

ПРЕМИУМУ ЗДЕСЬ НЕ МЕСТО

РЫНОК ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ СТАГНИРУЕТ, ОБЪЕКТОВ СТРОИТСЯ ВСЕ МЕНЬШЕ: В ГОРОДЕ ПРОСТО НЕГДЕ ВОЗВОДИТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ ПРЕМИАЛЬНОГО КЛАССА.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, говорит, что спад девелоперской активности наблюдается на рынке элитной жилой недвижимости уже не первый год. По ее словам, в 2019 году был введен в эксплуатацию только один элитный дом — ЖК Art View House (3675 кв. м, или 24 квартиры). Что касается новых проектов, то рынок пополнили ЖК «Крестовский IV» (RBI), а также новый корпус в ЖК Neva Haus (ЛСР), что увеличило предложение на 21 тыс. кв. м, или 140 квартир.

«Причин для спада несколько: влияние оказали изменения в законодательстве и переход на проектное финансирование, в связи с чем девелоперы, которые получили разрешения на строительство элитных проектов в последние три года, не стали начинать реализацию. Также в элитном сегменте Санкт-Петербург столкнулся с земельным дефицитом: практически не осталось свободных участков, отличающихся обособленностью территории и уникальными видовыми характеристиками, близости от архитектурных доминант, зеленых и водных массивов», — рассуждает госпожа Конвей.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», подсчитала, что на конец четвертого квартала 2019 года на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербургской агломерации представлено 28 ЖК (а также восемь очередей, всего 36 объектов). Объем рынка элитного жилья на конец 2019 года оценивается в 0,56 млн кв. м. Объем предложения на 1 января 2020 года в сегменте элитного жилья по всем территориям составляет 0,18 млн кв. м. Наибольший объем премиального жилья по-прежнему сосредоточен в Петроградском районе — 71%. Более 60% квартир в предложении — это двух- и трехкомнатные квартиры. По данным КЦ «Петербургская недвижимость», в 2019 году реализовано 75 тыс. кв. м премиального жилья, что на 4% ниже 2018 года.

«Также отмечается сокращение средних площадей премиальных квартир на рынке: за последние пять лет площадь сократилась со 120 до 108 кв. м», — говорит госпожа Трошева. Средняя цена предложения в элит-классе по итогам первых месяцев 2020 года сохраняется на уровне прошлого года — 362,5 тыс. рублей за квадратный метр. Госпожа Трошева отмечает, что в 2019 году на рынок выведено 83,7 тыс. кв. м нового предложения, что на 18,3% выше 2018 года.

За последние пять лет на рынок выводят в среднем 55–70 тыс. кв. м нового жилья в элитном классе (без учета пикового показателя в 2017 году — 125,8 тыс. кв. м). В 2020 году в продажу вышел один элитный ЖК в Петроградском районе. С начала 2019 года средняя стоимость квадратного метра в сегменте элитной жилой недвижимости в Петербурге сохранялась на стабильном уровне в 350–360 тыс. рублей.

Текущие проекты реализуются в основном без привлечения проектного финансирования, поэтому переход на эскроу-



СПАД ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ НАБЛЮДАЕТСЯ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УЖЕ НЕ ПЕРВЫЙ ГОД

счета не оказал существенного влияния на их экономику, в отличие от сегментов бизнес и премиум, указывает госпожа Конвей. На февраль 2020 года после вывода на рынок трех новых элитных проектов, а также увеличения готовности уже реализующихся стоимость квадратного метра составляет 365 тыс. рублей. «При несущественных изменениях в составе экспозиции в 2020 году мы не ожидаем значительного роста цен в элитном сегменте», — говорит госпожа Конвей.

«Главная и ключевая тенденция рынка элитного жилья — исчерпание пригодных для этого жилья локаций. После того как застройщики расхватали землю на Петровском острове как горячие пирожки, а на Крестовском практически не осталось незастроенных участков, возник вопрос, где строить дальше. И пока он не имеет ответа: исторический центр практически закрыт для девелопмента из-за жестких ограничений, а других новых локаций пока не придумано. Попытки вынести локацию на окраины вряд ли будут удачны», — сетует Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена»

«В нынешней ситуации единственный выход — это строительство элитных апартаментов, которые не столь требовательны к разрешительной и градостроительной документации, что потенциально

позволит создавать интересные проекты, например лофты, на существующих промышленных территориях», — полагает Константин Кузьмин, гендиректор компании BPS-Development.

Руководитель Urbanus.ru и премии Urban Awards в Санкт-Петербурге Маргарита Смышляева говорит, что сегмент элит-класса на рынке первичного жилья в Петербурге ограничен всего семью адресами и чуть более чем 300 сделками. «За год количество проданных лотов снизилось почти на четверть. Это связано с тем, что ЖК «Русский дом» был сдан, предложение в остальных проектах значительно уменьшилось, а новый ЖК Victory Plaza пока не смог это компенсировать», — отмечает она.

