

СПРОС НА ПРЕМИУМ-КЛАСС РАСТЕТ

СПРОС НА БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-ЖИЛЬЕ В ПЕТЕРБУРГЕ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА ВЫРОС В ПОЛТОРА РАЗА. ПРИ ЭТОМ СЕРЬЕЗНОГО РОСТА ЦЕН ЗАФИКСИРОВАНО НЕ БЫЛО. ДЕНИС КОЖИН

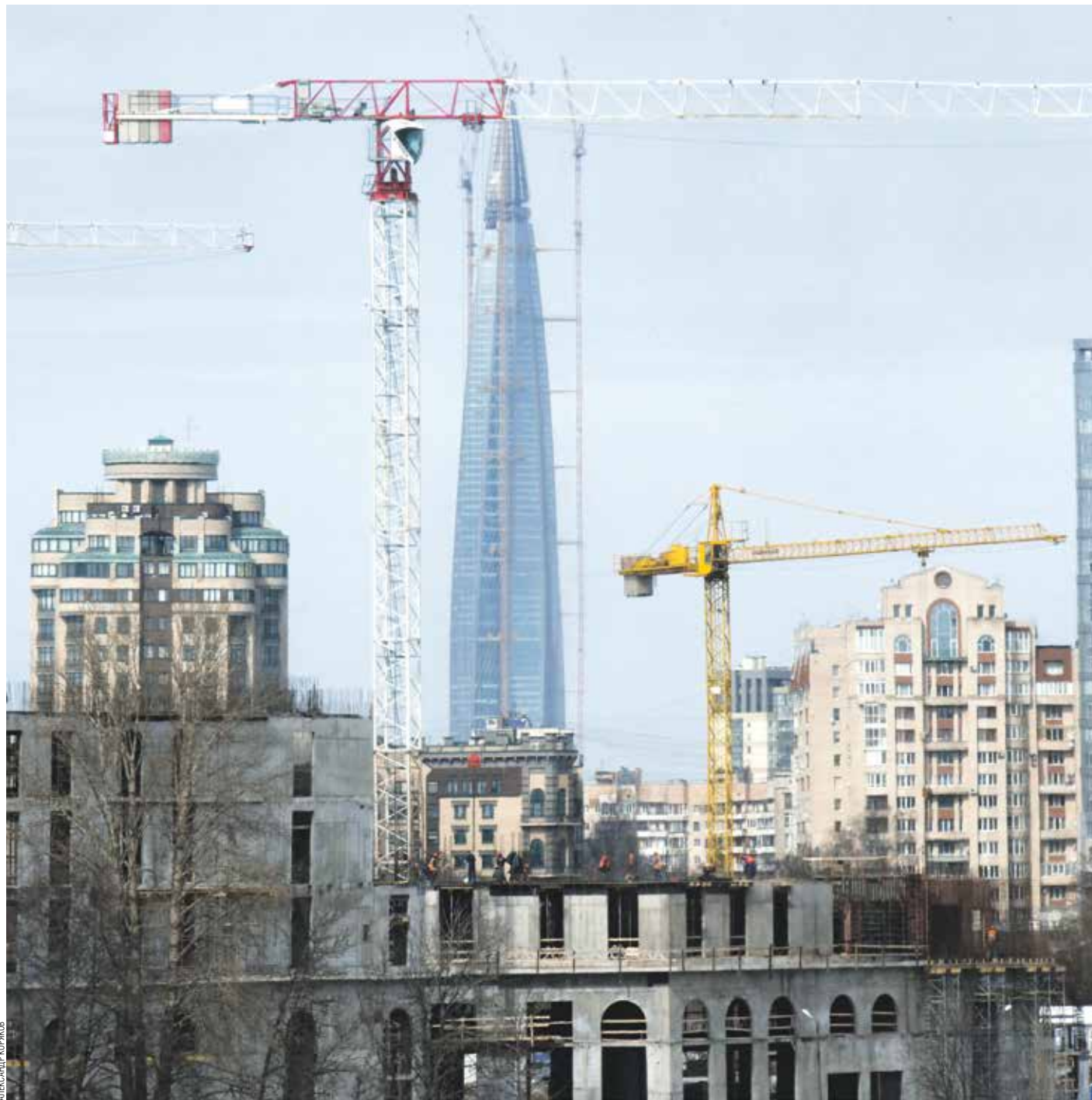
По данным международной консалтинговой компании Colliers International, объем спроса в проектах бизнес- и премиум-класса по итогам первого полугодия 2019 года составил 213 тыс. кв. м, или 3400 квартир, что в полтора раза больше, чем за тот же период в 2018 году. Стимулом для роста продаж послужил большой объем новых проектов, выведенных на рынок в конце 2018 года, а также ажиотаж среди покупателей, вызванный прогнозами роста цен на жилье в связи с переходом застройщиков на проектное финансирование.

