

ЛЮКС ПРОЧНО СТОИТ НА ЗЕМЛЕ

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ТРИ МЕСЯЦА СЕРЬЕЗНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ НЕ ПРЕТЕРПЕЛ. В БОЛЕЕ ДЕМОКРАТИЧНЫХ СЕГМЕНТАХ, ОТМЕЧАЮТ ЭКСПЕРТЫ, ОБЪЕМ СДЕЛОК ВЫРОС, В ЛЮКСОВОМ ЖЕ СИТУАЦИЯ БОЛЕЕ СТАБИЛЬНА. ЕСЛИ СТАБИЛЬНОСТЬЮ МОЖНО НАЗВАТЬ ОСТРЕЙШИЙ ДЕФИЦИТ УЧАСТКОВ.

РОМАН РУСАКОВ

В последние годы для строительства элитных объектов девелоперы приобретали участки на Петровском острове, появлялись единичные проекты на Петроградской стороне и в ряде центральных локаций города, ближе к его исторической части.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит, что сегодня подавляющее большинство участков под строительство премиальной недвижимости — точечные «пятна» менее 1 га. Крупных лотов, как ранее, например, на Петровском острове, уже нет. «Объем предложения сильно ограничен, больше участков в экспозиции представлено в Петроградском районе, еще ряд участков (либо участок со зданием под реконструкцию) — в Центральном районе», — перечисляет скучный выбор эксперт.

Земельная нагрузка на квадратный метр будущих улучшений сильно зависит от локации, градподготовки. В среднем, говорит госпожа Трошева, цена варьируется в диапазоне 60–80 тыс. рублей, по ряду уникальных участков превышает 100 тыс. рублей за квадратный метр.

Михаил Ривлин, заместитель председателя правления «Охта Групп», считает, что с элитным жильем в Петербурге ситуация особая, потому что локаций практически не осталось. По его мнению, резерв территорий на Петровском острове был «съеден» значительно раньше, чем ожидалось. «В центре свободных „пятен“ нет, те, что изредка появляются, — на вес золота. Это штучные предложения, большая часть которых неадекватна по цене. Подготовленных участков нет совсем, а сложности с согласованием проектов в центре Петербурга запредельно высоки. Поэтому

практически в любой ситуации спрос на участки с готовой градостроительной документацией в центральных районах города будет, девелоперы готовы брать их „про запас“, даже если в момент покупки экономическая ситуация не позволяет открыть проект», — рассуждает эксперт.

По итогам первого квартала средняя цена квадратного метра элитного жилья на первичном рынке Петербурга составляет около 600 тыс. рублей.

«Основной драйвер роста цен в высоком сегменте — низкий объем нового предложения. Новые объекты выходят нерегулярно. Впрочем, ситуация может измениться: сейчас ряд элитных проектов имеет разрешительную документацию, и после тщательной проработки финансовой модели они могут выйти на рынок», — говорит Виталий Коробов, генеральный директор Element Development.

БЕЗ ПЕРЕМЕН Всеволод Глазунов, директор по маркетингу Legenda, считает, что рынок земли, пригодной под строительство элитного жилья, в Петербурге уже давно не меняется. «Участков в центральных районах как было мало, так и остается. Особенно — градостроительно подготовленных участков, которые на вес золота. Сейчас наиболее активное строительство идет на Васильевском острове. Петроградка — по-прежнему в дефиците», — рассказывает он.

Андрей Бойков, управляющий партнер Rusland SP, также полагает, что с наступлением кризиса рынок земли под элитное жилье практически никак не изменился. «Проекты элиты сконцентрированы на Крестовском острове, в Центральном и Петроградском районах. Но предложе-

ния участков там можно пересчитать по пальцам. Больше всего представлено в Центральном районе», — делится эксперт. В связи с этим многие компании, которые специализируются на элитном сегменте, начали проявлять интерес к приобретению исторических зданий под реконструкцию. «Здания, в отличие от участков, в продаже есть. Конечно, не каждое из них подходит для реконструкции в жилье, и нужно учитывать большое количество характеристик. Тем не менее именно за этим форматом будущее сегмента», — рассуждает господин Бойков.

