В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА В ПРОДАЖУ ПОСТУПИЛО ДВА НОВЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСА, ОДИН ИЗ НИХ — HOVARD HOUSE В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ

ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ ПОШЛО В РОСТ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ ТЕКУЩЕГО ГОДА ПО СРАВНЕНИЮ С ПЕРВЫМ КВАРТАЛОМ 2017 ГОДА УВЕЛИЧИЛОСЬ НА 16%, ДО 1,3 ТЫС. КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ. ЗА ПЕРВЫЕ ТРИ МЕСЯЦА ГОДА БЫЛО ПРОДАНО ЭЛИТНЫХ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НА 18% БОЛЬШЕ, ЧЕМ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА. КИРИЛЛ КОССОВ

По данным компании Knight Frank St. Petersburg, средневзвешенная цена предложения сохранилась на уровне конца 2017 года, составив 351,5 тыс. рублей за квадратный метр. Первый квартал 2018 года уже традиционно стал спокойным для рынка элитной жилой недвижимости. На протяжении последних трех лет в данный период новые проекты на рынок не выводятся. Предложение по итогам первого квартала составило, по данным Knight Frank, 161 тыс. кв. м, или 1,3 тыс. квартир, что на 3% ниже аналогичного показателя четвертого квартала 2017 года и на 16% превысило показатель первого квартала 2017 года.

Основная доля элитных квартир по-прежнему сконцентрирована на Крестовском и Петровском островах. 38% предложения представлено квартирами с тремя спальнями средней площадью около 150 кв. м, еще 30% — это квартиры с двумя спальнями средней площадью 107 кв. м.

Как говорят в компании «МК-Элит», в первом квартале 2018 года в продажу поступило два новых жилых комплекса: One Trinity Palace на Петроградской стороне и Hovard House в Центральном районе. В обоих комплексах квартиры предлагаются только с отделкой.

Как говорят в Knight Frank St. Petersburg, активность покупателей элитной жилой недвижимости была высокая — на уровне аналогичного периода прошлого года. За первый квартал 2018 года было реализовано более 100 квартир совокупной площадью 12,9 тыс. кв. м, что на 18% (в штуках квартир) и на 17% (в кв. м) выше объема продаж в первом квартале 2017 года.

Основной интерес покупатели проявили к трем объектам квартальной жилой застройки в связи с широким ассортиментом квартир. Также примечательным стал рост числа сделок в клубных объектах верхнего ценового сегмента — на 30% по сравнению с первым кварталом 2017 года.

Большинство сделок в первом квартале 2018 года было совершено с квартирами площадью 120–149 кв. м, которые экспонировались по стоимости 35–49 млн рублей. Также были популярны квартиры до 99 кв. м стоимостью до 24 млн.

«Увеличение цены предложения в марте 2018-го по сравнению с январем связано с запуском в продажу двух премиальных жилых проектов с отделкой; с ростом цен на проекты „Голландия“, „Крестовский de luxe“, „Привилегия“, Esperclub, „Петровская Ривьера“. Следует отметить, что у трех проектов при этом наблюдалось значительное снижение цен („Дом на Кирочной“, „Леонтьевский мыс“ и „Дом у ратуши“)»,— рассказали в «МК-Элит».

В Knight Frank St. Petersburg говорят, что в первом квартале 2018 года в сторону повышения корректировались коммерческие условия только по тем объектам, у которых возросла строительная готовность. У большинства проектов уровень цен не изменился. В то же время в некоторых объектах верхнего ценового сегмента было отмечено появление существенных скидок на ряд квартир. К числу самых дорогих локаций относятся Каменный остров и «золотой треугольник». По наиболее демократичным ценам сейчас можно приобрести жилье на Петровском острове.

Специалисты компании «МК-Элит» отмечают, что на рынке начал нарастать разрыв между ценой предложения и ценой сделки: сейчас он составляет примерно 22%. «В течение предыдущего года разрыв не превышал 15%. Отчасти это связано с тем, что в продажу поступают проекты с включенной в цену метра отделкой, отчасти — из-за необходимости поддерживать необходимый объем продаж в условиях жесткой конкуренции. Наиболее остро ситуация складывается на Петровском острове. Высокая концентрация крупных проектов и планы начала продаж новых адресов в ближайшее время могут подтолкнуть девелоперов к запуску акций, а далее — к снижению заявленных цен Петровского острова до уровня цен Петроградской стороны»,— говорят в «МК-Элит». ■