ПРЕМЬЕРЫ НА РЫНКЕ По итогам первых шести месяцев 2019 года рынок Петербурга пополнился на 173 тыс. кв. м жилья в сегментах бизнес и премиум. Новое предложение сформировали девять проектов, а также корпуса в уже реализующихся комплексах бизнес-класса «Эталон на Неве», «Притяжение» и «Граф Орлов». Большая часть нового предложения (80%) пришлась на проекты комплексного освоения территорий. В феврале 2019 года в Выборгском районе Петербурга началась реализация одного из крупнейших проектов редевелопмента «Светлана Парк» (1090 квартир) от компании Setl City. В июне группа ЛСР вывела в продажу первый дом (308 квартир) в составе ЖК «Морская набережная», который расположен на намывных территориях Васильевского острова. Всего девелопер планирует построить здесь 47 монолитных домов бизнес-класса на 9250 квартир. В классе люкс пополнение новым жильем составило 18,3 тыс. кв. м: в продажу вышел новый корпус ЖК Neva Haus на 130 квартир от группы ЛСР. На данный момент предложение в сегменте составляет 160 тыс. кв. м жилья.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», отмечает, что объем элитных проектов с полученным разрешением на строительство составляет около 180 тыс. кв. м элитного жилья, однако до конца года запланирован небольшой объем пополнения рынка.

«Новых проектов строительства элитного жилья на рынке пока нет. Сказался активный вывод жилых комплексов в прошлом году. Кроме того, найти достойный незастроенный (или с разрешенным к сносу объектом) участок в историческом центре практически невозможно. Два новых проекта, которые в ближайшее время могут появиться в продаже, — это реконструкция существующих зданий, пусть и достаточно полная», — говорит Екатерина Запороженко, коммерческий директор ГК Docklands Development.

Ольга Захарова, директор по продажам и продвижению компании «СПб Реновация», говорит, что доля премиальных объектов в объеме продаж первичного рынка Санкт-Петербурга за первые семь месяцев текущего года составила чуть более 4%. Примерно такую же долю элитный сегмент занимал по результатам и 2018-го, и 2017-го.



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

НОВЫХ ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ НА РЫНКЕ ПОКА НЕТ. СКАЗАЛСЯ АКТИВНЫЙ ВЫВОД ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ В ПРОШЛОМ ГОДУ

ПЕТРОГРАДСКАЯ СТОРОНА ОСТАЕТСЯ В ЛИДЕРАХ

По мере освоения зоны «серого пояса» повышается статус застраиваемых территорий и растут цены в локации. Так, в Выборгском районе средняя стоимость одного квадратного метра в проектах бизнес-класса за календарный год выросла на 10%, составив 143,5 тыс. рублей за квадратный метр. Самая высокая стоимость квадратного метра жилой недвижимости бизнес-класса (средняя цена) в первом полугодии 2019 года зафиксирована в Петроградском и Центральном районах, где она составила 206,5 и 194,2 тыс. рублей за квадратный метр соответственно. Высокие показатели здесь были обусловлены, с одной стороны, ограниченным предложением новых проектов, с другой — высокой степенью готовности уже реализующихся ком-

плексов. В проектах премиум-класса максимальный показатель средней цены за квадратный метр отмечен в Выборгском и Московском районах, где предложение в сегменте представлено лишь двумя проектами — «Институтский, 16» и Victory Plaza соответственно.

Начальник отдела маркетинга РСТИ («Росстройинвест») Екатерина Пчелкина говорит, что главным поставщиком премиальных жилых проектов в Санкт-Петербурге по-прежнему остается Петровский остров. Здесь в продаже находится около 80 тыс. кв. м жилья. При этом только 20% предложения приходится на квартиры в сданных домах. «С учетом того, что все участки под жилое строительство на Петровском острове уже обрели своих девелоперов, можно прогнозировать сохранение объема предложения

на текущем уровне в течение ближайших двух-четырех лет, после чего данный показатель закономерно начнет снижаться. Именно поэтому резкого скачка цен в ближайший год мы не ожидаем, так как предпосылок к существенным изменениям ни в объеме предложения, ни в объеме спроса не предвидится», — говорит эксперт.

«В последнее время и спрос, и предложение сместились на Петровский остров, который еще не у всех уложился в умах как полноценная элитная локация. В далекой разработке есть несколько проектов на Крестовском острове. Перспективна реновация зданий в центре города, но до осени никто подобные, потенциально громкие проекты рассматривать не будет», — полагает Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена». → 20