



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

НА АЖИОТАЖНОЙ ВОЛНЕ

Петербург по итогам 2020 года вошел в десятку городов мира, где недвижимость премиального класса дорожала быстрее всего. Год назад город занимал всего 61-е место, теперь же оказался на восьмой строчке рейтинга, подготовленного компанией Knight Frank. Элитная недвижимость дорожала и в других странах мира, где-то рост был еще более значительный. Но Петербург по скорости, с которой росли цены на люксовые квартиры в прошлом году, обогнал даже Москву. В Северной столице, что называется, «сошлись звезды»: девальвация рубля, подешевевшая ипотека, общая нестабильность экономической ситуации резко увеличили продажи во всех сегментах жилой недвижимости. Премиальные квартиры тоже не остались в стороне от общих тенденций, хотя состоятельные люди, разумеется, менее подвержены опасениям потерять сбережения. Да и острой необходимости в ипотечных кредитах у покупателей элитной недвижимости, как правило, нет. Тем не менее совокупность факторов привела к увеличению стоимости жилья класса люкс почти на 9%. Главная же причина роста цен — достаточно скромный объем нового предложения. По итогам прошлого года в эксплуатацию в Петербурге был введен всего один дом элитного класса. Еще несколько объектов поступило в продажу. Причина такого скудного предложения проста: Петербург с его гораздо более жесткими охранными правилами испытывает дефицит участков под реализацию нового жилья в историческом центре.

Существенно подогревает цены и негласный мораторий на выдачу разрешений на строительство апарт-отелей в Петербурге. Дело в том, что более 80% проектов апарт-отелей относится к сервисному сегменту, но 20% реализуется как псевдожилье. И большая часть псевдожилья относится к премиальному классу.

Аналитики прогнозируют, что уже во второй половине года рынок недвижимости ждет постепенное снижение цен (а по некоторым оценкам, негласное снижение уже началось). Но пойдет ли и в этот раз элитное жилье в общем тренде — пока не ясно. Вполне может быть, что в премиальном классе снижения цен ожидать не стоит: никаких предпосылок для этого не наблюдается.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ДЕФИЦИТ НЕ ДАСТ ОСТЫТЬ

ПРОШЛЫЙ ГОД БЫЛ ДЛЯ ВСЕХ СЕГМЕНТОВ ЖИЛОЙ СТРОЯЩЕЙСЯ НЕДВИЖИМОСТИ «ГОРЯЧИМ»: ДИНАМИКА РОСТА ЦЕН ПРАКТИЧЕСКИ ВЕЗДЕ ПОБИЛА РЕКОРДЫ ПРОШЛОГО ДЕСЯТИЛЕТИЯ, ОНА НАБЛЮДАЛАСЬ И В СЕКТОРЕ ПРЕМИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ. КАК СЕБЯ БУДЕТ ВЕСТИ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2021 ГОДУ, РАЗБИРАЛСЯ КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE РОМАН РУСАКОВ.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers, замечает, что на рынке элитной недвижимости не первый год наблюдается спад девелоперской активности. Новых проектов выводится крайне мало, и 2020 год не стал исключением. «С начала 2020 года на рынок вышло всего два проекта, причем один из них уже был известен рынку — возобновились продажи в ЖК „Приоритет“ (ГК „Еврострой“). Также в начале 2020 года стартовали продажи элитных апартаментов в комплексе „Дом Балле“. Это первый проект апартаментов, вышедший на рынок за последние три года», — говорит госпожа Конвей.

Руслан Сырцов, коммерческий директор компании Glorax Development, подсчитал, что по итогам 2020 года цены на рынке элитной недвижимости Петербурга выросли в пределах 20%. «Спрос на дорогую недвижимость был высоким, что было обусловлено появлением программ субсидированной ипотеки, ослаблением рубля и снижающейся доходностью по вкладам. Пандемия и введение ограничений ослабили аппетиты покупателей лишь на время», — указывает он.

«Спрос и цены на элитную недвижимость в 2020 году выросли, несмотря на то, что это единственный сегмент, где льготная ипотека была практически не задействована. В среднем цены выросли на 16–18%. В текущем году рост продолжится, из-за дефицита предложения он может достигнуть 10%. Новых проектов на рынок сегодня выводится крайне мало. Более того, локаций, где может быть возведено жилье премиум-класса, в черте города осталось немного», — уверена Анна Прозорова, директор департамента недвижимости ООО «Лакта Плаза».

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, полагает, что для сектора элитной недвижимости 2020 год стал годом развития, подготовки базы для перспективных проектов. Многие девелоперы были нацелены на расширение своих земельных банков, было приобретено существенное количество участков и зданий в центральных локациях Санкт-Петербурга.

