



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ ИМЕЮТ ОБЩУЮ ХАРАКТЕРНУЮ ЧЕРТУ — НЕБОЛЬШОЙ ОБЪЕМ КВАТИР И РЕАЛИЗАЦИЮ ПОСРЕДСТВОМ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ТЕРРИТОРИЙ И РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ

концу года эта цифра может достигнуть 18–20%», — отмечает она.

Екатерина Аридова говорит, что в 2021 году некоторые застройщики намеренно не торопились с выводом в продажу новых объектов, чтобы поддерживать дефицит предложения, который провоцирует повышенный спрос и высокие цены. «Но если в 2022 году девелоперы активизируются и выведут в продажу сразу несколько крупных объектов бизнес- и премиум-класса, то это может отразиться на стоимости квадратного метра и замедлить темпы роста цен. Увеличение выбора простимулирует больше людей к покупке недвижимости, в то время как девелоперы, конкурирующие за покупателей, будут стремиться предлагать максимально выгодные условия и не станут резко повышать цены, как это было в 2020 и 2021 годах», — считает она.

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg, добавляет, что на первичном рынке элитной жилой недвижимости в связи с сокращением предложения отмечается смещение фокуса покупателей в сторону объектов вторичного рынка.

«Мы ожидаем, что по итогам 2021 года объем продаж элитных объектов на первичном рынке может быть на 5–10% ниже показателя 2020 года. Динамика цен до

конца года будет незначительной, вероятно, в пределах 2–3% за квартал», — говорит госпожа Московченко.

МЕСТ НЕТ «В силу дефицита пространства для нового премиального девелопмента проекты появляются в основном благодаря редевелопменту и реконструкции, реже — это уплотнительная застройка небольших пустующих площадок. Например, группа «Еврострой» реализует проекты реконструкции исторических зданий под жилую функцию на Галерной улице, 20–22, и Малом проспекте, 79–81–83; AAG приспособит здание фабрики «Красное знамя», а «Абсолют Строй Сервис» — здание фабрики «Азарт» под жилые лофты», — говорит Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Colliers.

«Крупных площадок для премиального девелопмента практически не осталось, и девелоперы вынуждены рассматривать строительство клубных проектов. Новые проекты имеют общую характерную черту — небольшой объем (до 500 квартир) и реализацию посредством редевелопмента территорий и реконструкции зданий. Активно продолжают осваиваться небольшие участки на Петроградской стороне («Северная корона», White House и пр.), и

наращивается тренд на реконструкцию — открылись продажи в проекте «Три грации» на Захарьевской улице, 41», — отмечает госпожа Конвей.

«Из ярких тенденций можно выделить сдвиг покупательских предпочтений в сторону более компактных квартир во втором полугодии 2021 года: если в первом и втором кварталах текущего года покупатели нередко обращались с запросом на квартиры площадью 180–190 кв. м, то сейчас чаще ищут жилье размером не более 150 кв. м», — отмечает госпожа Аридова. Госпожа Московченко подтверждает слова коллеги: «Покупателей стали интересоваться более компактными по площади квартиры в размере 120–150 кв. м вместо 150–180 кв. м в первом полугодии 2021 года».

Еще один тренд, который отмечают эксперты, Russia Sotheby's International Realty, — увеличение спроса на загородное элитное жилье в 1,5 раза по сравнению с 2020 годом. «Мы связываем это со страхом наступления новой волны пандемии и очередного локдауна: оказавшись в прошлом году взаперти в своих квартирах, многие стали задумываться о приобретении собственного дома. Это же стало причиной повышенного спроса на квартиры с террасами: сейчас покупатели, которые пока не планируют переезжать из города, готовы

переплачивать 10–15% за наличие террасы в квартире», — говорит госпожа Аридова.

Госпожа Московченко отмечает, что в третьем квартале 2021 года также продолжилось сокращение спроса на элитное жилье со стороны иногородних покупателей. ■

В 2021 ГОДУ НЕКОТОРЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ НАМЕРЕННО НЕ ТОРОПИЛИСЬ С ВЫВОДОМ В ПРОДАЖУ НОВЫХ ОБЪЕКТОВ, ЧТОБЫ ПОДДЕРЖИВАТЬ ДЕФИЦИТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, КОТОРЫЙ ПРОВОЦИРУЕТ ПОВЫШЕННЫЙ СПРОС И ВЫСОКИЕ ЦЕНЫ

