



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

НЫНЕШНИЙ ПОКУПАТЕЛЬ УЖЕ НЕ ГОТОВ РАССМАТРИВАТЬ ОБЪЕКТЫ «В ЧИСТОМ ПОЛЕ», ВСЕ СТАЛИ ЦЕНИТЬ НАЛИЧИЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», коттеджные поселки класса «элита» в Петербурге и Ленобласти представлены в формате организованной застройки с предложением готовых или строящихся домовладений 22 проектами, или 0,4 тыс. лотов в предложении (по элитным проектам 56% лотов находятся в открытом предложении от общего кол-ва лотов в поселках). Преимущественно все поселки данного класса сконцентрированы на северном направлении города и области (Курортный, Всеволожский, Выборгский районы). Основной диапазон стоимости в классе «элита» составляет от 20 до 50 млн рублей за домовладение, однако есть предложения, где средняя цена за домовладение превышает 70–100 млн рублей.

Эксперты компании Swiss Appraisal говорят, что в 2018 году на рынок элитной загородной недвижимости вышло три ключевых проекта, в рамках которых на продажу было выставлено более 50 домов, что в целом можно охарактеризовать как небольшое снижение по сравнению с 2017 годом. Проекты коттеджных поселков «Солнечный» и Sun Hill не стали изменять традициям и расположились в популярном Курортном районе, приобрести дома на старте продаж здесь можно от 90 и 70 млн рублей соответственно.

«Самый „объемный“ новый проект — „Высокий стиль“ от застройщика „Русь: Новые территории“ — предлагает своим покупателям дома из клееного бруса площадью более 350 кв. м и участки от 18 до 47 соток на территории общей площадью 13 га с полной инфраструктурой, соответствующей концепции и классу поселка. Цена дома сейчас начинается от 23 млн рублей. Поселок расположен еще в одном популярном районе элитной недвижимости — Всеволожском, где сейчас сосредоточено большинство проектов высококлассной загородной недвижимости Петербурга. Из-за некоторого перенасыщения этого района объектами цены здесь падают сильнее всего», — говорят в компании Swiss Appraisal.

Динамика цен предложения на большинство объектов высоких ценовых сегментов в последние годы относительно стабильна, колебания средних показателей цен фиксируются на фоне указанных далее причин. При оценке изменений рынка учитывается малая выборка поселков, то есть ценообразование каждого посел-

ка оказывает влияние на сводный показатель. Также в некоторых проектах ценообразование зависит от волатильности курсов валют, по которым за 2018 год отмечен значительный прирост по отношению к рублю (доллар +15%, евро +20%).

По данным «Петербургской недвижимости», всего за 2018 год было реализовано около 40 коттеджей или участков с подрядом в элитных поселках, что в полтора раза ниже уровня сделок за 2017 год. Причиной эксперты называют смещение спроса в сторону проектов без обязательного подряда: за 2018 год отмечен прирост сделок на 15–20% на дорогие земельные участки в ценовой группе «300–500 тыс. рублей за сотку» и «от 500 тыс. рублей за сотку».

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», констатирует смещение спроса на поселки бизнес-класса: «Так, драйвером спроса стал новый успешный проект во Всеволожском районе на территории курорта „Охта Парк“ — КП „Образ жизни“, объем сделок которого составил существенную долю от спроса в бизнес-классе».

Совокупно уровень сделок по домам и участкам с подрядом в поселках бизнес-класса и класса «элита» составил около 150 сделок, что на 11% выше, чем в 2017 году.

Директор компании «Жданов Групп» Евгений Жданов говорит: «Несмотря на то, что еще в 2017 году аналитики прогнозировали рынку премиальной загородной недвижимости рост цен на год вперед, существенного скачка вверх не произошло. Более того, во втором квартале 2018 года загородный сегмент премиум-класса стал дешеветь. Полагаю, это было связано с тем, что большинство имеющих на рынке объектов данного класса фактически являлось неликвидным, а новых коттеджных поселков рынок практически не предлагал. Сегодня многие считают, что из-за запрета на долевое строительство немалая часть потенциальных покупателей жилья в городе обратит свой взор на коттеджные поселки за его пределами как на единственную альтернативу, а значит, „все карты“ в руках у загородных девелоперов».

Александр Беляев, управляющий партнер Engel & Volkers, рассуждает: «На текущий момент считается, что предложение на загородном рынке превышает спрос.

