



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,  
РЕДАКТОР GUIDE «НЕДВИЖИМОСТЬ. ИТОГИ»

## МУЗЕФИКАЦИЯ ЗА ГОССЧЕТ

Неопределенность в вопросе дальнейшей судьбы сразу двух знаковых объектов Петербурга — Охтинского мыса и Конюшенного ведомства — благополучно переключилась из прошлого года в 2021-й.

В середине февраля «Всемирный клуб петербуржцев» анонсировал идею создания архитектурного музея в Конюшенном ведомстве. И даже начал подготовку письма на имя президента с предложением о реализации этого проекта. Последние десять лет власти города никак не могут принять решение, что делать с разрушающимся памятником. Различные предложения инвесторов по приспособлению объекта под современное использование с негодованием отвергаются градозащитным сообществом. Обещания же сделать из Конюшенного ведомства общественно-культурное пространство пока так и остаются словами — бюджетных средств не было и до пандемии, а сейчас, в условиях дефицита бюджета, рассчитывать на это тем более не приходится.

Схожая ситуация и с Охтинским мысом: для освоения участка нашлся инвестор, был проведен международный конкурс по выбору концепции освоения территории. Но градозащитникам удалось дойти до президента России — он вдруг заинтересовался идеей создания на мысу заповедника. Что, в свою очередь породило смятение в рядах чиновников Петербурга — конкретных указаний по поводу того, как использовать территорию (значительная часть которой, кстати, находится в частной собственности структур «Газпрома»), со стороны Владимира Путина дано не было. Городские власти брать ответственность на себя не рискуют. А потому теперь судьба мыса, более десяти лет простоявшего за синим забором, снова рискует на годы оказаться в подвешенном состоянии.

Создавать музеи в таких локациях, как Конюшенное ведомство или Охтинский мыс, — идея, возможно, правильная. Но ее реализация потребует миллиардов рублей. В бюджете подобных средств нет и вряд ли они там появятся в ближайшие годы. А потому все-таки городу, градозащитникам и инвесторам придется искать компромисс. Важно успеть это сделать до того, как Конюшенное ведомство превратится в руины. С мысом, конечно, попроще: он может оставаться в таком виде еще десятки лет. Главное регулярно поправлять синий заборчик.

# ПРЕМИАЛЬНОЕ ТОРМОЖЕНИЕ

ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА В ПЕТЕРБУРГЕ БЫЛ ВВЕДЕН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ВСЕГО ОДИН ДОМ ЭЛИТНОГО КЛАССА. НА РЫНОК БЫЛО ВЫВЕДЕНО ТРИ ОБЪЕКТА КЛАССА ЛЮКС. НЕКОТОРЫЕ ЭКСПЕРТЫ ЗАГОВОРИЛИ О ФОРМИРОВАНИИ ДЕФИЦИТА, ОДНАКО СТАТИСТИКА УТВЕРЖДАЕТ, ЧТО АЖИОТАЖА В ЭТОМ СЕГМЕНТЕ НЕ НАБЛЮДАЕТСЯ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

По данным КЦ «Петербургская недвижимость», цены на элитное жилье в 2020 году выросли, что отвечает общерыночному тренду на повышение стоимости квартир. В премиальном сегменте рост составил 7,9% за год, до 389,9 тыс. рублей. Доля сделок с использованием рассрочки по итогам года на уровне 56%, относительно 2019 года доля снизилась на 15 п. п. (в 2019 году — 71%). Доля ипотечных сделок выросла на 6,9 п. п. и составила 23%.

Алексей Тюлькин, директор по продажам «Альфа Фаберже», замечает, что в сегменте элитной недвижимости цены очень неоднородны и сильно отличаются в зависимости от локации и проекта. Если на Васильевском острове или Петроградке можно было приобрести элитную квартиру по цене от 300 тыс. рублей за «квадрат», то в районах «золотого треугольника», Каменного и Крестовского островов стоимость жилой недвижимости находилась в диапазоне от 850 тыс. до 1,2 млн рублей. «Самые дорогие объекты экспонировались по 1,4–1,5 млн рублей за квадратный метр», — рассказывает господин Тюлькин.

Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой», подсчитала, что в 2020 году средний бюджет покупки поднялся на 15% (57,8 млн рублей в конце года против 49,9 млн в начале). «Интересно, что средняя площадь лота в структуре предложения также увеличилась на 4,4%, со 131 до 137 кв. м, то есть спрос в течение года смещался в сторону менее просторных квартир», — указывает она.

Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Еврострой», отмечает: «В 2020 году мы ввели в эксплуатацию элитный Esper Club общей площадью 11 тыс. кв. м и вывели на рынок клубный дом «Приоритет» на Воскресенской набережной в Центральном районе. За 12 месяцев продажи ГК «Еврострой» увеличились на 56% по сравнению с 2019 годом. В 2020 году в зависимости от проекта и его стадии готовности цена квадратного метра выросла до 22%. Например, именно такой рост произошел в построенном ЖК «Привилегия» на Крестовском острове — до 469,5 тыс. рублей. Были и рекордные сделки. Например, квартира в Esper Club была продана за 190 млн рублей по цене 610 тыс. рублей за квадратный метр, а также были реализованы два пентхауса в ЖК «Привилегия» — за 185 и 200 млн рублей соответственно». По ее словам, из-за того, что за последние пять лет в продаже почти не появлялись новые элитные проекты, к концу 2020 года на рынке сформировался явный дефицит качественного предложения. Поэтому любой элитный проект, который будет представлен в 2021 году, станет настоящим событием, считает эксперт.

Господин Тюлькин говорит, что на рынок Петербурга в прошлом году было выведено всего три новых элитных жилых проекта — «Приоритет» на Воскресенской набережной, Tesoro группы «Аквилон» и проект «Альфа Фаберже» ЖК Meltzer Hall в Петроградском районе. Также в продажу поступили новые площади в ЖК «Крестовский IV».

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», впрочем, полагает, что говорить о дефиците преждевременно: по ее подсчетам, за год объем предложения в премиальном классе снизился всего на 8,3% (при совокупном снижении по всем классам на 30%). На 1 января 2021 года это 165,5 тыс. кв. м, а в конце 2019 года объем предложения в сегменте составлял 180,6 тыс. кв. м.

«Структура нового предложения по классам в 2020 году (93,2% — масс-маркет; 4,3% — бизнес; 2,5% — элита) сопоставима со структурой в 2019 году. Дефицита предложения в высокоценных сегментах на текущий момент не наблюдается, несмотря на общее снижение девелоперской активности по всем классам», — настаивает госпожа Трошева. Она также не разделяет мнение коллег относительно того, что спрос на элитное жилье возрос. По ее данным, спрос на элитное жилье в 2020 году немного снизился: на 5%, до 71,6 тыс. кв. м (хоть в целом спрос стабильный и находится на уровне 2017 года), что объясняется условиями пандемии.

«Часть потенциальных покупателей жилья в сегментах бизнес и элита (сре-

ди которых много предпринимателей) в 2020 году вынуждена была переориентироваться на новые стратегии ведения бизнеса, и они уделяли больше внимания рабочим делам, чем вопросам приобретения недвижимости. Некоторые из-за невозможности выехать за границу искали новые варианты отдыха на природе неподалеку от дома и присматривались к загородным коттеджам вместо элитных квартир», — рассказывает госпожа Трошева.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers, добавляет: «На рынке есть несколько запланированных проектов: группа «Ярд» начала готовить площадку на Крестовском острове под строительство элитного комплекса, включающего жилье и апартаменты, а ООО «СПК», подконтрольное инвестиционной компании ГПБИ, приступило к строительству нового элитного жилого комплекса на Петровском острове. Также на Петровском острове «Группа ЛСР» планирует реализовать проекты Neva Residence и Neva Art. Один из интересных трендов 2020 года: девелоперы стали проявлять интерес к историческим зданиям для реконструкции под жилье. Компания «Еврострой» приобрела комплекс исторических построек на Галерной улице, а также лоты в доходном доме Карла Шрейбера на Захарьевской улице, а компания «Ланселот» приобрела историческое здание на Конюшенной площади, где ранее планировалась реализация комплекса элитных апартаментов». ■



ОДНА ИЗ КВАРТИР В ESPER CLUB БЫЛА ПРОДАНА ЗА 190 МЛН РУБЛЕЙ ПО ЦЕНЕ 610 ТЫС. РУБЛЕЙ ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР