



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ДЕШЕВЕЮЩИЙ ДЕФИЦИТ

Дефицит премиальной недвижимости в Петербурге сохраняется уже не первый год, что в таком городе и понятно: девелоперам тут особо не разгуляться, новых мест под строительство нет, а чтобы реконструировать старые дома, нужно их сначала расселить. Это и раньше было процессом муторным, все мало-мальски лакомые куски разобрали еще в 1990-е и 2000-е годы.

К тому же значительная часть нереконструированного жилья в центре — это коммуналки. Раньше город хоть как-то способствовал решению проблемы, в тучные годы до трех тысяч коммуналок в год превращалось в единоличное жилье. Но в последнее время процесс стал пробуксовывать, в 2020 году из-за пандемии вообще было расселено ничтожно малое количество коммунальных квартир. А в феврале в городское законодательство был принят ряд поправок, которые, по мнению некоторых аналитиков, могут и вовсе поставить крест на процессе расселения. Соответственно, девелоперам расселять такие дома станет уж совсем невыгодно: очевидно, что расселить дом с 10 квартирами, где есть 10–15 собственников, несравнимо проще, чем дом, где на десяток квартир приходится 30–40 владельцев.

Поэтому остается осваивать «серый пояс» и создавать новые элитные локации. Это, разумеется, тоже процесс не быстрый: чтобы популярное место приобрело элитный статус, нужны десятки лет.

Как ни парадоксально, моральное и физическое устаревание элитного жилья происходит значительно быстрее. Эксперты говорят, что в городе есть дома, построенные десять лет назад, в которых до сих пор продаются квартиры,— нередко такое жилье приобретается с инвестиционными целями и покупатель, в надежде на большую маржу, держит эту недвижимость, не снижая завышенную цену. Но несмотря на, казалось бы, дефицит элитной недвижимости, у всего есть своя реальная цена, которая не всегда соответствует ожиданиям продавца. Такие квартиры уже не соответствуют запросам времени — они начали дешеветь. Поэтому быть владельцем премиальной недвижимости — труд нелегкий. Сначала нужно найти выгодное предложение, а потом успеть избавиться от этого актива до того, как он начнет падать в цене.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ПРЕМИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ ПРОДОЛЖАЕТ ДОРОЖАТЬ

ЗА ВЕСЬ ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ НА ПЕТЕРБУРГСКОМ РЫНКЕ НЕ ПОЯВИЛОСЬ НИ ОДНОГО ПРОЕКТА, КОТОРЫЙ МОЖЕТ БЫТЬ КВАЛИФИЦИРОВАН КАК ЭЛИТНЫЙ. ЦЕНЫ ПРОДОЛЖИЛИ РОСТ ТАКИМИ ЖЕ ТЕМПАМИ, КАК И В ПРОШЛОМ ГОДУ. ДЕНИС КОЖИН

Маргарита Смышляева, руководитель премии Urban Awards в Санкт-Петербурге, говорит, что за первые три месяца в городе стартовали лишь два комплекса, которые можно определить как высокобюджетный бизнес-класс: «ID Московский» (стоимость лотов 10,26–46,11 млн рублей) у Обводного канала и Neva Residence (стоимость лотов 6,48–47 млн рублей) на Петровском острове.

Елена Петропавловская, руководитель аналитического центра группы RBI, говорит: «Предварительные данные по динамике цен за первый квартал показывают, что рост продолжается, как и в течение всего предыдущего года, причем рост быстрый. В бизнес-классе и элите за первые три месяца 2021 года он составил около 11%. Средняя цена квадратного метра в бизнес-классе сегодня приближается уже к 280 тыс. рублей, в элите — к 350 тыс. рублей». Госпожа Петропавловская подтверждает, что в элитном сегменте новых проектов за это время не появилось. «В бизнес-классе за первый квартал есть новые старты примерно на 2000 квартир, в том числе два наиболее крупных проекта со средней ценой 300 тыс. рублей за квадратный метр и выше. Это, в том числе, повлияло на средний уровень цены, но даже если считать только „старые“ проекты, рост цен в бизнес-сегменте все равно составил около 9%», — отмечает она.

