

и школы города, продукты они покупают в любимых магазинах, стрижку или маникюр делают у постоянного мастера, а фитнесом занимаются с личным тренером в закрытом клубе. «Поэтому наличие дополнительной коммерческой и социальной инфраструктуры у дома, куда владельцы дорогих апартаментов и квартир возвращаются каждый вечер прежде всего отдохнуть, воспринимается ими скорее как точка притяжения для посторонних лиц, нежели реальная собственная потребность. Немаловажным фактором для них является и безопасность, обеспечить которую при наличии большого числа коммерческих арендаторов на первых этажах гораздо сложнее, чем на закрытом для сторонних посетителей объекте»,— отмечает госпожа Немченко.

Михаил Ривлин, заместитель председателя правления «Охта Групп», девелопер проекта Art View House, с ней согласен. Он говорит: «Анализ потребностей наших покупателей показал, что у них нет необходимости в дополнительной инфраструктуре. Достаточно, чтобы вся она была в транспортной доступности от жилья. Все, что раньше предлагалось застройщиками в качестве премиум-опций (бассейны, бильярдные, кинозалы и прочее), теперь рассматривается покупателями как ненужная нагрузка, ведь дальнейшая эксплуатация всех этих излишеств ляжет на их бюджет. Не говоря о том, что затраты на строительство инфраструктуры также закладывается застройщиками в стоимость квадратного метра жилья».

Он уверяет, что лучший маркетинговый ход для элитных проектов сейчас — «ничего лишнего». Если локация выбрана удачно, то люди будут пользоваться сложившейся городской инфраструктурой, а дом остается для жизни.

Катерина Соболева, управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Becar Asset Management Group, впрочем, указывает, что сегодня многие элитные комплексы располагаются на Крестовском и Петровском островах. А там прилегающей инфраструктуры соответствующего уровня не так много. Статус жилья обязывает застройщиков создавать соответствующую инфраструктуру, обычно это собственный спа-комплекс и фитнес-клуб, магазины высокого ценового сегмента. «В комплексе „Крестовский De Luxe“ есть собственная площадка для вертолетов — это одна из самых интересных „фишек“ на рынке. В ЖК „Привилегия“ также обустроен причал для яхт и есть детский яхт-клуб. Обслуживание этой инфраструктурой включено в коммунальные услуги»,— рассказывает она.

Среди новых тенденций элитных проектов в мире, которые постепенно будут внедряться в России, господин Шibaев отмечает организацию зарядных станций для электромобилей, которые можно расположить в подземном или наземном паркинге проекта. «Также стоит отметить, что среди российских девелоперов есть люди, живо интересующиеся искусством. Масштабные жилые комплексы уже сейчас начинают включать в себя различные выставочные помещения для организации постоянной и временной экспозиций. В городе успешно может проявить себя дополнительная „зеленая“ инфраструктура: ботанические сады на территории ЖК и собственные парки»,— добавляет господин Шibaев. ■

ИНФРАСТРУКТУРА

МОСКВА И ПЕТЕРБУРГ ОТСТАЮТ ОТ ВСЕХ ГОРОДОВ МИРА ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД, С СЕНТЯБРЯ 2016 ГОДА ПО СЕНТЯБРЬ 2017 ГОДА, ТЕМПЫ ПРИРОСТА ЦЕН НА ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ В МОСКВЕ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПРОДОЛЖИЛИ ДЕМОНСТРИРОВАТЬ НАИХУДШУЮ В МИРЕ ДИНАМИКУ.

ДЕНИС КОЖИН

Об этом говорится в исследовании Prime Global Cities Index (PGCI) международной консалтинговой компании Knight Frank. По сравнению с остальными регионами мира в России и СНГ падение цен составило –8,4%.

Исследование Prime Global Cities Index базируется на данных аналитических команд офисов компании Knight Frank из различных стран. В отчете анализируется динамика цен на элитное жилье в национальных валютах, которое занимает примерно 5% рынка жилой недвижимости города.

Годовой прирост PGCI по 41 городу в мире составил 4,2% к сентябрю 2017 года. Возглавил рейтинг китайский Гуанчжоу с годовым темпом прироста цен в 36,3%. В первой десятке преобладают города Азиатско-Тихоокеанского региона: Сеул (11,2%), Сидней (11%), Мельбурн (10,4%), а также Шанхай.

Несмотря на воодушевляющие результаты Гуанчжоу, в целом в Китае наблюдается медленный рост цен. В Шанхае ежегодный рост цен по итогам последнего квартала упал с 19,7 до 14,9%, а в Пекине — с 15 до 7,2% за тот же период.

Мадрид — лидер среди европейских городов по индексу цен на элитную недвижимость. Здесь к сентябрю цены увеличились на 11,9%. На пятки столице Испании наступают Париж (11,3%) и Берлин (7,3%). Средние цены в этих городах (€18 тыс. и €12 тыс. за квадратный метр соответственно) привлекают как местных покупателей, так и иностранцев. Приобретают элитное жилье в Мадриде в качестве «второго дома» или выгодной инвестиции.