ОФИСНЫЙ РЫНОК ЖДЕТ ВТОРОГО ПОЛУГОДИЯ

СУММАРНЫЙ ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА В ПЕТЕРБУРГЕ СОСТАВИЛ 5,7 ТЫС. КВ. М. ОСНОВНОЙ ОБЪЕМ ВВОДА ОФИСНО-АДМИНИСТРАТИВНЫХ ЗДАНИЙ ОЖИДАЕТСЯ ВО ВТОРОМ ПОЛУГОДИИ 2018 ГОДА. КИРИЛЛ КОССОВ

По данным Knight Frank St. Petersburg, в первом квартале 2018 года экспертами рынка отмечается сохранение тенденции к снижению вакантных площадей в бизнес-центрах классов А и В, а также увеличение ставок аренды. Объем сделок аренды и продажи составил около 16,5 тыс. кв. м качественных офисных площадей.

Первые три месяца года были ознаменованы рядом крупных сделок. В первом квартале 2018 года была закрыта сделка по продаже офисного здания по адресу 8-я Советская улица, 31. Покупателем объекта класса В общей площадью 2,1 тыс. кв. м стал производитель автоматики и компонентов для энергетического комплекса ГК «Текон». Девелоперская компания «Авиелен А.Г.» получила разрешение на третью очередь строительства МФК «Аэропортсити» в гостинично-деловой зоне аэропорта Пулково, она начнется с возведения башни площадью 18 тыс. кв. м. Срок сдачи объекта в эксплуатацию заявлен на 2021 год. Также стало известно об одной из крупнейших сделок, закрытых в течение 2017 года: компания Wargaming арендовала 7,8 тыс. кв. м в бизнес-центре «Русские самоцветы» на площади Карла Фаберже. Для размещения международного разработчика компьютерных игр потребовалась реконцепция здания. А компания «Петрострой», специализирующаяся на строительстве жилья, приступает к возведению качественного бизнес-центра на углу Дунайского и Витебского проспектов. В декабре 2017 года девелоперу было выдано разрешение на строительство коммерческого объекта со встроенно-пристроенным паркингом.

Как говорят в Knight Frank St. Petersburg, по итогам первого квартала 2018 года суммарная площадь качественных офисных помещений в Санкт-Петербурге составила около 3 млн кв. м. В течение квартала девелоперы продемонстрировали низкую активность по вводу проектов в эксплуатацию: объем ввода составил 5,7 тыс. кв. м в трех бизнес-центрах, по своим характеристикам относящихся к классу В. На рынок аренды вышел один объект — торгово-офисное здание у станции метро «Звездная», другие два объекта предназначены для собственных нужд компаний. В связи с низким показателем ввода бизнес-центров объем арендопригодных площадей изменился незначительно по сравнению с концом 2017 года. В позитивном ключе развивается рынок качественной недвижимости на северо-западе города. Руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg Светлана Московченко отмечает, что во время активной фазы строительства «Лахта-центра» с начала 2015-го по конец 2017-го уровень средневзвешенной ставки в офисных центрах класса В увеличился на 11%. При этом некоторые компании выбирают альтернативный аренде способ размещения и строят небольшие здания площадью 1–1,5 тыс. кв. м под собственные нужды. С первого квартала 2017 года по первый квартал 2018 года в данной локации введено в эксплуатацию 17 тыс. кв. м офисных помещений, что сопоставимо с аналогичным показателем в период с 2011 по 2014 год.

По итогам рассматриваемого периода было арендовано 14,4 тыс. кв. м офисных площадей, что стало следствием ограниченного предложения на рынке. Сделки аренды, в которых площадь офиса составила более 700 кв. м, относятся преимущественно к бизнес-центрам класса В. В первом квартале 2018 года наибольшая активность по количеству сделок была отмечена среди компаний IT- и телекоммуникационного профиля. «Однако за счет нескольких относительно крупных сделок в лидеры вышел сектор финансов и банковских услуг — его доля составила треть от общего объема арендованных в течение квартала офисных площадей»,— подчеркивает Марина Пузанова, руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St. Petersburg.

Согласно заявленным девелоперами срокам, в течение 2018 года планируется завершение работ по строительству и реконструкции 35 качественных офисно-административных зданий (включая последующие очереди действующих объектов). «Принимая во внимание текущие этапы строительства, до конца 2018 года на рынок аренды поступит не более 11 бизнес-центров суммарной арендопригодной площадью 96 тыс. кв. м. Около половины всех проектов реализуется для собственных нужд компаний»,— заключают в Knight Frank St. Petersburg. ■