



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ДЕФИЦИТ ЗЕМЛИ
КАК СТИМУЛ
ДЛЯ ВАЛОВОГО
РЕГИОНАЛЬНОГО
ПРОДУКТА

Оживление на рынке земельных участков под строительство жилья, которое последние месяцы наблюдается в Петербурге, практически не затронуло сегмент элитной недвижимости. Причина проста: в городе практически не осталось участков, на которых можно реализовать элитный проект. Попадают совсем небольшие «пятна», которые, как говорят специалисты, подходят для реализации бутиковых проектов. Но у таких проектов будет много сложностей: необходимую инфраструктуру на таком участке не реализовать, благоустройство не провести, все, что позволяют размеры участка,— воткнуть коробку (пусть даже и неплохо оформленную именитыми архитекторами). Но все равно к премиальности проекта с непримяльным окружением будут, вероятнее всего, вопросы.

Поэтому у девелоперов остается два пути: либо реконструкция домов в историческом центре, либо реновация промышленных зон. Оба пути сложны, трудозатратны, требуют много средств и времени. До этого они были непривлекательны для застройщиков, просто потому, что был не израсходован запас территорий Петровского и Крестовского островов. Но сейчас уже и там не осталось участков, позволяющих возводить жилье класса люкс.

Очевидно, что с таким дефицитом территорий в городе вскоре станет не хватать и нового жилья. Это, можно предположить, приведет к очередному росту цен, что сделает проекты реновации и расселения экономически оправданными. Главное, чтобы процесс расселения шел в рамках законности и без привлечения административного и прочих ресурсов. В 2000-е годы, рассказывают, жители домов в центре Москвы запасались справками из всех возможных инстанций, подтверждающими, что здание не находится в аварийном состоянии и не требует немедленного расселения.

Впрочем, даже если расселение и не будет выходить за рамки закона, работы юристам прибавится. Да и градозащитному сообществу без дела сидеть не придется, а значит, появится спрос на пиар-сопровождение проектов. В общем, как ни крути, для валового регионального продукта от дефицита земли одна сплошная польза.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ДОГОВОР НАЧИСТОТУ
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ДОЛЯ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ,
СДАВАЕМОГО С ОТДЕЛКОЙ, ПОСТЕПЕННО ПАДАЕТ:
СЕГОДНЯ 80% ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЛЮКСОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
СОСТАВЛЯЮТ ОБЪЕКТЫ БЕЗ ОТДЕЛКИ. В ДРУГИХ СЕГМЕНТАХ,
НАПРОТИВ, ДОЛЯ ЖИЛЬЯ С ОТДЕЛКОЙ РАСТЕТ. ИРИНА КУТОВАЯ



ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД СТОИМОСТЬ ОТДЕЛКИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ВЫРОСЛА НА 30-40%

По данным аналитиков консалтинговой компании Knight Frank St. Petersburg, с января по май 2022 года доля жилых комплексов, реализующих квартиры без отделки, увеличилась на 1 п. п. по сравнению с четвертым кварталом 2021 года, а объем предложения жилых комплексов с чистовой отделкой увеличился на 2 п. п. При этом отрицательная динамика предложения затронула комплексы, где квартиры реализуются либо с предчистовой отделкой (–2 п. п.), либо где в рамках одного комплекса есть квартиры с разными типами отделочных работ.

Аналитики Knight Frank St. Petersburg говорят, что с 2011 года доля объектов с чистовой отделкой увеличилась на 15 п. п. и заняла лидирующую позицию на рынке, которая сохраняется на протяжении последних пяти лет. Заметно увеличение доли объектов с чистовой отделкой среди новостроек класса С: с 35 до 40%. В то же время в элитном

сегменте комплексы с чистовой отделкой отсутствуют: 80% предложения составляют объекты без отделки. В объектах бизнес-класса преобладает предложение квартир без отделки (75% от общей площади жилья класса В), доля квартир с предчистовой отделкой в сегменте составляет 24%.

ВКЛЮЧИТЬ В ИПОТЕКУ Наиболее привлекательным предложением для покупателя является наличие отделки в комплексах массового сегмента, где основная доля сделок осуществляется с использованием ипотеки. Наличие отделки, включенной в стоимость квартиры, позволяет сэкономить на дополнительных затратах и быстрее переехать в новую квартиру либо скорее начать использовать ее для сдачи в аренду. Стоимость отделки большинство девелоперов не оговаривают отдельно, так как она уже включена в стоимость квадратного метра жилья.

«Квартиры с чистовой отделкой от застройщика — наиболее популярный вариант на рынке петербургских новостроек. В течение последних нескольких лет доля спроса на квартиры с отделкой стабильно высока: их выбирают 60–65% покупателей жилья категории масс-маркет. С учетом резкого роста цен на строительные и отделочные материалы все больше покупателей склоняются к выбору отделки от застройщика», — рассказывает директор по продажам группы «Аквилон» Егор Федоров.

«Интерес к квартирам с полной чистовой отделкой последние годы был достаточно высок. Это удобная для покупателей недвижимости опция. Они избавляют себя от головной боли, связанной с ремонтными работами. И получают возможность сразу жить в комфортных условиях», — говорит директор департамента недвижимости группы «ЦДС» Сергей Терентьев.

В целом за последние одиннадцать лет доля объектов с чистовой отделкой уве-

ОТДЕЛКА