Петр Войчинский, гендиректор компании «МК-Элит», не исключает, что в ближайшем будущем могут получить развитие локальные (небольшие) проекты капремонта и реконструкции (несколько квартир в одном подъезде, при условии достойной локации).

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы «ЦДС», добавляет: «В историческом центре, на Петроградке, на Крестовском острове и в прочих элитных местах возможны разве что точечные бутиковые проекты, которые, безусловно, будут на вес золота хотя бы потому, что они — редчайшие или во все последние в том или ином месте».

Владимир Ревенков, член совета директоров и руководитель направления «Девелопмент» Hansa Group, с коллегами согласен: «Из-за сокращения „простых“ земельных участков (не имеющих каких-либо градостроительных ограничений) в центральных локациях Петербурга интерес девелоперов смещается к историческим зданиям и старому фонду. Застройщики покупают участки с расположенными на них зданиями и потом

восстанавливают их под жилую функцию, реализуя проекты дорогой недвижимости. И этот тренд будет набирать обороты в 2022 году, несмотря на непростую экономическую ситуацию. Поскольку спрос на красивую, качественную, проверенную временем архитектуру в районе со сложившейся застройкой, инфраструктурой и богатой историей стабильно высокий».

ЕСТЬ ПРОБЛЕМА При этом господин Глазунов отмечает, что с маленькими участками, выставленными на продажу, есть определенные проблемы. «Маленькие участки, которые как раз более всего подходят под небольшие элитные проекты, сейчас не только в дефиците, но и стали определенной проблемой для девелоперов. Во-первых, потому, что элитный дом требует соответствующего окружения, а если участок находится внутри депрессивной старой застройки, это значительно снижает впечатление и ценность. Во-вторых, компактный проект сложно согласовать с точки зрения сопутствующей социальной нагрузки, которую регулирует город», — перечисляет он проблемы.

Как следствие, в рамках редевелопмента центральных территорий девелоперы стали приобретать крупные участки под строительство большого объема жилья. Такое сейчас происходит, к примеру, на Васильевском острове в районе морского вокзала и «Севкабель Порты».

«Локация — по всем характеристикам соответствующая элитному статусу, в историческом центре, с развитой инфраструктурой района. Но в силу величины проектов застройки и необходимости подстроиться под структуру спроса проекты начинают расслаиваться на, условно, первую — элитную — линию с видом на воду, далее — на вторую, третью линии, которые уже не обладают такими же по своей ценности характеристиками, а потому начинают позиционироваться и продаваться в более низком классе. На выходе получаем разношерстный, смешанный по своему уровню проект. Мы называем это „псевдо-элиткой“, поскольку абсолютно убеждены, что следствием такого смешения жилья разных ценовых категорий и разного уровня платежеспособности покупателей является „скатывание“ всего проекта к своему нижнему сегменту, а ценность элитности „первой линии“ снижается. С точки зрения рынка такой подход девелопера понятен, но вот с точки зрения покупателя, желающего повысить свой уровень жизни и статуса, могут возникнуть вопросы», — полагает господин Глазунов.

Антон Орлов, директор отдела продажи земли и девелоперских проектов Nikoliers, слова коллеги подтверждает: «Именно дефицит участков под элитное жилье стал одним из главных стимулов появления на петербургском рынке премиум-класса в более компромиссных локациях. И такие участки еще есть на рынке». ■



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

РЕЗЕРВ ТЕРРИТОРИЙ НА ПЕТРОВСКОМ ОСТРОВЕ БЫЛ «СЪЕДЕН» ЗНАЧИТЕЛЬНО РАНЬШЕ, ЧЕМ ОЖИДАЛОСЬ УЧАСТНИКАМИ РЫНКА