

БЫСТРО СТАРЕЮЩИЙ СЕГМЕНТ

АНАЛИТИКИ РЫНКА ГОВОРЯТ, ЧТО ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ — ЭТО САМЫЙ УЯЗВИМЫЙ СЕГМЕНТ, ТРЕБУЮЩИЙ К СЕБЕ СПЕЦИАЛЬНОГО ОТНОШЕНИЯ. ПРИЧИНА В ТОМ, ЧТО ЗА 20 ЛЕТ РЫНОК СДЕЛАЛ ГИГАНТСКИЙ РЫВОК, ПОЭТОМУ ЖИЛЬЕ, ПОСТРОЕННОЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД, ОЧЕНЬ БЫСТРО МОРАЛЬНО УСТАРЕВАЕТ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Дело в том, что эволюция элитного рынка жилья происходила в Петербурге очень резко. 20 лет назад, будучи еще «сырым», рынок начал выдавать готовые продукты. Но ситуация быстро менялась, вследствие чего в городе имеется ряд проектов, которые могут довольно быстро морально устареть. Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, считает, что сегодня владельцам «вторички» очень важно вовремя уловить тот момент, когда квартиру нужно продавать. «Настолько широко на сегодняшний момент предложение, которое по своим характеристикам превосходит проекты пяти- и десятилетней давности», — поясняет эксперт.

Ольга Романова, ведущий аналитик BN.ru, при этом замечает, что у участников вторичного рынка до сих пор нет единого понимания, какие квартиры в Петербурге можно отнести к разряду элитных. «Прежде всего отмечу, что по-настоящему элитные объекты сосредоточены в двух районах Петербурга: Петроградском и Центральном. В прежние годы к элитному жилью относили „антикварный“ старый фонд после глубокой реконструкции и непременно с уникальными видовыми характеристиками. Причем под видовыми характеристиками подразумеваю не просто хорошие виды на парк, зелень, воду и крыши, а именно открыточные — на уникальные объекты городской среды. Это своего рода „коллекционные“ квартиры: не то чтобы хороши для проживания, но подчеркивают высокий статус владельца», — говорит госпожа Романова.

«Главный плюс вторичного элитного жилья — это виды и локация. Можно подобрать настолько идеальный петербургский вид, которого на первичном рынке просто не будет. Но все остальное — минус, особенно если мы говорим о старой вторичке. Минус парковочные места, минус инженерные сети, минус удобные планировки. Ничего этого в большинстве квартир старой вторички нет и не будет. При этом цена на подобное жилье чаще всего неоправданно высока. И снизить ее практически невозможно», — замечает Екатерина Запорожченко, коммерческий директор ГК Docklands development.

Эксперты говорят, что сегодня цены на элитное жилье на вторичном рынке стартуют с отметки 200 тыс. рублей за «квадрат», причем ближе к минимальной планке. «В настоящее время в листингах представлено около 2,5 тыс. объектов в обозначенных районах с ценами выше заданной планки, из которых четверть приходится на старый фонд и сталинки. Остальные — в относительно новых домах, позиционирующихся как бизнес-класс и элитные. В бизнес-классе в обозначенном ценовом диапазоне к продаже предлагают преимущественно видовые квартиры с качественной отделкой и обстановкой, но насколько они соответству-



У УЧАСТНИКОВ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ДО СИХ ПОР НЕТ ЕДИНОГО ПОНИМАНИЯ, КАКИЕ КВАРТИРЫ В ПЕТЕРБУРГЕ МОЖНО ОТНЕСТИ К РАЗРЯДУ ЭЛИТНЫХ

ют категории «элита» — вопрос дискуссионный», — рассуждает госпожа Романова.

Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Еврострой», говорит: «По нашим оценкам, в домах и жилых комплексах, построенных за последние 20 лет на Крестовском, Каменном и Петроградском островах, в районе Золотого треугольника и в исторической части Васильевского острова, предложение элитных квартир составляет около 4 тыс. лотов».

По словам госпожи Романовой, в последние шесть-семь лет старый фонд с рынка элитного жилья вытеснен объектами так называемой новой вторички. Квартиры в новых элитных ЖК перетягивают на себя спрос с домов старого фонда за счет новых технологий, новых коммуникаций, окружения, видовых характеристик, однородной социальной среды, наличия подземных паркингов. «За обозначенный выше период его дополнили 15 проектов, позиционирующихся как элитные, — в общей сложности это 360 тыс. кв. м жилья, или 2,8 тыс. квартир. Среди них такие как Novard Palace, «Особняк Кушелева-Безбородко», «Смольный парк», «Дом на Дворянской», «Крестовский de luxe», клубные резиденции «Привилегия», Verona, «Лентьевский мыс», «Русский дом». Также появилось предложение в сегменте

интерьерами, мраморными каминами, лепниной, фресками и прочими сохранившимися историческими декоративными элементами. Но в то же время есть напрямую вытекающие минусы, связанные с тем, что подобное жилье находится в очень старых домах. Большой плюс, если здесь относительно недавно был проведен капремонт, но даже он не гарантия скрытых рисков, поскольку качество таких работ не всегда соответствует требованиям», — замечает госпожа Смоленская.

«К минусам таких квартир на вторичном рынке можно также отнести зачастую устаревшие планировочные решения», — добавляет госпожа Кравцова.

При этом, замечает она, в Петербурге есть уникальные квартиры не в числе архитектурного наследия, например мансарды, жилые пространства в башнях, объекты с панорамными окнами, собственным выходом на террасы и кровлю. «Если правильно подойти к выбору подобного жилья и надлежащим образом отремонтировать коммуникации, то все эти минусы нивелируются за счет особенности местоположения, уникальности объекта и красоты открывающихся видов», — уверена архитектор.

В условиях кредитования на приобретение жилья на первичном и вторичном рынках большой разницы нет. Катерина Соболева, вице-президент Vecar Asset Management, замечает, что при оформлении ипотечного кредита на приобретение элитной недвижимости базовая ставка составляет около 10% годовых. «И не всегда есть заметная разница в предложениях для первичного и вторичного рынка — правда, часть застройщиков субсидирует процентную ставку», — отмечает она.

«Главное отличие условий по ипотеке — каждый потенциальный объект залога проходит сложную процедуру официальной оценки, отчет о которой покупатель должен предоставить банку. На ее основании определяется максимальная сумма кредита. На первичном рынке гарантом для банка является застройщик, поэтому оценка квартиры после ввода объекта в эксплуатацию не требуется», — отмечает госпожа Кравцова.

Александр Гиновкер, вице-президент Ассоциации риэлторов, полагает, что у при покупке жилья на вторичном рынке все же есть преимущества. «Покупая готовое жилье, его можно „пощупать“, посмотреть на соседей, узнать уже существующие проблемы и понять, что будет в будущем с домом. При покупке же новостройки клиент не покупает объект, а кредитует застройщика под обещание получить недвижимость в будущем. На первичном рынке главное — будет ли объект достроен с надлежащим качеством. Иными словами, на „вторичке“ большинство рисков уже позади, а при покупке новостройки — все впереди», — рассуждает риэлтор. ■