

ПРЕМИУМ-КЛАСС В ПОИСКАХ НОВОГО

УГЛА

В ТРАДИЦИОННЫХ ПРЕМИАЛЬНЫХ ЛОКАЦИЯХ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ПЕТЕРБУРГА МЕСТА ПОД НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ. И НЕКОТОРЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ СТАРАЮТСЯ «РАСКРУЧИВАТЬ» НОВЫЕ ПЛОЩАДКИ. НО В СРЕДЕ ЭКСПЕРТОВ МНЕНИЯ РАЗДЕЛИЛИСЬ: ОДНИ ПОЛАГАЮТ, ЧТО ПРЕМИАЛЬНЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ЛИШЬ ЖИЛЬЕ, ПОСТРОЕННОЕ В ЧЕТКО ЗАДАНЫХ ИСТОРИЧЕСКИХ ГРАНИЦАХ ПЕТЕРБУРГА, ДРУГИЕ УВЕРЕНЫ, ЧТО ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОЖНО СТРОИТЬ И В МЕСТАХ, КОТОРЫЕ ЕЩЕ НЕДАВНО К ЛЮКСОВЫМ НЕ ОТНОСИЛИСЬ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ, КИРИЛЛ ОРЛОВ

Земля — невозполнимый актив, поэтому когда закончатся свободные земельные пятна на Крестовском острове, в Центральном, Петроградском районах, девелоперы будут искать новые возможности для вывода на рынок новых проектов в новых локациях. Главным примером формирования премиальной локации в Петербурге является Петровский остров. Еще около десяти лет назад он не рассматривался девелоперами под строительство элитного жилья, но сегодня в этой локации отметились все основные игроки высокого сегмента: «Строительный трест», «Леонтьевский мыс», RBI, Setl City, «Кортрос», «Ховард» и другие.

Из точечных примеров — Песчаная набережная Петроградского района, которая также не являлась элитной до тех пор, пока компания RBI в 2004 году не запустила проект «Новая звезда». В дальнейшем девелоперы продолжили застройку данной локации.

Полина Яковлева, директор по развитию компании ProExpert, полагает, что аналогичная судьба в перспективе может быть и у набережных Васильевского острова при выводе производств, поскольку локация отвечает основным требованиям элитного сегмента: близость к историческому центру Петербурга, что стало особенно актуально при открытии моста Бетанкура, а также видовые характеристики на воду, историческую панораму города. Соответствие всем остальным требованиям к проектам элитно-

го сегмента полностью зависят от проектов. «Также, на мой взгляд, недооценена Малоохтинская набережная (с левой и с правой стороны от Большеохтинского моста). Конечно, это локация не для элитного сегмента, но в целом в данном районе можно реализовать проекты более высокого ценового сегмента, поскольку местоположение отличает близость исторического центра, вид на Неву, Смольный собор», — рассуждает госпожа Яковлева. Она считает, что девелоперы могут провести ряд работ для повышения престижности локации, например, проработать вопрос качества инфраструктуры. «При разработке проектов стоит привлекать урбанистов, вести работу по освоению территорий совместно с другими застройщиками», — предлагает эксперт.

ОСНОВНОЙ АКЦЕНТ НА РЕДЕВЕЛОПМЕНТ Вадим Исаков, директор Северо-Западного филиала «БКС Премьер», также полагает, что перспективы развития новых премиальных локаций в городе связаны с редевелопментом промышленных территорий в центральной части города, так называемом «сером поясе». «Можно привести целый ряд примеров проектов успешной реновации промзон в Санкт-Петербурге, Москве, Берлине, Лондоне. Это общемировая практика, поскольку многие города в один прекрасный момент так или иначе сталкиваются с дефицитом земельных участков под застройку. На территории

Петербурга расположено около 50 промышленных зон, общей площадью свыше 15 тыс. га, из которых сегодня застроено лишь 10%. При этом почти треть территорий „серого пояса“ Санкт-Петербурга относится к центральным районам города. Здесь есть застройщики, специализирующиеся на подобных проектах. В частности, группа ЛСР, которая много лет занимается проектами редевелопмента в Санкт-Петербурге. Кроме того, этот застройщик сейчас реализует подобные проекты и в Москве, где территории промзон больше, чем в Северной столице (свыше 18,5 тыс. га, или 17% территории старой Москвы, а это наиболее дорогостоящая земля в городе)», — говорит господин Исаков.

