

ВТОРИЧНЫЙ СКАЧОК

ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ В ЭЛИТНОМ СЕКТОРЕ, В ОТЛИЧИЕ ОТ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА, МЕНЕЕ ВОСТРЕБОВАНО — СЕГОДНЯ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ТАКОГО ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ ДОСТИГАЮТ 253 ДНЕЙ. ОДНАКО АЖИОТАЖ ПЕРВОЙ ПОЛОВИНЫ 2021 ГОДА КОСНУЛСЯ И ЭТОГО СЕКТОРА — ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ ЖИЛЬЕ СОКРАТИЛОСЬ ПОЧТИ НА ТРЕТЬ ЭТОЙ ВЕСНОЙ. СЕЙЧАС РЫНОК ВНОВЬ НАПОЛНЯЕТСЯ ПРЕДЛОЖЕНИЕМ — ВЕДЬ, КАК СЧИТАЮТ НЕКОТОРЫЕ ЭКСПЕРТЫ, СОСТОЯТЕЛЬНЫЕ ЛЮДИ МЕНЯЮТ ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ НА БОЛЕЕ НОВОЕ В СРЕДНЕМ КАЖДЫЕ СЕМЬ ЛЕТ. РОМАН РУСАКОВ

Сергей Бобашев, руководитель проекта LifeDeluxe.ru, говорит, что объем предложения на вторичном рынке можно оценивать по-разному. Сегодня в Петербурге продается от 500 до 2 тыс. квартир, которые с той или иной натяжкой могут быть названы элитными. «В прошлом году их количество в продаже сократилось, в первую очередь на Крестовском острове было много всего продано. Предложение к весне этого года сократилось на 30%, сейчас оно возвращается на привычный уровень», — говорит эксперт.

Екатерина Сивова, совладелец инвестиционной компании Garnet, говорит, что с января по октябрь 2021 года спрос на покупку вторичных элитных объектов недвижимости в Санкт-Петербурге вырос на 23,8% относительно аналогичного периода прошлого года.

«В ноябре 2021 года на вторичном рынке города продаются 28,5 тыс. объектов недвижимости. При этом доля лотов стоимостью выше 100 млн рублей составляет меньше процента (0,73%). А количество объектов, где цена за квадратный метр превышает 1 млн рублей, составляет всего 0,11%, или 32 квартиры», — сообщила госпожа Сивова.

Наиболее дорогой объект недвижимости города сейчас продается на открытом рынке за 750 млн рублей. Этот бюджет позволит приобрести апартамент площадью 540 кв. м, который располагается в Петроградском районе города, рассказала госпожа Сивова.

Петр Войчинский, гендиректор «Мир квартир Элит», также говорит о том, что сегодня наблюдается некоторое сокращение спроса на вторичном рынке. «Это обусловлено тем, что цены сейчас на пике. В центральных районах квартиры стоят около 220–250 тыс. рублей за кв. м.

НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ СЕГОДНЯ ОЧЕНЬ МНОГО ПРОЕКТОВ ВЧЕРАШНЕГО ДНЯ, КОТОРЫЕ ПОЗИЦИОНИРУЮТСЯ КАК ВЫСОКИЙ КЛАСС ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ИЗ-ЗА ЛОКАЦИИ



ЕВГЕНИЙ ДАВЛЕНКО

С ЯНВАРЯ ПО ОКТЯБРЬ 2021 ГОДА СПРОС НА ПОКУПКУ ВТОРИЧНЫХ ЭЛИТНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ВЫРОС НА 23,8% ОТНОСИТЕЛЬНО АНАЛОГИЧНОГО ПЕРИОДА ПРОШЛОГО ГОДА

Можно найти и за 100–150 тыс. рублей, но это будут совсем „убитые“ варианты. Или второй двор, первый этаж, хоть и на канале Грибоедова. Такие квартиры можно считать элитными только по локации, не по качеству. Они требуют очень больших вложений», — поясняет он.

Господин Войчинский подсчитал, что в предыдущие годы выставлялось примерно 1500 вариантов в центральных районах, сейчас — 900. «Сейчас все риэлторы, работающие с дорогим жильем, находятся в поиске продавцов», — рассказывает он. — А спрос есть. Богатые люди примерно раз в семь лет (в среднем) обновляют квартиру. Что-то появилось новее, лучше; изменился состав семьи; не хватает одной 20-метровой комнаты. Медики говорят, что кровь в организме обновляется каждые семь-восемь лет, с квартирами примерно та же история. Квартира — это ведь далеко не только про престиж. Это прежде всего эффективная логистика повседневной жизни».

«Половина всего элитного предложения (подлинного) — около 300 квартир — сконцентрирована на Крестовском острове. Еще 300 квартир экспонируются в Центральном и Петроградском районах. Это количество держится достаточно давно за исключением прошлого года», — говорит господин Бобашев.

По его словам, рост цен в сегменте вторичного элитного жилья в Петербурге происходил до марта-апреля 2021 года. «В некоторых локациях цены поднялись до 500 тыс. рублей за 1 кв. м и на этом уровне и остались», — отмечает он.

Господин Войчинский также говорит о том, что вторичный рынок элитного жилья в Санкт-Петербурге в основном расположился на Крестовском острове. «Средняя цена за один квадратный метр — 570 тыс. рублей. По сравнению с январем 2020 года цена прибавила 37%, а количество предложений сократилось примерно на 25%. Объем предложения продолжает сокращаться. Это связано с плотной застройкой, большинство земельных участков выкуплено и застроено, особенно в элитных локациях», — рассказал он.

МОРАЛЬНОЕ СТАРЕНИЕ По мнению господина Бобашева, сейчас сложно оценить, как быстро устаревают элитное жилье. «У нас пока основная доля таких проектов построена около десяти лет назад. Есть, конечно, неудачные комплексы, которые устарели еще до того, как их сдали. А есть и такие проекты, которые появились на заре элитного



ТЕНДЕНЦИИ