



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИХОДИТСЯ СОХРАНЯТЬ ОПТИМИЗМ

Самым громким событием на рынке недвижимости в апреле стал уход из России финской компании ЮИТ. Покупателем проектов финской фирмы стала группа «Эталон».

Первое, что приходит в голову, — уход связан с санкциями и всей последней геополитикой. Однако разговоры об уходе финской компании ходили не один год, а осенью прошлого года они заметно активизировались. Из этого можно сделать вывод, что причина исхода все-таки скорее экономическая.

Вообще надо заметить, у финских девелоперов в Петербурге и России как-то не складывается. До ЮИТ с рынка ушла Skanska, ряд других игроков помельче. Причем компании из соседней страны всегда умудрялись продавать свой бизнес в крайне неудачное время. Среди девелоперов даже есть шутка: раз финны продают, рынок находится в самом низу и больше падать не станет.

Впрочем, сегодня иронизировать большинство застройщиков уже не рискнут, так же как и не рискнут предполагать, достиг ли рынок дна или только начинает сваливаться в пике.

Несмотря на то, что за последние полтора месяца уже многие владельцы бизнеса сумели адаптироваться к новым условиям, до сих пор давать сколько-нибудь определенные прогнозы о будущем рынка недвижимости никто не решается.

Но большинство компаний, в отличие от ЮИТ, зачехлиться и вернуться на базу не могут — их база здесь. И деваться им с подводной лодки особо некуда. А потому приходится сохранять оптимизм.

РОСКОШЬ В СТИЛЕ МИЛИТАРИ

ГЕОПОЛИТИЧЕСКАЯ ПОВЕСТКА И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ КРИЗИС В СТРАНЕ ПОДСТЕГНУЛИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СПРОС НА МАЛОПОПУЛЯРНЫЕ В МИРНЫЕ ВРЕМЕНА ТОВАРЫ. В ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, РИСКНУЛ ПРЕДПОЛОЖИТЬ GUIDE, ПРЕДЛОЖЕНИЕ ТОЖЕ МОЖЕТ ВОЙТИ В «ВОЕННЫЙ» ТРЕНД И ЗАСТАВИТЬ ДЕВЕЛОПЕРОВ ВЫВОДИТЬ DEFENSE-РЕШЕНИЯ: ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОГРАЖДЕНИЯ, БРОНИРОВАННЫЕ ОКНА, УКРЕПЛЕННЫЕ ПОДЗЕМНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. ПОКА КВАРТИР С БУНКЕРАМИ НА ОТКРЫТОМ РЫНКЕ НЕТ, НО АНАЛИТИКИ НЕ ИСКЛЮЧАЮТ РОСТ ИНТЕРЕСА ПОКУПАТЕЛЕЙ ПРЕМИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ К ЭЛЕМЕНТАМ ЗАЩИЩЕННОСТИ. ЕЛЕНА ИСАЕВА

Безопасность традиционно важна для покупателей жилья во всех сегментах, говорит коммерческий директор ААГ Ольга Захарова, а в условиях неопределенности возрастает стремление к обособленности. «В нашем проекте „Маленькая Франция“ мы фиксируем повышенный интерес к сити-хаусам. Такой формат двухуровневых квартир предполагает, среди прочего, отдельный спуск в подземный паркинг с доступом к кладовым». Предпочтения клиентов она во многом объясняет уникальностью продукта и готовностью проекта. Однако вице-президент Besag Asset Management Катерина Соболева прогнозирует схожий тренд в требованиях покупателей недвижимости премиум-класса в связи с обострением международной обстановки. «Сегодня при выборе объекта они будут обращать внимание на наличие подземного паркинга и условия доступа к нему: нужно ли выходить из подъезда, где находится (под домом или во дворе), какой уровень безопасности. Насколько я знаю, некоторые жители проектов элит- и комфорт-класса уже запаслись продуктами и заполнили кладовые в паркингах», — рассказывает она.

Несмотря на сохранение уровня напряженности и потенциальное повышение интереса людей к вопросам безопасности в жилых проектах, объектов с бункерами пока не видно, поэтому оценить или предсказать их долю на рынке аналитикам достаточно сложно. «Насколько дороже могут стоить дома с такими элементами инфраструктуры — неизвестно, — продолжает госпожа Соболева. — Не думаю, что разница будет очень большой».