Еще одна важная тенденция рынка, по словам госпожи Смышляевой, — увеличение средней площади покупаемого жилья. «По сравнению с 2018 годом этот показатель вырос на 19%, до 105,5 кв. м. Средний чек покупки стал больше на 5 млн рублей и достиг отметки в 25,8 млн рублей. Это свидетельство того, что более компактные, доступные и ликвидные лоты уже вышли из экспозиции. Такая ситуация в дальнейшем может создать кризис в реализации наименее востребованных остатков», — рассуждает эксперт.

Госпожа Смышляева полагает, что дискуSSIONным остается вопрос о том, можно ли вообще говорить о новостройках элит-класса применительно к петербургскому рынку. «Только у 30% квартир в рамках этой категории бюджет по прайс-листам превышает 30 млн рублей. То есть речь идет скорее о коллекции элитных лотов», — полагает она.

Эксперт Urbanus.ru считает, что есть несколько объективных факторов, которые препятствуют полноценному развитию новой эксклюзивной недвижимости в Петербурге. «Во-первых, элитный статус прочно связан с локацией. В Москве такой локацией является территория в границах Центрального административного округа, а при более строгом подходе — Садового кольца. В Санкт-Петербурге сегодня нет такой локации, которая сама по себе сообщала бы жилому комплексу реноме элитного проекта. Ткань сложившейся застройки вокруг знаковых объектов (Исаакиевская и Дворцовая площади, Петропавловская крепость, ансамбль Невского проспекта) столь плотная, что там невозможно найти свободные участки для новой застройки. Кроме того, процесс согласования строительных работ в центре города осложнен рядом налагаемых обязательств и ограничений. На данный момент большинство новостроек из высокобюджетного сегмента сосредоточено на западе Петровского и Петроградского островов — от Эрмитажа и Зимнего дворца их отделяет 3,5–4 км. Еще один фактор — обширный фонд вторичного жилья в исторических домах. По своей локации, параметрам и престижности этот тип недвижимости часто выигрывает у квартир в новостройках. Также следует учитывать, что Санкт-Петербург — это прежде всего культурная столица, а не деловая. Концентрация покупателей с высокими и сверхвысокими доходами здесь гораздо ниже, чем в Москве. Тем самым потенциальная аудитория у проектов элит-класса остается довольно узкой, что не располагает застройщиков к большей активности в данном сегменте», — рассуждает госпожа Смышляева.

К слову, в столице ситуация на рынке элитного жилья иная. По утверждениям Алексея Коренева, аналитика ГК «Финам», там спрос на этот класс жилой недвижимости заметно вырос, а цены и объемы продаж в денежном выражении достигли максимумов за пять лет. «На покупку элитного жилья в Москве, судя по предварительным данным, будет потрачено около 82 млрд рублей», — подсчитал аналитик. ■

НОВЫЕ ЭЛИТНЫЕ ПРОЕКТЫ, А ТАКЖЕ ОЖИДАЕМЫЕ В 2020 ГОДУ

ТИП НЕДВИЖИМОСТИ	РАЙОН	НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР	СТАТУС
КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ	АДМИРАЛТЕЙСКИЙ	«ДОМ БАЛЛЕ»	ГЛИНКИ УЛ., 4	«МЕГАХАУС»	В ПРОДАЖЕ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС	ПЕТРОГРАДСКИЙ	«КРЕСТОВСКИЙ IV»	КРЕСТОВСКИЙ ПР., 4А	RBI	В ПРОДАЖЕ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС	ПЕТРОГРАДСКИЙ	«ОКТАВИА»	МАЛАЯ ЗЕЛЕНИНА УЛ., 8А	«БАЛТИЙСКАЯ КОММЕРЦИЯ»	В ПРОДАЖЕ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС	АДМИРАЛТЕЙСКИЙ	«НА 12-Й КРАСНОАРМЕЙСКОЙ»	12-Я КРАСНОАРМЕЙСКАЯ УЛ., 26А	RBI	СКОРО В ПРОДАЖЕ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС	ПЕТРОГРАДСКИЙ	«ПЕТРОВСКИЙ КВАРТАЛ НА ВОДЕ» (III ОЧЕРЕДЬ)	ПР. ПЕТРОВСКИЙ, 26Ж	SETL CITY	СКОРО В ПРОДАЖЕ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС	ПЕТРОГРАДСКИЙ	«ДОМ БИЛИБИНА»	ЭСПЕРОВА УЛ., 8А	ГРУППА «ЯРД»	СКОРО В ПРОДАЖЕ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС	ПЕТРОГРАДСКИЙ	«НА ПЕТРОВСКОЙ КОСЕ»	ПЕТРОВСКАЯ КОСА, 1	«ГАЗПРОМБАНК-ИНВЕСТ»	СКОРО В ПРОДАЖЕ

ИСТОЧНИК: COLLIER'S INTERNATIONAL