

ИМПУЛЬС СОХРАНИТСЯ

ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА СПРОС НА ЗАГОРОДНУЮ ПРЕМИАЛЬНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕТЕРБУРГА СУЩЕСТВЕННО ВЫРОС. ЭКСПЕРТЫ ПОЛАГАЮТ, ЧТО В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ ИНТЕРЕС К ТАКИМ ОБЪЕКТАМ НЕСКОЛЬКО СНИЗИТСЯ, НО ВСЕ РАВНО БУДЕТ ВЫШЕ, ЧЕМ НАБЛЮДАЛСЯ В ПОСЛЕДНИЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ. ТАКЖЕ ОНИ ОЖИДАЮТ ВЫХОД НА РЫНОК НОВЫХ ПРОЕКТОВ В ДАННОМ СЕГМЕНТЕ.

АРТЕМ АЛДАНОВ

Рынок загородной недвижимости Петербурга в 2020 году показал свой исторический рекорд продаж. Было реализовано более 10 тыс. различных объектов. В том числе, высокий объем сделок было совершено с премиальной недвижимостью в Ленинградской области, которая ранее не пользовалась излишне активным спросом.

В прошлом году, отмечает руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева, в самом дорогостоящем ценовом сегменте, как и в целом на загородном направлении Северной столицы, ввиду коронавирусной пандемии и запрета межрегионального и международного перемещения действительно был зафиксирован значительный рост сделок. Было продано около 100 лотов готовых или строящихся домовладений, что в три раза превышает уровень 2018–2019 годов. Суммарный объем сделок по объектам высоких ценовых классов (бизнес и элита) вырос почти в два раза относительно года ранее. Продажи проходили и в тех проектах, которые ранее длительное время находились в экспозиции. Кроме того, некоторые коттеджные поселки в период пандемии расширили предложения в сторону возможности долгосрочной аренды готовых домовладений.

В целом, добавляет эксперт, сегмент элитного загородного рынка Петербурга в 2020 году остается стабильным по составу проектов. Пополнение предложения состоялось только в первом квартале. А именно были открыты продажи готовых резиденций в проекте Mill Creek в зоне развития территории гольф-клуба за Всеволожском. А также вышла в продажу новая очередь поселка «Ламбери» в локации Мистолово: линейка предложения пополнилась домами небольшой площади (от 205 до 255 кв. м).

Схожую оценку ситуации на рынке дает и генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков. По его словам, итоги прошлого года для загородного премиального жилья Петербурга стали знаковыми. Всего в этот период был реализован 71 коттедж класса А и 106 класса В, что в два раза и на 15% больше, чем за 2019-й. Причем в классе А итоговый показатель продаж впервые с 2008 года показал высокие результаты. «Вследствие высокого спроса в течение прошлого года отмечалось отдельное по объектное удорожание лотов в некоторых проектах в обоих классах. При этом динамика средних стоимостей предложения в классах имела разнонаправленную динамику в связи с изменением объема предложения и с реализацией наиболее ликвидных объектов. Так, в классе А показатель средней стоимости предложения составил 58,9 млн рублей и уменьшился на 6% за год. В частности, сказался выход в продажу нового поселка Mill Creek. В классе В показатель средней стоимости предложения не изменился, что связано с



В ПЕРИОД ПАНДЕМИИ МНОГИЕ ОЦЕНИЛИ ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЖИВАНИЯ НА ПРИРОДЕ, А ПЕРЕХОД НЕКОТОРЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И МЕРОПРИЯТИЙ В ОНЛАЙН-ФОРМАТ СОЗДАЕТ ВСЕ ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ ПОДДЕРЖАНИЯ ИНТЕРЕСА К ПРИОБРЕТЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ПРЕДЕЛАМИ ГОРОДА

вымыванием более ликвидных объектов и выходом в продажу объектов с ценовым предложением в рыночном диапазоне 20–25 млн рублей за лот», — подчеркивает он.

«Элитный сегмент коттеджного строительства растет с каждым годом, но в ушедшем году он чувствовал себя как никогда хорошо. Одна из важных причин — пандемия, ограничения и закрытие границ и, соответственно, повышенный спрос на качественную загородную недвижимость. Объем сделок в целом по рынку превысил показатели предыдущих лет почти в два раза. При этом объем предложения закономерно снижался из-за вымывания наиболее ликвидного предложения. В текущем году спрос будет зависеть от развития ситуации с ограничениями, но, вероятнее всего, он останется на достаточно высоком уровне», — считает директор по продажам и маркетингу ООО «Лахта Плаза» Юлия Франц.

