион — увеличило посетительский трафик, в разы выросла нагрузка на станцию метро, статус „обособленности“ теряется».

По ее мнению, несмотря на большой объем промзон, Петровский — единственная локация, пригодная для массовой застройки элитной недвижимости, что по-

может сформировать единый социальный статус. «Второй явный тренд, который продолжит свое развитие, — это редевелопмент „серого пояса“ и застройка его элитной недвижимостью. Да, это дорогостоящий бизнес, но ввиду того, что в городе не осталось свободных земельных пятен для нового строительства, у девелоперов элитного сегмента не остается выбора. Уже несколько проектов реализуется вдоль набережных», — говорит госпожа Яковлева.

Вместе с этим она признает, что работа по редевелопменту может осложняться тем, что некоторые здания являются памятниками архитектуры, которые нужно сохранить и перестроить под современные нужды. «Так, ГК „Балтийская коммерция“ купила на территории бывшего завода „Красное знамя“ земельный участок под жилую застройку и вместе с тем получила памятник промышленной архитектуры работы немецкого зодчего Эриха Мендельсона. Уже началась реставрация объекта, но под какие функции будет перестроена подстанция фабрики, сказать трудно. Как один из возможных вариантов — апартаменты высокого класса. Невозможность строительства новых проектов в центральной части города привела к заинтересованности девелоперов старыми особняками. Один из последних примеров — реконструкция особняка Кушелева-Безбородко в элитный клубный дом на 29 квартир. На настоящий момент идут продажи», — говорит госпожа Яковлева. ■