ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

СЖАВШАЯСЯ ПРУЖИНА СПРОСА

Уже несколько лет петербургский рынок премиального девелопмента находится в стагнации — не потому что нет спроса на элитное жилье, а потому что строить в Петербурге негде. Как ни парадоксально звучит, в таком сегменте часто не спрос рождает предложение, а наоборот — интересное предложение способно стимулировать спрос.

Осваивать новые территории за пределами исторического центра под строительство жилья класса люкс не получается: требования к недвижимости высшего класса предъявляются строгие, и одно из самых жестких — локация. Заниматься строительством нового жилья внутри исторической застройки удается единицам: серьезные охранные требования редко какой проект делают выгодным.

Мест, которые потенциально бы могли дорасти до премиальных, в центральных частях города хватает — как правило, речь о видовых участках, рядом с реками и каналами города. Но сегодня эти места находятся либо внутри территорий бывших промзон или и вовсе заняты действующими предприятиями. Самостоятельно девелоперам освоить такие участки не получается, создание премиальных локаций — дело комплексное, территория должна развиваться во всем квартале, такие задачи без помощи города решить невозможно. К тому же надежды на то, что все как-нибудь сложится само собой, тоже не всегда оправдываются: в городе известны примеры, когда территории, на которые изначально девелоперы возлагали большие надежды, в итоге ожиданий не оправдали. Так, например, случилось с недвижимостью на намывных территориях Васильевского острова: многие эксперты рынка недвижимости первоначально полагали, что там можно построить жилье элитного класса, но сегодня там нет проектов, которые подходили бы под категорию выше, чем бизнес-сегмент. Есть претензии у экспертов рынка и к Петровскому с Крестовскому островам.

Между тем аналитики прогнозируют, что в ближайшие годы число сверхбогатых людей в России увеличится на 23%. А потому спрос на элитное жилье будет расти и дальше.

↑
КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ПРЕМИУМ ПОДОЖДЕТ ДЕСЯТЬ ЛЕТ

ВИД НА ВОДУ — ОДИН ИЗ ПРИЗНАКОВ ЖИЛЬЯ ВЫСОКОГО КЛАССА. СЕГОДНЯ ВСЕ ЛОКАЦИИ У ВОДЫ, ПОДХОДЯЩИЕ ПОД СТАТУС ПРЕМИАЛЬНЫХ, УЖЕ ЗАСТРОЕНЫ, А ПОТОМУ ДЕВЕЛОПЕРЫ БУДУТ ВЫНУЖДЕНЫ ИСКАТЬ НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ, КОТОРЫЕ БЫ МОЖНО БЫЛО ПОДТЯНУТЬ ДО БОЛЕЕ ВЫСОКОГО УРОВНЯ. ЭКСПЕРТЫ НАСЧИТАЛИ КАК МИНИМУМ СЕМЬ ОСТРОВОВ В ПЕТЕРБУРГЕ, НА КОТОРЫХ МОЖНО ВОЗВОДИТЬ НОВОЕ ПРЕМИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ. НО МНОГИЕ ЛОКАЦИИ НАЧНУТ РАЗВИВАТЬСЯ НЕ РАНЬШЕ, ЧЕМ ЧЕРЕЗ ПЯТЬДЕСЯТЬ ЛЕТ, СЕТУЮТ ОНИ. ЯНА КУЗЬМИНА

Сегодня основные локации у воды расположены в Петербурге на Васильевском и на Петровском островах. Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, говорит: «Свободных территорий у воды, потенциально пригодных для элитной жилой застройки, осталось крайне мало. Например, в результате освоения последних участков на Петровском острове через два-три года можно ожидать появления около 60 тыс. кв. м элитного жилья. Васильевский остров со стороны Галерного фарватера также обладает потенциалом развития с точки зрения жилой застройки, но уже класса B».

Андрей Лопатин, директор департамента управления проектами Glorax Development, отмечает: «Наши аналитики высоко оценивают потенциал намывных территорий Васильевского острова, где сейчас бизнес-класс является самым высоким сегментом». Он уверен, что там довольно скоро могут появиться премиальные объекты, поскольку локация имеет все необходимые характеристики для этого: близость к историческому центру, наличие водоемов, видовая составляющая, отсутствие промзон, значительная территория для развития и возможности для воплощения самых разных архитектурно-планировочных решений. «Количество высокобюджетных проектов будет зависеть от множества факторов: возможностей конкретных компаний купить участок и начать реализацию, усилий со стороны городских властей по созданию инфраструктуры, платежеспособности клиентов»,— считает господин Лопатин. По его словам, высокобюджетные проекты отличаются тем, что представляют в определенной локации эксклюзивное предложение, поэтому они всегда ограничены сравнительно небольшой площадью 20–30 тыс. кв. м и малым количеством квартир. «Рассчитывать, что какая-то территория у воды будет застроена только премиальными проектами, не стоит. Локация — значительная, но не единственная составляющая в стоимости квадратного метра. Относительно близко могут находиться и проекты массового сегмента, и высокобюджетная недвижимость. Но в высоком сегменте продуктовое наполнение будет на представительском уровне — панорамные окна, необычные планировки, высокое качество отделки с использованием натуральных материалов и дизайнерских решений в интерьере, передовые решения систем безопасности и приватности»,— полагает господин Лопатин. ➔ 18

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

АНАЛИТИКИ ГОВОРЯТ: РАССЧИТЫВАТЬ, ЧТО КАКАЯ-ТО ТЕРРИТОРИЯ У ВОДЫ БУДЕТ ЗАСТРОЕНА ТОЛЬКО ПРЕМИАЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ, НЕ СТОИТ. ЛОКАЦИЯ — ЭТО ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ, НО НЕ ЕДИНСТВЕННАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ В СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА

ФОТО НА ОБЛОЖКЕ: ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО