

52 → Виталий Коробов, директор компании Element Development, отмечает: «Уход с российского рынка и рынка Петербурга ряда международных гостиничных брендов уже привел к смене операторов в объектах на российские, многие гостиницы продолжили функционировать под новым брендом и управлением. Однако на рынке все еще остается ряд объектов, находящихся у иностранных операторов, а в качестве конкурентов вероятен приход азиатских отельеров».

НУЖНЫ МАГНИТЫ Одной из приоритетных задач на государственном уровне в сфере туризма декларируется увеличение номерного фонда: нацпроект «Туризм и индустрия гостеприимства» предполагает рост классифицированного номерного фонда в РФ на 50%, с нынешних 608 тыс. номеров до 909 тыс. к 2030 году.

«Однако гостиницы только обслуживают туристический спрос, а формируют его объекты туристического внимания, так называемые магниты. Без создания качественных магнитов невозможно рассчитывать на

увеличение туристического потока, соответственно, у гостиниц не будет высокой загрузки, а инвестиции в строительство отелей и инфраструктуры не окупятся. Поэтому сейчас основной задачей является создание объектов туристического внимания, ради которых люди будут отправляться в путешествие», — уверена госпожа Тучкова.

Говоря о новых тенденциях на рынке, она отмечает: «Ключевыми направлениями развития можно назвать стремительное развитие туристической инфраструктуры, освоение новых районов для размещения, открытие новых туристических локаций (глэмпингов, экотроп). В целом рынок стремится к развитию, поскольку с появлением проблем с путешествиями за рубеж возник спрос на качественный отдых внутри страны».

ПОПРАВКА НА ПОКУПАТЕЛЬНУЮ СПОСОБНОСТЬ Вероятно, с уходом западных туристов отечественной индустрии гостеприимства придется больше ориентироваться на более демократический сегмент, полагают эксперты. «В 2023 году проекты

HoReCa продолжают ориентироваться на внутреннего туриста, а значит, развитие может получить бюджетный сегмент», — рассуждает господин Коробов. Он также не исключает, что на фоне роста интереса к различным форматам размещения за городом через несколько лет в недвижимости станет популярным новый тренд — condo resorts: загородные проекты с гостиничной инфраструктурой для отдыха, которые будут продаваться частным инвесторам. «Схема уже отработана на рынке апарт-отелей Санкт Петербурга. Такой подход станет экономически более привлекательным по сравнению с классическими загородными отелями, а инвесторы смогут организовать полноценное отельное управление и внедрить дополнительные доходные программы», — считает господин Коробов.

Госпожа Тучкова с коллегой согласна: «В перспективе нескольких лет мы ожидаем появления нового формата рекреационной недвижимости — condo resorts. Это загородный проект, предлагающий инфраструктуру для отдыха и продающийся лотами частным инвесторам. За счет такого способа реализации экономика проекта

становится более привлекательной для девелоперов по сравнению со строительством классических загородных отелей, а ориентация на инвесторов предполагает необходимость полноценного отельного управления и внедрения доходных программ. На фоне роста туристической отрасли мы ожидаем, что у таких проектов будет большой потенциал».

Господин Войчинский также думает, что на гостиничном рынке будут активнее развиваться новые форматы. «В туристическом и гостиничном бизнесе складывается новая реальность — она не то чтобы хуже или лучше, она другая. Гостиничный бизнес — с долгим сроком окупаемости, он сильнее других отраслей нуждается в долгосрочном планировании, а откуда его взять? Туроператоры также находятся в зоне риска: геополитический контекст с любой момент может повлиять на позицию Китая или Турции... В этом плане относительно безрисковые ниши — это, например, глэмпинги или сетевые модульные отельчики за городом: затраты небольшие, а горожанам тоже надо где-то отдохнуть», — заключает он. ■

В ПОИСКАХ ПЕРСПЕКТИВЫ ПОСЛЕДНЕЕ ДЕСЯТИЛЕТИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ГОВОРЯТ О ТОМ, ЧТО В ПЕТЕРБУРГЕ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ МЕСТ ПОД ЗАСТРОЙКУ В ЧЕРТЕ ГОРОДА. СНИЗИВШИЙСЯ СПРОС И ДОРОГОВИЗНА ЗЕМЛИ ЗАСТАВЛЯЮТ ДЕВЕЛОПЕРОВ ВНОВЬ НАЧАТЬ ЗАСТРОЙКУ ЗА ЧЕРТОЙ КАД. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ СРЕДИ ЭКСПЕРТОВ ЕСТЬ МНЕНИЕ, ЧТО И ВНУТРИ ГОРОДА ЕЩЕ ДОСТАТОЧНО РЕЗЕРВОВ ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И У РЯДА РАЙОНОВ ЕСТЬ БОЛЬШОЙ ПОТЕНЦИАЛ. А ПРЕЖДЕ ПОПУЛЯРНЫЙ У ПОКУПАТЕЛЕЙ СЕВЕР ГОРОДА ПОСТЕПЕННО УСТУПАЕТ МЕСТО ЮЖНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ.

РОМАН МАСЛЕННИКОВ

В настоящее время в Санкт-Петербурге наблюдается сложившееся разделение районов и локаций по степени престижности, во многом определяющей класс возводимых в районе жилых комплексов. Так, строительство элитного жилья сконцентрировано в трех районах города: Центральном, Петроградском и Адмиралтейском. Наиболее активно в последние годы развивается локация Петровского острова, активное освоение которой началось в 2015 году. По итогам первого квартала 2023 года Петровский остров является лидером среди локаций как по площади элитного жилья, представленного в продаже — 54 тыс. кв. м (41% от общего объема предложения), так и по площади проданных квартир (41% от общего объема спроса). «Также сейчас в локации Васильевского острова появляются элитные жилые объекты. Место становится привлекательнее за счет развития транспортной доступности, а также за счет переноса промышленных объектов, которые заменяются новыми общественными пространствами, элитными ресторанами и прогулочными зонами», — рассказывает Татьяна Любимова, директор департамента элитной жилой недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге.

НОВЫЙ ЛИДЕР Что касается жилья более демократических сегментов, то Антон Орлов, директор отдела продаж земли и девелоперских проектов Nikoliers, говорит: «Последние несколько лет в рейтинге по объему нового предложения на первичном рынке жилья Петербурга лидировал Приморский район. Так, в 2020 году в Приморском районе было выведено в продажу почти 15 тыс. квартир, в 2021-м —12,8 тыс. квартир. Однако в 2022 году этот показатель сократился до 4,8 тыс. квартир, и Приморский район переместился в рейтинге на шестое место. В 2022 году абсолютным лидером по объему нового предложения в Петербурге стал Пушкинский район: здесь за год в продажу было выведено 9,4 тыс. квартир, в то время как по всему городу на рынок вышло 56 тыс. лотов. Объем нового предложения в этой локации по сравнению с 2021 годом вырос в 2,3 раза».

Елена Петропавловская, руководитель аналитического центра группы RBI, считает, что в «традиционной черте» Петербурга перспективными могут быть Невский район и Василеостровский — в том числе территории намыва. «Что касается Приморского района, на который пришлось 21% продаж в 2022 году, то реализация большинства крупных проектов здесь постепенно заканчивается, предложение будет становиться меньше, что отразится и на количестве сделок. Не более 45 квартир доступны и в нашем проекте Ultra City на Комендантском проспекте, последний этап которого был сдан в начале этого года. Среди других районов, максимально востребованных сегодня, помимо Приморского, — также Выборгский и Красногвардейский. Суммарно именно на эти три района приходится практически половина всех продаж в 2022 году», — делится она.

В последние годы девелоперы активно реализовывали проекты в черте города, в частности, в Новой Каменке, Шувалово, вдоль Петергофского шоссе, в Ручьях и Парголово, поэтому предложение в районах за КАД пополнилось очень ограниченно. Однако в 2021–2022 годах дефицит площадок в черте КАД стал расти, и девелоперы обратили более пристальное внимание на Пушкинский район. В настоящее время большим потенциалом обладают территории на периферии города между Пушкинским и Московским районами близ Пулковского шоссе. «Там уже реализуются проекты „ЮгТаун“ от KBC и „Зеленый квартал“ от Setl Group, а также планируется освоение прилегающих территорий девелоперами ЛСР и ПСК. Также активно будут развиваться территории близ железнодорожной станции Детскосельская и Колпинского шоссе, где в 2022 году Setl Group запустила проект Univer City», — перечисляет господин Орлов.

В пресс-службе группы «Эталон» согласны с мнением о перспективности южных направлений. «В настоящее время одной из перспективных точек роста для Санкт-Петербурга становится Пушкинский район, расположенный вблизи исторических пригородов, крупных

городских магистралей и аэропорта Пулково. Сегодня это популярная у покупателей жилья локация, предлагающая оптимальное соотношение цены, качества и транспортной доступности. Здесь ведется активная деловая и жилая застройка, появляются транспортные развязки и значимые инфраструктурные объекты, реализуются проекты комплексного развития территорий», — сообщают в пресс-службе.

Наталия Коротаяевская, директор по маркетингу и аналитике группы «Аквилон», отмечает, что наиболее доступное жилье в компании представлено в проектах, находящихся на границе города и области. «Один из них расположен в Шушарах, второй — в Кудрово. Также в третьем квартале 2023 года мы планируем вывести в продажу объект в Янино. Цены на проекты меняются в соответствии с общей динамикой рынка и степенью готовности проектов. В настоящее время кварталы новой застройки развиваются: в них появляются объекты социальной инфраструктуры, множество магазинов, кафе, сервисных компаний. Поэтому некоторые покупатели недвижимости выбирают данные проекты, ориентируясь не только на цену», — указывает госпожа Коротаяевская.

НЕДООЦЕНЕННЫХ НЕТ Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», полагает, что в Петербурге сложно выделить откровенно недооцененные районы. Так или иначе, при детальном сопоставлении параметров локаций и цен на недвижимость в них последняя в большинстве случаев выглядит оправданной. «Что касается потенциала, то здесь все упирается в наличие территорий под потенциальную застройку. Можно перечислить Пушкинский, Московский, Красносельский районы, частично Петродворцовый, а также Василеостровский на территории намыва. По-прежнему много предложения в Приморском районе. Север города постепенно исчерпывается, в то время как на юге появилось разнообразное предложение. Конкуренцию южным районам составляет ближайшие прилегающие к КАД локации Ленобласти», — говорит он.

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, с такой точкой зрения согласен: «Недооцененных районов нет. Есть перспективные локации, в которых продолжается реновация промзон под жилую застройку: в частности, в районе улицы Оптиков (ЛОМО), Черной речки (Северный завод) и улицы Полевая Сабировская. То, насколько активным может быть редевелопмент, хорошо видно на примере территории между станциями метро „Черная речка“ и „Лесная“. Еще пять лет назад здесь располагались преимущественно заводы, а сегодня свои проекты в локации реализуют около десяти застройщиков. Удачное расположение участков в непосредственной близости от исторического центра города позволяет возводить здесь жилые комплексы комфорт- и бизнес-класса, а через несколько лет в этой локации сформируется дорогой, модный, социально однородный район, что в целом повысит инвестиционную привлекательность этой территории. Одним из первых проектов в этом районе стал квартал бизнес-класса „ЦДС Черная речка“, возводимый на месте абразивного завода „Ильич“».

Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, говорит, что, несмотря на кажущийся на первый взгляд дефицит земельных участков, в Петербурге можно найти подходящие территории для каждого класса жилья. «Больше всего вариантов в этом плане есть у эконом- и комфорт-сегментов в Приморском, Красносельском и Невском районах», — перечисляет он.

Для жилья бизнес-класса хорошим потенциалом для развития и редевелопмента обладает южная часть Васильевского острова, в частности, район Балтийского завода, говорит эксперт, а также территории на левом берегу Невы в радиусе двух километров от площади Александра Невского. «Благодаря совершенствованию инфраструктуры, появлению новых жилых и коммерческих объектов бизнес- и премиум-класса, удачной транспортной доступности, близости к Неве в ближайшее время престиж проживания в этой локации продолжит