Он подсчитал, что в 2021 году на рынок планируется вывести несколько проектов общей площадью около 60 тыс. кв. м. «В феврале 2021 года в продажу вышел новый проект на Петровском острове от „Группы ЛСР“ — Neva Residence. Мы ожидаем продолжения увеличения цен на элитное жилье, однако, скорее всего, стремительный рост замедлится, динамика будет слабо положительной», — считает эксперт.

Елизавета Конвей добавляет: «На наш взгляд, первая половина 2021 года будет по инерции достаточно активной. На это будут влиять сохранение льготной ипотечной ставки, нестабильность рубля и ажиотаж, вызванный непрекращающимся ростом цен. Рост цен замедлился, но он продолжается



СПРОС И ЦЕНЫ НА ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В 2020 ГОДУ ВЫРОСЛИ, НЕСМОТРЯ НА ТО, ЧТО ЭТО ЕДИНСТВЕННЫЙ СЕГМЕНТ, ГДЕ ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА БЫЛА ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ЗАДЕЙСТВОВАНА

и подкрепляется спросом. О прогнозах по развитию рынка во второй половине 2021 года можно будет говорить ближе к лету».

Она сообщила, что в 2021 году на рынок Петербурга выйдет несколько новых элитных проектов. Так, на Крестовском острове группа «Ярд» начала готовить площадку на улице Эсперова, 8А, под строительство комплекса «Дом Билибина», где предполагается строительство жилья и апартаментов. В июле 2020 года ООО «СПК», подконтрольное компании «Газпромбанк Инвест», приступило к строительству нового элитного жилого комплекса на Петровском острове.

«Кроме того, вскоре рынок пополнят проекты реконструкции исторических зданий под элитное жилье и апартаменты. Так, компания „Еврострой“ приобрела комплекс исторических построек на Галерной улице и лоты в доходном доме Карла Шрейбера на Захарьевской улице, а компания „Ланселот“ купила историческое здание на Конюшенной площади. В 2021 году девелоперы анонсировали к вводу в эксплуатацию четыре комплекса: One Trinity Place (GHP Group), Neva Haus (ЛСР), „Крестовский IV“ (RBI), „Приоритет“ („Еврострой“). Всего будет введено более 100 тыс. кв. м элитной недвижимости», — рассказала госпожа Конвей.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит, что в 2021 году в Петербурге планируется сдать 1280 квартир в элитных объектах. «Мы прогнозируем, что цены, как и в целом по рынку, будут повышаться», — добавляет она.

Помимо названных проектов, к старту в 2021 году, по ее словам, запланирован и ЖК Ато от компании AAG. «Также возможен выход в продажу элитного апарт-отеля на улице Добролюбова от компании Yard Group. В Центральном районе — ЖК „Три грации“ от „Евростроя“, — перечисляет она.

Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Еврострой», это предположение под-

тверждает: «В 2021 году мы планируем вывести на рынок два новых элитных проекта в историческом центре — в Центральном и Адмиралтейском районах города. Это просторные квартиры и резиденции в клубном доме „Три грации“, расположенном на пересечении Захарьевской и Потемкинской улиц напротив Таврического сада. Площадь некоторых лотов превышает 300 кв. м. Второй объект находится на Галерной улице, 20–22, в непосредственной близости от Исаакиевского собора — это здание бывшего доходного дома Исаака Утина, построенного в 1860-м году в стиле необарокко».

«Дефицит предложения на рынке премиальной недвижимости сохранится и в этом году. Новые объекты не успевают покрыть растущий спрос в высоком сегменте, поэтому в ближайшие годы цены на элитное жилье продолжат расти», — уверен директор группы «Аквилон» Виталий Коробов.

Всеволод Глазунов, директор по маркетингу Legenda, говорит: «Сейчас есть две предпосылки роста цены: естественная и искусственная. Естественный рост показывают качественные проекты, которые даже с учетом высокой стоимости востребованы и ценятся покупателем. Искусственный рост происходит по причине того, что из рынка вымываются более дешевые и доступные варианты и формируется дефицит предложения, которое не успевает восполняться. В результате неизбежно повышаются цены, просто потому что нет альтернатив. Средний рост цен за весь 2020 год на рынке недвижимости в классах бизнес и элита составил 27%. Сегодня большинство объектов перешло в более высокий ценовой сегмент искусственным путем. Поскольку в этой категории недвижимости покупательная способность ограничена, очевидно, что девелоперов ждет довольно жесткая конкуренция. В первую очередь она будет проходить в плоскости качественных характеристик продукта. При этом показать достойный уровень смогут далеко не все», — заключает эксперт. ■

ПРОГНОЗЫ