



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ЭЛИТА БЕЗ ИЗБЫТКА

Дефицит предложения на первичном рынке элитной недвижимости привел к росту спроса на «вторичке» — за 2021 год предложение сократилось на четверть. Эксперты отмечают, что дефицит мест под строительство элитного жилья в Петербурге сохраняется не первый год. Сейчас основной объем предложения сосредоточен в Петроградском районе, но и там пятна под застройку практически закончились. Перед девелоперами стоит нелегкий выбор — либо заниматься редевелопментом промышленного пояса, развивая локации, которые ранее элитными не считались, либо идти в реконструкцию домов в центре. Оба пути сложны и затратны. Но все же пока, судя по всему, застройщики полагают, что создавать имидж элитным промышленным территориям — менее выгодный путь, чем расселение и реконструкция домов в центре. По крайней мере большинство опрошенных экспертов прогнозируют, что именно на развитии точечных, небольших проектов в уже привычных городских локациях сосредоточатся девелоперы в ближайшие годы. Что, впрочем, не исключает возможности появления и проектов по редевелопменту промышленных территорий, и выходу девелоперов на новые локации. Недавняя сделка Группы ЛСР по покупке участка на Матисовом острове это наглядно продемонстрировала. Что касается уже введенных объектов, то Петербург традиционно сохраняет консерватизм в вопросах подготовки элитных квартир к продаже — за несколько лет доля жилья, продаваемого с отделкой, существенно не изменилась и пока остается незначительной. В Москве, например, до трети всей вводимой элитной недвижимости сдается с финишной отделкой. Эксперты это объясняют тем, что в столице значительно больший объем премиального жилья приобретается инвесторами для последующей сдачи в аренду. И для таких покупателей, конечно, более привлекательным является вариант покупки квартиры с уже готовым ремонтом. Но в Петербурге, судя по описанной выше ситуации с дефицитом, проблема избыточного жилья, выводимого на рынок для аренды, встанет еще не скоро. Пока состоятельным людям закрыть бы собственные потребности по проживанию.



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ОТ БУДУЩЕГО К ПРОШЛОМУ И НАЗАД

УЧАСТКИ ПОД ЗАСТРОЙКУ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ПЕТЕРБУРГЕ ПРАКТИЧЕСКИ ЗАКОНЧИЛИСЬ, И ПЕРЕД ДЕВЕЛОПЕРАМИ ПЕТЕРБУРГА СЕГОДНЯ В ПОЛНЫЙ РОСТ ВСТАЛ ВОПРОС СОЗДАНИЯ НОВЫХ ЛОКАЦИЙ, КОТОРЫЕ БЫ СО ВРЕМЕНЕМ МОГЛИ ПРИОБРЕСТИ СТАТУС ПРЕМИАЛЬНЫХ. НО, КАК ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, НА ПУТИ СОЗДАНИЯ НОВЫХ ЛОКАЦИЙ ДЕВЕЛОПЕРЫ МОГУТ СОВЕРШИТЬ РЯД ОШИБОК, КОТОРЫЕ СЕРЬЕЗНО СНИЗЯТ КЛАСС ПРОЕКТА.

ТАТЬЯНА МИТРОНИНА

По мнению экспертов, с точки зрения выбора локации для строительства премиальной жилой недвижимости стоит ориентироваться на факторы, влияющие на выбор покупателя. Среди них одно из важнейших мест занимает мобильность с точки зрения близости к центру города, основным деловым центрам и объектам культурного назначения, а также образовательных средних и высших учебных заведений. Сегодня для покупателей недвижимости бизнес- и элитного сегмента также важны такие факторы, как наличие в окружении парковых зон, близость к воде, собственные набережные, наличие велодорожек и зон отдыха. Это в том числе подтверждает тенденцию к стремлению покупателей к природному окружению и комфортному уединению, даже проживая в городе. Сегодня Петроградский район остается главной локацией премиальной недвижимости. Но, несмотря на то, что на данный момент более 63% от общего премиального объема экспозиции приходится на Петровский, остров свой потенциал практически исчерпал. Дефицит

земли уже обращает внимание застройщиков на другие островные территории. На данный момент в городе есть несколько островных территорий, пригодных для реализации интересных премиальных девелоперских проектов, считают эксперты. «Первый — активно развивающийся Васильевский остров. Сейчас локация является одной из самых престижных в Петербурге. Ее потенциал сосредоточен в западной части острова — территории „Гавань“, где благодаря редевелопменту могут появиться новые жилые и коммерческие объекты, а также набережные и общественные пространства», — считает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Colliers. По ее мнению, премиальные проекты могли бы быть актуальны на Матисовом острове, а также Ново-Адмиралтейском острове — в случае принятия городом политического решения о перебазировании Адмиралтейских верфей. «Данные локации отличаются хорошим видом на Васильевский остров, пешей доступностью метро, близостью исторического центра», — говорит она.

Правда, замечает эксперт, большинство из вышеперечисленных площадок пока не готовы к застройке: действующим предприятиям необходимо время и средства для перевоза производств, также их необходимо развивать только в составе всей окружающей территории. Тем не менее в начале декабря стало известно, что Группа ЛСР приобрела участок на Матисовом острове. Тем не менее, как считает госпожа Конвей, только Васильевский и Петровский острова как минимум до конца десятилетия останутся территориями наиболее активного островного развития. Мария Дуганова, директор по продажам и управлению недвижимостью компании «Бронка Девелопмент», также видит перспективы в Васильевском острове: «С точки зрения развития люксового сегмента наиболее перспективным по-прежнему остается Крестовский остров. Если говорить о перспективных локациях для высоких ценовых сегментов, то дальнейшее освоение производственных территорий Васильевского острова даст новые возможности для создания и развития



ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ — ЭТО В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ЛОКАЦИЯ. ПРАКТИЧЕСКИ ВСЕ ВОЗМОЖНЫЕ МЕСТА В ПЕТЕРБУРГЕ УЖЕ ОСВОЕНЫ, ПОЭТОМУ ГЛОБАЛЬНО «КАРТА» РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ВРЯД ЛИ КАРДИНАЛЬНО ИЗМЕНИТСЯ, СЧИТАЮТ НЕКОТОРЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ

ЛОКАЦИИ