В ОЖИДАНИИ НОВЫХ ПРОЕКТОВ

Между тем, по оценке экспертов, в локации Петербурга и Ленинградской области действительно наблюдается дефицит хороших предложений загородных премиальных объектов. По мнению Николая Пашкова, рынок загородных домов высокого качества рядом с мегаполисом никогда не отличался широтой выбора, а последние два года характеризовался низкой активностью по выходу в продажу новых поселков. Однако высокий спрос может спровоцировать интерес собственников неосвоенных участков к выводу в продажу новых проектов, поэтому можно предполагать, считает он, что в 2021 году рынок пополнится новыми интересными проек-

тами. Ожидает их в перспективе и госпожа Трошева. Она напомнила, что ранее состоялась сделка по покупке участка вблизи поселка Ленинское в Выборгском районе Ленинградской области компанией Freedom под элитную застройку. Также девелопер Honka сообщил о рассмотрении потенциальных участков под проекты.

По словам руководителя проекта Lifedeluxe.ru Сергея Бобашева, основной итог прошедшего года — на рынке загородного домостроения появилась жизнь. На протяжении последних пяти лет (2014–2019 годы) данный сегмент переживал не лучшие времена. Сделки исчислялись единицами. Скопилось огромное количество неликвидного предложения. До 80% лотов — это недостроенные дома, недостроенные поселки или неадекватно завышенные ожидания продавцов. Но и на оставшиеся 20% покупателя было найти сложно. В результате на начало 2020 года на рынке был минимум предложения в премиум-сегменте. «Пандемия и последовавшая за ней изоляция всколыхнули интерес к загородному рынку. Девелоперы рапортовали о рекордных продажах, у некоторых рост составил более 500%. Но на практике эти рекорды все равно ограничивались десятками домовладений. Не

уверен, что рекордный спрос 2020-го стимулирует выход на рынок большого количества новых поселков в 2021-м. Спрос на такое жилье в Петербурге очень ограничен», — отмечает господин Бобашев.

ТРЕНД НА ДЕУРБАНИЗАЦИЮ

Спрос и цены на рынке загородной недвижимости продолжают расти и в 2021 году, полагает вице-президент Bescar Asset Management Катерина Соболева. Одна из причин — дефицит предложения на рынке. В последние годы предпочтения покупателей смещаются в сторону более компактных современных коттеджей и домов с функциональными планировками, добавляет она. Меньшим спросом пользуются дома-замки «с башенками», а также объекты со слишком большой площадью или здания без отделки. Менее востребованы и дома, которые находятся в коттеджных поселках с завышенной стоимостью коммунальных платежей или в плохо организованных местах.

Руководитель направлений первичной и загородной недвижимости компании «Авито Недвижимость» Дмитрий Алексеев отмечает, что в начале 2021 года интерес к загородному жилью премиального сегмента в Ленинградской области сохранился. В феврале спрос в данной категории недвижимости вырос на 40% год к году (февраль 2021-го к февралю 2020-го). По его мнению, в дальнейшем стоит ожидать, что данные объекты продолжат оставаться востребованными. В период пандемии многие оценили преимущества проживания на природе, а переход некоторых организаций и мероприятий в онлайн-формат создает все предпосылки для поддержания интереса к приобретению недвижимости за пределами города. Особенно выражен тренд на деурбанизацию среди представителей более молодого поколения. «Загородные объекты все чаще рассматриваются в качестве места постоянного проживания, в связи с чем требования к ним становятся все более высокими. Такое жилье не должно уступать по уровню комфорта городским квартирам. Таким образом, сейчас появились первые предпосылки для выхода категории загородной недвижимости из многолетней стагнации. В новых реалиях этот сегмент будет более привлекательным и для профессиональных игроков, таких как агентства недвижимости и застройщики, приход которых необходим для дальнейшего развития рынка», — резюмирует эксперт. ■

ПРЕМИАЛЬНЫЕ КОТТЕДЖИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

	КЛАСС А		КЛАСС В	
	ПОКАЗАТЕЛЬ	ДИНАМИКА*	ПОКАЗАТЕЛЬ	ДИНАМИКА*
ПРЕДЛОЖЕНИЕ КОТТЕДЖЕЙ, ШТУК	285	18%	380	-21%
КОЛИЧЕСТВО ПРОДАННЫХ КОТТЕДЖЕЙ, ШТУК	71	БОЛЬШЕ В ДВА РАЗА	106	15%
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КОТТЕДЖА, МЛН РУБ.	58,9	-6%	24,4	0%
* В сравнении с итогами 2019 года				

ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK ST. PETERSBURG RESEARCH, 2021