Совладелец и генеральный директор ГК «Еврострой» Оксана Кравцова также не встречала на рынке квартир элитного жилья в России открытых предложений с бункерами. Такие лоты могут появиться в элитном загородном домостроении, полагает она. «Что касается внимания нашей аудитории к безопасности, то требования всегда были очень высокими. Это и охрана, и видеонаблюдение, и современная IP-домофония, многоуровневый контроль доступа и закрытие территории жилого комплекса. Возможно, вскоре появятся объекты, например, с бронированными стеклами на окнах квартир или жилые комплексы, которые позволят построить личную охрану жильца в общую систему

безопасности здания», — размышляет эксперт.

Безопасность была и будет одним из главных критериев высококлассной недвижимости, подчеркивают собеседники GUIDE, и отсутствие новых предложений связывают, скорее, с молниеносностью развития ситуации, на которую девелоперы попросту еще не успели среагировать.

Стремление покупателей обособиться может частично удовлетворяться эскапизмом из больших городов. Директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли «Коллиерз Интернешнл» Елизавета Конвей, в частности, считает загородное домовладение одним из способов контролировать свою безопасность. По сути, частные резиденции и закрытые коттеджные поселки — это сосредоточение премиального жилья и альтернатива оживленной городской жизни, объясняет она. И в нынешней обстановке популярность такого формата жилья может вырасти.

Георгий Патанин, эксперт по недвижимости и руководитель одноименного агентства недвижимости (агентство недвижимости Георгия Патанина), подчеркивает: резких инициатив по строительству новых глухих заборов со стороны владельцев квартир в премиальных жилых комплексах Петербурга нет, и даже нет таких разговоров. Но сегодня остро стоит вопрос безопасности денег. «Для сегмента дорогого жилья — это крайне важная тема. Большинство проектов, которые были построены до нынешних событий, имеют четкое и понятное качество строительства и четкое качество комплектующих. А вот следующие проекты этого же уровня вообще непонятно, из чего будут сделаны. В связи с этим у многих клиентов, которые потенциально хотели бы приобрести что-то в сегменте премиального жилья, встала достаточно срочная необходимость купить что-то, уже сданное прямо сейчас. Очевидно, это связано с тем, что перспективы элитных проектов через год очень туманны. Да, это, скорее всего, будет внешне похоже на то, что показывалось в буклетах, но даже это не факт что будет соответствовать, так как застройщику не обязательно выполнять полностью архитектурный облик. Таким образом, для многих именно это сейчас является ключевым



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

БЕЗОПАСНОСТЬ БЫЛА И БУДЕТ ОДНИМ ИЗ ГЛАВНЫХ КРИТЕРИЕВ ВЫСОКОКЛАССНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

вопросом безопасности», — уверен господин Патанин.

Цены продолжают ползти вверх, ставки по ипотеке не снижаются, инфляция растет стремительными темпами и недвижимость становится практически недоступной для большинства граждан, даже с учетом господдержки, напоминает Катерина Соболева. В будущем, прогнозирует она, на рынке появится большое количество объектов небольших площадей: «Уже сегодня мы видим квартиры площадью 17 кв. м. В ближайшее время тренд на уменьшение площадей усилится и „нормой“ будут считаться студии 13 кв. м».

В элитных же проектах вопрос безопасности будет стоять в области импортозамещения материалов на китайские и индийские, настаивает господин Патанин: «Например, про юрский мрамор, который добывается в Баварии, можно забыть. Соответственно, чем фасады комплексов элитного сегмента закрывать будут, пока не ясно». В результате при грамотном выборе квартиры в премиальном сегменте, которая построена уже сейчас, за два-три года можно минимум в два раза умножить вложенные средства. Дефицит предложения и значительная разница в качестве, которая будет очевидна между тем, что было в 2022 году, и китайско-индийским уровнем последующих лет, сделают свое дело в ценообразовании, заключает эксперт. ■

БЕЗОПАСНОСТЬ