КОТТЕДЖНЫЙ РЫНОК ПОЛУЧИЛ «ТРОЙКУ» ЗА 2018 ГОД В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ

БЫЛО РЕАЛИЗОВАНО ОКОЛО 40 КОТТЕДЖЕЙ ИЛИ УЧАСТКОВ С ПОДРЯДОМ В ЭЛИТНЫХ ПОСЕЛКАХ, ЧТО В ПОЛТОРА РАЗА НИЖЕ УРОВНЯ СДЕЛОК ЗА 2017 ГОД. В ПРОШЛОМ ГОДУ НА РЫНОК ВЫШЛО ВСЕГО ТРИ НОВЫХ ПРОЕКТА В КЛАССЕ ЛЮКС. ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО СПРОС ПОКУПАТЕЛЕЙ ПРОДОЛЖАЕТ СМЕЩАТЬСЯ В СТОРОНУ БИЗНЕС-СЕГМЕНТА. ТАМ СОВОКУПНО С ЭЛИТНЫМ СЕГМЕНТОМ БЫЛО ЗАКЛЮЧЕНО 150 СДЕЛОК, ЧТО НА 11% БОЛЬШЕ, ЧЕМ В 2017 ГОДУ.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Однако если погрузиться в детальное изучение текущего предложения и спроса, будет очевидно, что достойных объектов в продаже крайне мало. Большая часть предложения состоит из уже морально устаревших объектов возведенных 15–20 лет назад, а для загородной недвижимости это действительно критичный возраст, при котором требуется проведение как минимум косметического ремонта, а зачастую и полная замена коммуникаций. Кроме того, нынешний покупатель уже не готов рассматривать объекты „в чистом поле“, все стали ценить наличие окружающей социальной инфраструктуры. Учитывая все выше сказанное, рынок наконец обратился к мировому опыту, и мы видим первые проекты, реализуемые в пригородах Петербурга, направленные в первую очередь на создание «точек притяжения», а уже потом на продажу объектов недвижимости».

Из наиболее ярких примеров подобного подхода, по мнению господина Беляева, стоит выделить курорты «Охта Парк» и Mill Creek, где в одном случае первоначальной «точкой притяжения» стал горнолыжный курорт, а во втором гольф-клуб мирового уровня. «Подобные проекты оказывают действительно глобальное влияние на формирование рынка загородной недвижимости и являются будущим в развитии объектов загородной

недвижимости. Так, лидерами продаж стали как раз поселки, расположенные в непосредственной близости от „Охта Парка“, — уверен эксперт.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, считает, что одним из катализаторов рынка загородной премиальной недвижимости может стать переезд в Петербург «Газпрома», хотя вряд ли серьезные изменения произойдут уже в 2019 году. «Вначале будут закрываться первичные потребности, для чего покупатели скорее рассмотрят городское жилье, нежели загородное. К тому же спроса со стороны представителей газовой монополии вряд ли хватит, чтобы покрыть существующие предложение коттеджных поселков, однако рынок этот переезд может всколыхнуть. Во всеми любимом Курортном направлении у девелоперов есть несколько „пятен“ в проработке, которые только и ждут благоприятного момента для вывода. Вопрос в том, насколько 2019 год станет благодатной почвой для их появления. Скорее нет. В текущем году, как и в прошлом, интерес, по нашим прогнозам, будет сконцентрирован на городском рынке жилья. В загородном премиальном сегменте пользоваться спросом будут объекты вторичного рынка, которые позволяют оперативно решить вопрос проживания», — говорит госпожа Конвей. ■

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ПРЕМИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНОБЛАСТИ В 2018 ГОДУ

НАЗВАНИЕ	КОМПАНИЯ	НАЧАЛО ПРОДАЖ	КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ	ПЛОЩАДЬ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ДОМОВЛАДЕНИЙ, КВ. М	СТОИМОСТЬ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ДОМОВЛАДЕНИЙ, МЛН РУБ.
GATCHINA GARDENS	CASTORX CAPITAL (MERX TEAM)	IV КВАРТАЛ 2018 ГОДА	18	250-330	ОТ 58
HAPPY JARVI	«БРОКЕР — RICHNESS REALTY»	I КВАРТАЛ 2018 ГОДА	16	223-256	15-29
«ВЫСОКИЙ СТИЛЬ»	«РУСЬ: НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ»	II КВАРТАЛ 2018 ГОДА	41	227-375	32-40
ИСТОЧНИК: КЦ «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»					

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ КОТТЕДЖЕЙ/УЧАСТКОВ С ПОДРЯДОМ В ОБЪЕКТАХ КЛАССА «ЭЛИТА» НА 01.01.2019 (ИЗМЕНЕНИЕ ЗА 2018 ГОД)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М, ТЫС. РУБ.			СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КОТТЕДЖА, МЛН РУБ.		
01.01. 2019	01.01. 2018	РАЗНИЦА ЗА ГОД, %	01.01. 2019	01.01. 2018	РАЗНИЦА ЗА ГОД, %
170,5	158,9	7,2	61,2	53,5	14,5
ИСТОЧНИК: КЦ «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»					