

ЭЛИТНЫЙ АТТРИБУТ ДЛЯ ВСЕХ

В ПЕТЕРБУРГЕ ГЛАВНЫЙ «ВИДОВОЙ ЗАПАС» ПРЕМИАЛЬНОГО СЕКТОРА ФОРМИРУЮТ ВОДНЫЕ АРТЕРИИ ГОРОДА. ВПРОЧЕМ, ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО ВОДЫ В ГОРОДЕ ТАК МНОГО, ЧТО С ВИДОМ НА НЕЕ МОЖНО НАЙТИ И КВАРТИРЫ ВПОЛНЕ ДЕМОКРАТИЧЕСКИХ СЕГМЕНТОВ. ОДНАКО ИМЕННО В ЭЛИТНОМ СЕКТОРЕ НАЦЕНКА ЗА ВИД НА ВОДУ МАКСИМАЛЬНА. ВЕРОНИКА АБРАМЯН

По подсчетам консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», возле воды располагается большинство элитных объектов города, на них приходится 73% предложения в классе. Такое соотношение сохраняется на протяжении последних лет, однако заметны структурные изменения. «С развитием территорий на Петровском острове и сокращением предложения на Крестовском острове и в историческом центре произошло перераспределение предложения. Теперь более 60% предложения у воды приходится на Петровский остров, а до 2016 года локация отсутствовала в структуре», — рассказала Ольга Трошева, руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость».

Она говорит, что с начала 2021 года продажи открылись в пяти элитных объектах, три из которых расположены на Петровском острове. Средняя цена предложения в классе «элита» на конец октября 2021 года — 421 тыс. рублей за кв. м. Коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость-СЗ» Денис Бабаков говорит, что сегодня тяжело корректно оценить изменения предложения в новостройках возле водоемов из-за отсутствия конкретных критериев. «Например, стоит ли относить к объектам у воды жилые комплексы, которые не являются видовыми? Так, ЖК „Цивилизация“ находится в непосредственной близости к Октябрьской набережной, однако окна комплекса не выходят на Неву. Также не ясно, какие водоемы считать подходящими для такого анализа: „Цветной город“ расположен рядом с рекой Охтой, „Октябрьская набережная“ — у Невы, а „Морская набережная“ — на Финском заливе», — рассуждает он. При этом эксперт замечает, что, несмотря на имеющееся предложение квартир у воды, в перспективе оно будет сокращаться, так как количество водоемов Северной Венеции ограничено, и подходящих для строительства локаций становится все меньше.

«Жилье с видом на воду очень востребовано и часто становится одним из ключевых преимуществ проекта. Девелоперы стремятся удовлетворить запрос — так, Петровский остров с потрясающими видовыми характеристиками за последние пять лет застроен практически полностью жильем премиум- и элит-класса», — считает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

«В последние годы много примеров редевелопмента территорий, часто это бывшие промышленные площадки в Петроградском, Василеостровском и Приморском районах (в последнем — в локации, граничащей с Елагиным островом)», — уверен Андрей Вересов, исполнительный директор группы «Аквилон».

Ирина Богачева, руководитель группы «Новое строительство» АН «Итака», обращает внимание, что прибрежных территорий в Санкт-Петербурге немало, строительство на них жилья разных це-



НАЦЕНКА ЗА ВИД НА ВОДУ МОЖЕТ СОСТАВЛЯТЬ 30% В ПРОЕКТАХ КЛАССА «ЭЛИТ»

