



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ГОРОД-САД

К чемпионату мира по футболу в Петербурге будет посажено 8 млн цветов — это на 400 тыс. больше, чем весной-летом прошлого года, сообщает сайт администрации города. «К чемпионату закуплено дополнительно 5 тыс. ящиков и вертикальных конструкций для цветочного оформления. Всего городские улицы украсят 20 тыс. цветочных арок, каскадов, фигурных вазонов. Число ампельных, то есть красиво ниспадающих пышно цветущих растений в кашпо будет увеличено в три раза и составит почти 400 тыс.» — такие намерения сделать из города сад, действительно, впечатляют. Само собой, зацветут и территории, прилегающие к спортивным объектам, не исключено, что здесь появятся гигантские футбольные мячи и другие спортивные символы из цветов. А еще, если говорить о городской флористике, в Петербурге уже шесть раз проходил Международный фестиваль цветов и по Невскому двигалась колонна ретроавтомобилей и карет, украшенных цветущими композициями. Кто-то наверняка это видел, хотя фестиваль проходит всего один день — в прошлом году он проводился почему-то в понедельник.

Но несмотря на старания «свыше», привычка к цветам гражданам не прививается. Петербуржцы почти никогда не украшают свои балконы и подоконники цветущими растениями снаружи — какими-нибудь яркими геранями, петуньями или виолами, как это делают во всех европейских городах. Такие балконы и окна у нас редкость, их можно назвать настоящей городской достопримечательностью. Некоторые сайты, правда, утверждают, что балконное цветоводство — явление заразительное: стоит начать, как соседи подтянутся. На практике это не подтверждается. Возможно, дело в том, что советские граждане разводить цветы на балконе считали делом бесполезным и даже пошлостью, а герань и вовсе была символом мещанства. А когда нет привычки, то не будет и традиции.

Специалисты утверждают, что 250 кв. м ухоженного газона у дома нейтрализуют вредные вещества в воздухе и дают нужный приток кислорода семье из четырех человек. Если газон не косить, то он, возможно, превратится в луг. Что тоже неплохо.

МЕТРАЖИ СОКРАЩАЮТСЯ В 2017 ГОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ БЫЛО ВВЕДЕНО БОЛЕЕ 170 ТЫС. КВ. М ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ. КАК ОТМЕЧАЮТ ЭКСПЕРТЫ, ЭТО В ДВА РАЗА БОЛЬШЕ, ЧЕМ ГОДОМ РАНЕЕ. ПРИ ЭТОМ СПРОС, ПО МНЕНИЮ АНАЛИТИКОВ, СОКРАТИЛСЯ ПРИМЕРНО НА 14%. НА РЫНКЕ НАМЕТИЛАСЬ ТЕНДЕНЦИЯ ПО СОКРАЩЕНИЮ МЕТРАЖЕЙ ЖИЛЬЯ ПРЕМИУМ-КЛАССА. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

За 2017 год, по данным Knight Frank St. Petersburg, было введено в эксплуатацию три крупных жилых комплекса и несколько небольших объектов. В целом предложение готового жилья пополнилось 1,2 тыс. квартир общей площадью 174 тыс. кв. м.

Все введенные в эксплуатацию объекты расположены в Петроградском районе. Таким образом, в настоящее время покупатели элитного жилья обладают возможностью широкого выбора квартир в готовых комплексах, а также в объектах, находящихся на финальном этапе строительства, что, в свою очередь, позволяет оценить все достоинства проектов воочию.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МЕНЯЕТСЯ

«В связи с выходом в продажу новых объектов на рынке изменилась структура предложения по типам квартир. Возросла доля квартир с одной спальней, в то время как доля квартир с тремя спальнями сократилась. Следствием корректировки стало сокращение средней площади экспонируемых на рынке квартир — со 129 кв. м в конце 2016 года до 124 кв. м к концу 2017 года», — отмечает Светлана Москвиченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg.

При этом, по данным Knight Frank St. Petersburg, в 2017 году было реализовано 54 тыс. кв. м площадей элитного жилья, что на 14% ниже аналогичного показателя 2016 года.

Основным спросом пользовались объекты, находящиеся на финальной стадии строительства, а также уже введенные в эксплуатацию жилые комплексы. Это получило отражение в типах приобретаемых квартир. Традиционно в элитном жилье квартиры больших метражей популярны на финальных стадиях строительства. Как правило, такая недвижимость необходима для улучшения жилищных условий, расширения жилплощади, например, в связи с изменившимся составом семьи. И в подобных жизненных ситуациях покупателям важно как можно быстрее решить свой квартирный вопрос. В результате в 2017 году на 5 п. п. увеличилась доля сделок с квартирами с тремя и четырьмя спальнями, составив 55% спроса. При этом доля продаж квартир с двумя спальнями пропорционально сократилась. Средневзвешенная цена на элитное жилье по итогам декабря 2017 года составила 351,6 тыс. рублей за квадратный метр. За год этот показатель скорректировался в пределах среднестатистической погрешности на 1%.

