18 → Минимальная средняя цена квадратного метра за недвижимость класса люкс зафиксирована на Петровском острове — 285 тыс. рублей за квадратный метр, что связано в первую очередь с низкой стадией готовности реализуемых здесь проектов. Самые высокие цены демонстрирует Каменный остров. Редкие девелоперские проекты, которые здесь появляются, приближаются к отметке 1 млн рублей за «квадрат», средний же показатель на сегодня составляет 980 тыс. рублей за квадратный метр. Это верхняя планка не только для северной части, но и в принципе в городе.

СТРУКТУРНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ Вера Сережина, директор управления стратегического маркетинга группы RBI, считает, что на динамику цен в элитном классе серьезно повлияли структурные изменения рынка: вышел в продажу пул квартир в одном из проектов на Петровском острове, в результате средняя цена в сегменте снизилась на 2–3% и сегодня составляет 285 тыс. рублей за квадратный метр. «За первое полугодие 2019 года значимый рост цен был зафиксирован прежде всего в тех объектах, которым предстоял переход на эскроу-счета»,— говорит она.

«Мы отмечаем, что переход к эскроу-счетам воспринимаются по-разному в зависимости от класса приобретаемой недвижимости. Так, для покупателя класса масс-маркет эскроу-счет — это в первую очередь гарантия сохранности его денежных средств. В элитном сегменте клиент воспринимает получение застройщиком проектного финансирования как гарантию своевременной сдачи дома вне зависимости от темпов продаж, так как в премиальных проектах четко прослеживаются всплески спроса — на старте по самым выгодным ценам и на финише, когда можно оценить качество построенного объекта»,— делится госпожа Пчелкина.

Евгений Миронюк, аналитик ИК «Фридом Финанс», говорит, что в настоящее время Петербург занимает 35-е место в рейтинге городов мира с самой высокой ценой на недвижимость по данным Prime Global Cities Index, опустившись за полгода на четыре позиции. Годовой рост цен находится вблизи нулевой отметки. «Для сравнения, в Москве цены на элитное жилье за год прибавили более 7%. В большинстве городов (74%) наблюдается рост цен в данном сегменте»,— указывает он.

«До конца 2019 года мы не ожидаем значительного повышения цен на элитную недвижимость, так как большая часть предложения сосредоточена в уже сданных проектах, а переход на эскроу-счета не окажет существенного влияния на экономику проектов. Из центральных районов Петербурга наиболее активным в плане элитного девелопмента является Петроградский, а наименьшим потенциалом обладает Адмиралтейский: здесь нет готовых участков, а „встройка“ сопряжена с определенными рисками для девелопера»,— говорит госпожа Конвей.

По прогнозам Colliers International, во второй половине 2019 года новые проекты будут выходить на рынок по ценам на 3–5% выше в сравнении с ЖК, которые достраиваются по «старым» правилам. При этом в премиум-классе вследствие ограниченности предложения рост цен будет динамичнее, чем в проектах бизнес-класса. В последних в связи с большей насыщенностью рынка девелоперам сложнее поддерживать интерес покупателя, особенно, если проект реализуется в несколько очередей.

В части развития элитного сегмента хороший потенциал госпожа Конвей видит у Василеостровского района, где есть два крупных пятна, которые представлены к продаже, тогда как Центральный район свой потенциал исчерпал. «Вся девелоперская активность будет опять сосредоточена на Петроградской стороне. Под редевелопмент в Петроградском районе попадает много зон. К тому же у него уже есть прочный, укоренившийся статус. На сегодня он все еще является самым привлекательным с точки зрения премиальной недвижимости. У центра имидж же все больше смещается в сторону делового района. Более комфортной территорией для проживания как по объему зеленых насаждений, так и по широкому выбору проектов в диапазоне от бизнес-класса до de luxe выступает все-таки Петроградка»,— считает госпожа Конвей.

