

16 → ПОСТУПАТЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ

Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Еврострой», считает, что ни одна городская или пригородная локация не может стать престижной для жизни в один момент. Для этого необходимо, чтобы на протяжении как минимум нескольких лет в районе формировался определенный инфраструктурный кластер. «История знает немало случаев, когда территории много лет шли к своему высокому статусу. Например, до начала XX века Петроградская сторона была весьма периферийным районом с большим количеством дач и особняков отставных военных и чиновников. И только после открытия Троицкого моста, Петроградский и Аптекарский острова начали активно застраиваться жильем премиум-класса, покупку которого могли себе позволить лишь некоторые представители купеческого сословия, аристократы и высшие государственные служащие. Се-

годня Петроградский район единогласно признается элитной локацией для жизни всеми участниками рынка», — приводит она аргумент.

Именно по причине поступательного развития, считает госпожа Кравцова, на месте бывших промышленных предприятий невозможно создать «с нуля» жилой комплекс высокого класса — для элитарности не будет никаких предпосылок. «В будущем территориями с высоким статусом для создания премиального жилья, благодаря своему расположению, развитому окружению, фешенебельной инфраструктуре и наличию центров притяжения, могут стать кварталы, прилегающие к Московскому проспекту, — в районе Заставской улицы, а также районы Коломны западнее Новой Голландии», — рассуждает она.

Наличие административного центра города и «Невской ратуши» сегодня по-

зволяет прогнозировать быстрое продолжение развития премиум- и бизнес-сегмента недвижимости в районе Новгородской улицы, полагает госпожа Кравцова. «В более дальней перспективе жилье премиум-класса может появиться в юго-западной части Васильевского острова. Потенциал у этих территорий есть: близость к акватории Большой Невы, насыщенная история, камерность, рядом центр города и точки притяжения в совокупности с продуманной логистикой для автомобильного транспорта», — отмечает эксперт.

Павел Евсюков, руководитель направления стратегического маркетинга AAG, видит наиболее высокий потенциал в участках вдоль Московского проспекта и проспекта Обуховской Обороны. «В более отдаленной перспективе активный рост предложения возможен на территориях, примыкающих к станциям метро

„Нарвская“ и „Кировский завод“. Несмотря на неоднородное окружение, эти локации объединяет хорошая транспортная доступность и возможность создавать масштабные проекты с интересной концепцией и качественным благоустройством», — рассуждает он. — Сейчас по Генплану большинство потенциально интересных объектов проходит в статусе промышленных зон, который не позволяет активно участвовать в их развитии. По мере внесения поправок эти территории будут застраиваться жильем комфорт- и бизнес-класса».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, говорит, что сегодня активная застройка ведется на «Новом» Лиговском проспекте (между Расстанной улицей и Витебским проспектом), в Адмиралтейском районе, на Черной речке, а также на Охте. ■

ПОД ПЕРЕКРЕСТНЫМ ОГНЕМ ПАНДЕМИЯ КОРОНАВИРУСА, СОПРОВОЖДАЕМАЯ КОЛЕБАНИЯМИ КУРСОВ ВАЛЮТ, ПРИВЕЛА К ТОМУ, ЧТО ЦЕНЫ НА НЕКОТОРЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ВЫРОСЛИ ДО 20%, ПРИ ЭТОМ УВЕЛИЧИЛИСЬ И СРОКИ ПОСТАВОК. СЕКТОР ПРЕМИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НАИБОЛЕЕ ЗАВИСИМ ОТ ИМПОРТНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ. ДЕНИС КОЖИН

Управляющий партнер аналитического агентства WMT Consult Екатерина Косарева подсчитала, что доля импортных стройматериалов в отделке элитного жилья колеблется в диапазоне 20–60%, а у отдельных застройщиков доходит до 90%. «После введения карантинных мер цены на импортные стройматериалы сначала подскочили на фоне общей истерии, затем пошли на спад, но все равно остались выше доапрельских. Окончательные цены за квадратный метр будут зависеть от этапа строительства, когда начались пандемия и колебания курсов валют. Если на последних стадиях строительства и отделки — ощутимого скачка не будет, многие компании имеют склады со строительными и отделочными материалами, которые приобретали по докарantinным ценам. Если пандемия застала в начале или в разгар стройки, то стоимость квадратного метра рискует подняться на 5–15%, в зависимости от доли импортных материалов в процессе строительства. Такая тенденция сохранится на следующие полгода-год. Могут сдвинуться и сроки сдачи достроенных объектов из-за задержек с поставками», — полагает она.