ОСВОЕНИЕ НОВОЙ ПЛОЩАДКИ Самые дорогие квартиры представлены в новых домах на Каменном острове. Наибольший потенциал для роста цен по-прежнему сохраняется за локацией Петровского острова, полагают в компании Knight Frank.

Аналитики консалтингового центра «Петербургская недвижимость» также говорят о том, что освоение Петровского острова в качестве новой элитной локации идет активными темпами. В дальнейших планах группы ЛСР, помимо второй очереди Neva Haus, строительство еще двух объектов на южном берегу острова. «Появление подобных проектов позволит создать на Петровском острове новую уникальную высококлассную среду, обеспеченную необходимыми объектами социальной, транспортной и коммерческой инфраструктуры», — говорят в «Петербургской недвижимости».

Михаил Турецкий, генеральный директор компании ProExpert, при этом отмечает: «На настоящий момент объекты на Петровском относятся больше к бизнес-классу, чем к элите, в основном из-за локации, поскольку Петровский минимум ближайшие пять лет будет одной большой стройкой, и на настоящий момент там пока нет такой инфраструктуры, как на Крестовском: функционирует всего два или три ресторана, нет развитой зеленой зоны. Также по уровню объектов Крестовский на данный момент остается более элитарным, чем Петровский».

ВИЛКА ВЫСОКОГО КЛАССА

Самые популярные среди покупателей элитные квартиры находятся в стоимостном диапазоне 20–35 млн рублей, причем по сравнению с 2016 годом их доля в структуре продаж увеличилась на 3 п. п. На 5 п. п. выросла доля сделок с квартирами стоимостью от 50 до 90 млн рублей. В то же время средняя стоимость приобретаемых в течение года элитных квартир увеличилась за год на 12%, составив 43,3 млн рублей.

Потенциал развития элитного сегмента сохраняется за Петровским островом, а также за новыми проектами клубного формата, расположенными в интересных локациях исторического центра. Также вероятно дальнейшее смещение акцентов нового предложения в сторону готовых решений с полной отделкой и меблировкой. Площадь проектов, которые могут выйти в продажу в течение 2018 года, составляет около 225 тыс. кв. м.

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, говорит: «Лидерами спроса в 2017 году стали квартиры с качественным ремонтом в объектах, построенных в последние пять лет. При этом покупатели внимательно изучают характеристики дома, внутреннюю и окружающую инфраструктуру. Фактические продажи свидетельствуют о большом интересе к предложению в готовых домах и к проектам, находящимся на финальных стадиях строительства в Центральном и Петроградском районах. Уникальные ви-

довые характеристики могут стать аргументом в пользу объекта, находящегося на начальном этапе строительства».

Появление в Петербурге элитных проектов с полной отделкой — это влияние мировой практики, московского опыта и интереса целевой аудитории к подобному предложению. Безусловно, это свидетельство изменения конъюнктуры рынка, которое окажет влияние на распределение предпочтений. Тем не менее создание подобных проектов под силу только высокопрофессиональному девелоперу, досконально разбирающемуся в специфике вопроса.

Таким образом, аналитики констатируют две основные тенденции рынка: во-первых, это снижение средней площади реализуемой элитной недвижимости; во-вторых, стремительное распространение сдачи элитного жилья с полной отделкой и меблировкой. «И если продолжение первой тенденции под вопросом (скорее всего, сокращение площади достигнет некоторого разумного „дна“ и, возможно, развернется в сторону некоторого увеличения спроса на более крупные квартиры), то доля элитных квартир, реализуемых уже с полной отделкой, качественным ремонтом и наличием определенного количества готовой мебели, будет возрастать — это общемировая тенденция», — полагает Алексей Корнев, аналитик ГК «Финам».

С ним солидарен господин Турецкий: «В целом, судя по смещению спроса покупателей на вторичный рынок, которые выбирают помещения с качественным готовым ремонтом, можно прогнозировать, что тренд на вывод ЖК „под ключ“ в элитном сегменте будет только развиваться, следуя мировой практике».

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», по состоянию на 1 января 2018 года объем рынка жилья класса «элита» оценивается в 0,5 млн кв. м в 39 объектах. Объем рынка жилья бизнес-класса, по данным «Петербургской недвижимости», оценивается в 1,21 млн кв. м в 84 объектах (включая очереди), объем предложения — на уровне 0,5 млн кв. м жилья. За 2017 год в этом сегменте было реализовано около 270 тыс. кв. м, что на 8% выше, чем в 2016 году.

За год предложение в классе пополнилось на 236 тыс. кв. м жилья (в реализацию поступил 21 объект), что на 7,5% ниже показателя прошлого года. Среди объектов — ЖК «Палацио» от Setl City, Docklands от Docklands Development, «Биография» от холдинга RBI, «Европа Сити» от «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад». На 1 января 2018 года средняя цена на рынке жилья бизнес-класса составляла 163,7 тыс. рублей за квадратный метр. С начала года средние цены в этом сегменте практически не изменились. ■



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ТЕНДЕНЦИИ