ВРЕМЕННОЕ СНИЖЕНИЕ По словам Елизаветы Конвей, переход на проектное финансирование и связанное с ним изменение рентабельности строительства вызвали временное снижение активности девелоперов. При этом на рынке Петербурга продолжает формироваться пул крупных игроков с надежными собственными или банковскими источниками финансирования. На сегодня около 70% жилья бизнес- и премиум-класса в экспозиции распределено между шестью застройщиками: четверть объема принадлежит группе компаний «Эталон», остальное — Glorax Development, RBI, «Отделстрою», Setl City и «Абсолютстройсервису». «По мере накопления опыта работы в новых рыночных условиях девелоперы будут возобновлять свою активность, и земельный рынок Петербурга оживится»,— добавляет госпожа Конвей.

Появление новых проектов бизнес- и премиум-класса ожидается в Центральном районе — ЖК бизнес-класса от «ПСК-Групп», проект на месте бывшего хлебозавода Fazer на Васильевском острове — от Legenda Intelligent Development. Реализовать проект редевелопмента территории завода им. Климова также планирует московский застройщик «Пик». Ранее в районе станции метро «Лесная» анонсировали проекты ГК «Базис» и AAG.

По данным Colliers International, на петербургском рынке элитных апартаментов продажи на конец первого полугодия 2019 года велись в шести построенных комплексах. В целом в данном сегменте наблюдается сужение объема предложения и связанная с этим нисходящая динамика продаж. Новые проекты на рынке не появлялись с 2016 года (последний вышедший в продажу элитный комплекс — Royal Park). ■

СТРАХОВАНИЕ ЖДЕТ НОВЫХ НАПРАВЛЕНИЙ

РЫНОК СТРАХОВАНИЯ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ НЕ ПРЕТЕРПЕЛ СУЩЕСТВЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ. ОДНАКО, КАК СЧИТАЮТ ЭКСПЕРТЫ, В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ В ЭТОМ СЕКТОРЕ МОГУТ ПОЯВИТЬСЯ НОВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ. ДЕНИС КОЖИН

Евгений Дубенский, заместитель генерального директора СК «Альянс» и СК «Альянс Жизнь», полагает, что в страховании элитного жилья интересна тема страхования апартаментов и жилья, которое сдается в краткосрочную и долгосрочную аренду. «Развитие этого направления видится мне наиболее перспективным как для страховых компаний, так и для владельцев такого жилья»,— говорит эксперт.

Сегодня же все основные изменения на рынке и новые тренды базируются на развитии новых цифровых технологий. Сам процесс страхования жилья упрощается, уже есть сайты и их агрегаторы, когда в три-четыре клика можно оформить страховой договор, оплатить его, получить полис в электронном виде, либо позже по почте оригинал на бумаге.

«Конечно, страхование элитного жилья требует более детального описания объекта страхования, уровня отделки помещений, встроенной техники и мебели. Многие страховые компании требуют фотографии жилья, отделки, а также оценку имущества. Очень важен вопрос размера страховой суммы, так как есть большое различие между восстановительной стоимостью жилья и его рыночной стоимостью. В страховании элитного сегмента этот вопрос еще более актуален и требует дополнительного согласования со страховщиком»,— рассуждает господин Дубенский.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

СТРАХОВАНИЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ТРЕБУЕТ БОЛЕЕ ДЕТАЛЬНОГО ОПИСАНИЯ ОБЪЕКТА СТРАХОВАНИЯ, УРОВНЯ ОТДЕЛКИ ПОМЕЩЕНИЙ, ВСТРОЕННОЙ ТЕХНИКИ И МЕБЕЛИ

Артем Искра, управляющий директор департамента массовых видов страхования компании «Ренессанс-страхование», говорит, что рынок страхования недвижимости достаточно стабильный, серьезных изменений за последний год по новым продуктам или условиям не происходило. «У большинства страховщиков есть программы страхования элитного жилья, например, в нашей компании она предлагается для квартир и загородного жилья при условии стоимости недвижимости от 15 млн рублей. Стоимость такой программы страхования — от 50 тыс. рублей в год. Ее основные преимущества, по сравнению с базовой программой страхования,— включенные дополнительные опции, в том числе сервис по сбору документов, необходимых для урегулирования страхового случая, оплата расходов по досрочному возвращению хозяина (например, из отпуска или командировки), оплата расходов по замене замков. Включены также все риски базовой программы страхования: пожар, взрыв, стихийные бедствия, заливы, механические повреждения, противоправные действия третьих лиц, бой стекол»,— рассказал господин Искра. ■