Петр Буслов, руководитель группы маркетинга компании ЦДС, отмечает, что, помимо вида на воду, лес, парк, близость к историческим достопримечательностям и центру города, имеет значение скорость развития территории, насколько быстро она преобразуется. «Трудно продавать премиальный проект, расположенный в пока еще депрессивной локации», — поясняет он. Господин Буслов считает, что потенциально престижной в ближайшие годы может стать территория Матисова острова, где сейчас располагаются Адмиралтейские верфи. Если оттуда будут выведены все производства, этот и соседний острова имеют все шансы стать новой элитной локацией, уверен эксперт.

«Разговоры о редевелопменте западной части Адмиралтейского района ведутся уже несколько лет. Хочется надеяться, что в ближайшее время участок найдет своего покупателя и процесс преобразования этой территории будет запущен. Как только туда придет первый инвестор, за ним потянутся остальные — и локация начнет меняться. Полагаю, что при наличии серьезных инвесторов процесс редевелопмента займет не более десяти лет», — прогнозирует господин Буслов.

Также в последние годы высок интерес к территориям вдоль петербургских набережных. Наиболее привлекательные и простые участки уже освоены или находятся в стадии редевелопмента. Так, активная работа ведется на Ушаковский, Выборгской, Октябрьской набережных. В общей сложности здесь реализуется около десятка проектов.

Еще одним потенциально премиальным районом Петербурга в ближайшее десятилетие может стать Лахта. «Появление штаб-квартиры „Газпрома“ способно привлечь в локацию других инвесторов, а также способствовать всестороннему развитию инфраструктуры Приморского района. Полагаю, что рядом с таким деловым центром вполне могут появиться жилые проекты бизнес-класса. Однако пока этот сценарий еще находится под вопросом, так как развитие Лахты только началось», — рассуждает господин Буслов. → 18

СПРОС НА «ПЕРВИЧКУ» НЕ ПАДАЕТ

В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ НЫНЕШНЕГО ГОДА СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ СОХРАНИЛСЯ НА ТАКОМ ЖЕ ВЫСОКОМ УРОВНЕ, ЧТО И В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», спрос на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга и пригородов сохранился на уровне аналогичного периода прошлого года. К концу первого квартала объем продаж, по прогнозам экспертов, составит около 1 млн кв. м.

«Наибольшей популярностью в объектах масс-маркета в первом квартале пользовались студии площадью 24–26 кв. м средней стоимостью 2,5–2,9 млн рублей, однокомнатные квартиры 34–36 кв. м по цене 3,5–4 млн, двухкомнатные квартиры метражом 54–59 кв. м средней стоимостью 5,5–6,5 млн», — рассказала Ольга

Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Бюджеты сделок в объектах высокого комфорт-класса были выше как минимум на 15–20%, чем в масштабных проектах, реализуемых на территории целых микрорайонов. Чаще всего покупки в сегменте «комфорт+» совершались в объектах в зонах редевелопмента. В первом квартале высоким спросом пользовались локация возле Октябрьской набережной, на проспекте Обуховской Обороны, возле станций метро «Фрунзенская», «Черная речка», «Лесная».

«В целом же на первичном рынке за первый квартал 2019 года средний бюд-

жет покупки в массовом сегменте увеличился на 3% по отношению к концу года. На уровне 3,5% фиксируется повышение средней цены предложения в масс-маркете в Петербурге и пригородах», — добавила госпожа Трошева.

«В первом квартале 2019 года, несмотря на рост цен на жилую недвижимость в Санкт-Петербурге, спрос у нас не упал. Связываем это, в частности, с высокой стадией готовности нашего проекта „Граффити“. Тем не менее ситуация на рынке остается неопределенной. На это влияют разные факторы — от традиционных экономических (инфляция, рост курса доллара и евро) до измене-

ний законодательной системы в сфере строительства (214-ФЗ, эскроу-счета, мониторинг банка)», — говорит Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

Эксперты констатируют рост и в других секторах рынка недвижимости. «Рынок апартаментов продолжает расти вопреки неопределенности, которая сейчас сложилась с этим сегментом. За последние два года его объем в городе увеличился в три раза. Драйвер роста — именно инвестиционные проекты», — заключает Екатерина Запороженко, коммерческий директор ГК Docklands Development. ■