новых сегментов ведется активно. Так, на юго-западе города, на побережье Финского залива в Красносельском районе, возводятся преимущественно ЖК класса «комфорт+», однако там присутствуют и проекты, близкие к бизнес-классу (ЖК «Паруса», ЖК «Легенда героев»), есть и малоэтажные проекты бизнес-класса (ЖК «Duderhof Club»). На территории Приморского района построены и продолжают строиться проекты бизнес-класса (ЖК «Riviere Noire», ЖК «Три ветра» и другие), а также премиум-класса («Лакта Плаза»). Элитные проекты реализуются в Петроградском районе на территории Петровского острова: ЖК «Петровский квартал на воде», ЖК «Привилегия», ЖК «The One», ЖК «Леонтьевский мыс», ЖК «Esper Club» и т. д. Много объектов возводится на намывных территориях Васильевского острова, это объекты «комфорт+» и бизнес-класса: «Golden City», «Гавань капитанов», «Морская набережная». «Количество предложений у воды в последнее время значительно выросло и пока продолжает расти. Цены, разумеется, растут, обгоняя предложение. На прибрежных территориях Красносельского района цены в среднем стартуют от 190 тыс. рублей за кв. м, на намыве В. О. — от 220 тыс. рублей за кв. м; на Петровском острове — от 300 тыс. рублей за кв. м», — рассказала госпожа Богачева.

Елена Петропавловская, руководитель аналитического центра группы RBI, подтверждает слова коллеги: «Петербург — город на воде, поэтому и проектов у воды достаточно много. Это не только центр, но и, например, комфорт-класс на намыве на Васильевском острове, новостройки

вдоль Октябрьской, Малоохтинской набережных. В элитном сегменте — Петроградка, Петровский остров, центральные набережные. В частности, из недавних стартов продаж элитных проектов у воды можно отметить проекты на набережной Карповки и Петровской косе».

Но вид на воду в разных сегментах влияет на цену по-разному. По ее мнению, в комфорт-классе определяющим фактором является все-таки транспортная доступность, инфраструктура, благоустройство. «Сильно переплачивать именно за вид клиенты в этом сегменте не готовы. А поскольку такие проекты чаще всего расположены в бывших промзонах, то там нет хороших благоустроенных набережных, что могло бы придать проекту дополнительную ценность. При этом большинство девелоперов тоже не готовы вкладываться в облагораживание набережных. Редкий обратный пример — такие проекты RBI, как «Петровская ривьера» и «Дом на набережной», где мы как раз благоустроили территории набережных, прилегающие к участку застройки», — рассказала она.

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», подтверждает: «Водоем является преимуществом, однако необязательным условием приобретения недвижимости. Большую роль играет наличие качественного благоустройства и озеленения придомовой территории. Подход к этому за пять лет изменился кардинальным образом. Сегодня клиент обращает на благоустройство отдельное внимание, а застройщик, прислушиваясь к спросу, разрабатывает оригинальные и функциональные проекты на стадии проектиро-

вания, а не по остаточному принципу, как было пять-семь лет назад».

Что касается бизнес-класса и «элиты», в этих сегментах, отмечает госпожа Петропавловская, видовые квартиры представляют большую ценность. «Наценка за вид на воду может составлять 30%. Например, в нашем проекте „Четыре горизонта“ (был в продаже в 2013–2018 годах) разница между стоимостью одного «квадрата» в видовых квартирах на верхних этажах и в квартирах без вида на воду доходила до 30%», — говорит она.

Оксана Кравцова, совладелец и генеральный директор ГК «Еврострой», рассуждает: «К концу 2021 года ситуация с проектами на набережных Петербурга соответствует общим тенденциям элитного сегмента в центре города — предложение сокращается, цены растут, а новых проектов не анонсируется. Так, в прошлом году клубный дом „Приоритет“ на Воскресенской набережной, 32, был единственным элитным жилым проектом в центре, в котором открылись продажи за последние несколько лет».

По ее словам, за последний год один квадратный метр в объектах у воды вырос в цене от 10% до 40%. «Если мы рассматриваем дома в районе „Золотого треугольника“, Крестовского острова и Петроградской стороны, то жилье в них сегодня в дефиците. Например, в начале третьего квартала 2021 года в ЖК „Привилегия“ на берегу Малой Невки оставалась всего одна квартира. В связи с этим фокус внимания покупателей элитных объектов сместился на исторический центр, в частности, к набережным у Литейной части города», — говорит госпожа Кравцова. ■