Эксперты говорят, что импортозависимые позиции подорожали в среднем на 15–20%, поставщики несут дополнительные затраты по транспортировке оборудования и материалов в связи с закрытием границ ввиду сложившейся ситуации с коронавирусом. Ирина Евдокимова, руководитель проектов, направление «Оценка и финансовый консалтинг» группы компаний SRG, указывает, что основные риски связаны с поставками материалов иностранного производства, аналогов которых практически нет в России. Кроме того, многие предприятия перешли на стопроцентную предоплату при отсутствии



О ПОЛНОМ ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИИ В СЕКТОРЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ПОКА ГОВОРИТЬ СЛИШКОМ РАНО, ТАК КАК НА ЭТАПЕ ОТДЕЛКИ ДОЛЯ ИМПОРТА МОЖЕТ ДОСТИГАТЬ 90%

гарантий сроков поставки, поскольку сроки остаются плавающими.

«В связи со сложившейся ситуацией многие застройщики пытаются переориентироваться на отечественные аналоги. На этом фоне на стройках может ускориться импортозамещение. Однако о полном импортозамещении в сегменте элитного жилья пока говорить слишком рано, так как на этапе отделки доля импорта может достигать 90%. Данный объем импортных стройматериалов при возведении элитных объектов объясняется тем, что именно использование зарубежной продукции позволяет застройщикам позиционировать объекты в более высоком ценовом сегменте», — говорит госпожа Евдокимова.

Андрей Кугий, управляющий партнер маркетинга недвижимости «M2Market», обращает внимание, что дорожают не только импортные строительные материалы, дорожает и отечественное сырье и стройматериалы. «В принципе для девелопера это нормально, когда застройщик стремится удешевить стоимость строительства без потери качества. И если появляется какой-либо более дешевый отечественный аналог, то, естественно, застройщик будет использовать его», — указывает он.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, впрочем, говорит, что в элитных жилых проектах меньше всего маневра для таких тактических решений, потому

что они напрямую влияют на стратегию: «Особенно это касается отделочных материалов, всех декоративных и инженерных решений в проекте. Поскольку покупатель квартиры высокого сегмента наименее компромиссен в отношении проектных решений, любые изменения в концепции могут привести к неприятным последствиям, вплоть до отказа от покупки. Поэтому отказ от импортных материалов или их замена отечественными аналогами — это всегда риск для спроса».

«Переход застройщиков с дорогих зарубежных стройматериалов — тема скользкая. Если девелопер позиционирует себя как застройщика именно из итальянских материалов, покупатель рассчитывает увидеть именно итальянские, а не с подмосковного завода, даже если по качеству те не хуже. Здесь можно говорить скорее о репутационных рисках», — соглашается с ней госпожа Косарева.

Александр Кравцов, управляющий директор ГК «Еврострой», рассказывает: «На одном из элитных объектов мы приступили к отделочным работам общественных пространств этажей и лобби как раз в самый разгар пандемии и роста курсов основных иностранных валют, но замену утвержденных импортных материалов на отечественные аналоги не производили». По его словам, основными трудностями работы с зарубежными производителями оставались закрытые границы и нерегулярный график работы заводов по выпуску продукции, что напрямую влияло на сроки поставки материалов на объект. «Если еще в начале года можно было лично посетить производство и оценить характеристики выбранных элементов на месте, то после изоляции стран сделать это было решительно невозможно», — сокрушается эксперт. ■

СТРОЙМАТЕРИАЛЫ