Госпожа Смышляева говорит: «Следует учитывать, что значительная часть экспозиции состоит из малоликвидных лотов, поступивших в продажу еще три-пять лет назад или раньше. Зачастую они уже не подходят для покупательской аудитории. Последняя куда более отзывчива на свежее предложение. Достаточно сказать, что самым популярным адресом в высокобюджетном сегменте за первый квартал 2020-го стал ЖК Grand View, стартовавший летом прошлого года».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers, добавляет: «Что касается объема продаж и предложения в элитном сегменте, то можно отметить, что завершились продажи в нескольких небольших комплексах. И по-прежнему мы ждем премьеры „Дома Балле“, которая была анонсирована в прошлом году».

Руслан Сырцов, коммерческий директор Glorax Development, подсчитал, что в Петербурге доля элитного жилья на первичном рынке составляет 8% от общего объема предложения, это около 126 тыс. кв. м. «Элитный сегмент представлен примерно 30 проектами, из них более трети почти полностью распродано, в реализации находятся единичные лоты со средней стоимостью „квадрата“ 330 тыс. рублей», — рассказывает он.

ИТОГИ КВАРТАЛА



РАЗВИТИЕ РЫНКА ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ БУДЕТ ВО МНОГОМ ЗАВИСЕТЬ ОТ ТОГО, СМОГУТ ЛИ ЗАСТРОЙЩИКИ, РАБОТАЮЩИЕ В ЭТОМ КЛАССЕ, НАЙТИ И АКТИВИРОВАТЬ АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ЛОКАЦИИ, ПОСКОЛЬКУ НА ТЕРРИТОРИИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ОСТАЕТСЯ МИНИМУМ СВОБОДНЫХ УЧАСТКОВ

Петр Войчинский, генеральный директор «МК-Элит», говорит: «Судя по всему, выгодные условия ипотеки продлевают до 2024 года, это обеспечивает продолжающийся на рынке спрос. Пузырь продолжает расти, и вторичный рынок подтягивается по ценам к первичному. Цены уже увеличились на 20–30%, прогнозный рост — 5–7% в обозримой перспективе».

Госпожа Конвей сообщила, что в этом году на рынок Санкт-Петербурга выйдет несколько новых элитных проектов. На Крестовском острове группа «Ярд» начала готовить площадку на улице Эсперова, 8А, под строительство комплекса, где предполагается строительство как жилья, так и апартаментов. ООО «СПК», подконтрольное инвестиционной компании «Газпромбанк Инвест», приступило к строительству нового элитного жилого комплекса на Петровском острове. Также компания ПСК купила проект строительства жилого комплекса на месте гостиницы «Северная корона». «Вскоре рынок пополнят проекты реконструкции исторических зданий под элитное жилье и апартаменты. Так, 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», — рассказала госпожа Конвей.

Госпожа Смышляева полагает, что развитие рынка элитного жилья будет во многом зависеть от того, смогут ли застройщики, работающие в этом классе, найти и активировать альтернативные локации, поскольку на территории исторического центра остается минимум свободных участков, а реконструкция и редевелопмент в историческом центре Петербурга традиционно сопровождаются высокими рисками для застройщика. «Собственно, примеры реализации элитных проектов в нестандартных для сегмента локациях уже были — достаточно вспомнить жилой комплекс „Победы, 5“ от Legenda Intelligent Development. При этом особенно важно убедить потенциальную аудиторию в элитарном статусе новых локаций», — замечает эксперт.

Руководитель отдела продаж группы «Аквилон» Егор Федоров резюмирует: «Прошлогодние тенденции в сегменте премиального жилья сохраняются: при устойчивом высоком спросе рынок по-прежнему испытывает дефицит нового предложения, а наиболее ликвидные квартиры быстро вымываются. Таким образом, в 2021 году цены на недвижимость премиум-класса в центральных локациях Петербурга продолжат расти. Новые проекты, которые поступят в реализацию в этом году, будут выходить с ощутимо высокой ценой». ■