В других городах Европы — Цюрихе, Вене, Женеве и Лондоне — за год (с сентября 2016-го по сентябрь 2017-го) цены снизились. В центре Лондона средние цены к сентябрю опустились до 4,6% — это самое небольшое снижение за год.

Города США закрепили свои позиции в середине таблицы в этом квартале, лидер среди них — Сан-Франциско (5,5%). Стабильная экономика и более слабый доллар, чем год назад, позволяют поддерживать спрос и, следовательно, цены.

Торонто «съехал» со второй позиции во втором квартале до пятой в третьем квартале, динамика прироста цен снизилась в годовом исчислении за этот период соответственно с 20,7 до 11,5%. Новый налог в 15% для иностранных покупателей, введенный в апреле, наряду с двойным повышением процентной ставки в течение этого года, повлиял на чувствительность покупателя.

Согласно результатам исследования, в Москве темпы падения индекса за год (с сентября 2016-го по сентябрь 2017-го) составили –9,8 и –7% в Санкт-Петербурге.

ЦЕНЫ

Два крупнейших города России заняли последние строчки рэнкинга, разместившись, соответственно, на 41-м и 40-м местах. Однако по сравнению со вторым кварталом в годовом исчислении (с июня 2016-го по июнь 2017-го) темпы падения цен в двух крупнейших российских городах замедлились: в Москве они снизились на 2%, в Петербурге — на 0,9%.

По словам руководителя департамента консалтинга и аналитики компании Knight Frank Ольги Широковой, такое падение характерно только для среднерыночных показателей и по-прежнему связано с изменением структуры рынка, а именно с масштабным выходом новых проектов с инвестиционными ценами, который продолжается на московском рынке уже третий год. Прямого снижения цен в отдельно взятых проектах не происходит, и в этом плане, с точки зрения входа на рынок, ситуация вполне благоприятная — выбор проектов сегодня максимальный за всю историю существования элитного рынка.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, прокомментировал: «В Петербурге „новая вторичка“, на основании которой рассчитывается индекс, находится под давлением строящихся проектов, чьи качественные характеристики превосходят старые дома. В результате объем предложения растет, а усиливающаяся конкуренция только способствует снижению стоимости квартир. Появилось значительное количество одних и тех же лотов „новой вторички“, предлагаемых разными агентствами недвижимости, которые ради сокращения периода экспозиции и скорейшей продажи готовы снижать стоимость объектов. Если говорить о первичном рынке элитного жилья в Петербурге, то тренды разнонаправленные. В объектах более низкого ценового сегмента динамика была положительной в пределах 1–5%, в объектах верхнего ценового диапазона динамика была, наоборот, преимущественно отрицательной». ■

РЕЙТИНГ ГОРОДОВ МИРА ПО ТЕМПАМ РОСТА ЦЕН НА ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ

МЕСТО	ГОРОД	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД (СЕНТЯБРЬ 2016 ГОДА – СЕНТЯБРЬ 2017 ГОДА), %	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ПОЛГОДА (МАРТ – СЕНТЯБРЬ 2017 ГОДА), %	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА КВАРТАЛ (ИЮНЬ – СЕНТЯБРЬ 2017 ГОДА), %
1	ГУАНЧЖОУ	36,3	13,4	6,8
2	ШАНХАЙ	14,9	5,5	-0,7
3	КЕЙПТАУН	14,5	9,8	5,1
4	МАДРИД	11,9	5,8	2,0
5	ТОРОНТО	11,5	-1,8	-6,6
6	ПАРИЖ	11,3	9,3	3,1
7	СЕУЛ	11,2	4,5	0,1
8	СИДНЕЙ	11,0	5,6	0,7
9	МЕЛЬБУРН	10,4	6,2	2,8
10	БЕРЛИН	7,3	4,9	1,3
	...	...	...	...
40	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	-7,0	-4,3	-0,8
41	МОСКВА	-9,8	-4,1	-0,5
ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK RESEARCH, 2017				

СРЕДНИЙ ЕЖЕГОДНЫЙ РОСТ ЦЕН В РАЗНЫХ РЕГИОНАХ МИРА НА ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ ЗА ГОД (СЕНТЯБРЬ 2016 ГОДА – СЕНТЯБРЬ 2017 ГОДА)

РЕГИОН	ТЕМПЫ ПРИРОСТА ЦЕН, %
АВСТРАЛИЯ, НОВАЯ ЗЕЛАНДИЯ	10,7
АФРИКА	7,2
АЗИЯ	5,3
СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА	4,3
ЕВРОПА	2,8
БЛИЖНИЙ ВОСТОК	-2,5
РОССИЯ И СНГ	-8,4
ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK RESEARCH, 2017	