В ПОИСКАХ ТИХОЙ РОСКОШИ

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ЭЛИТНЫЙ СЕГМЕНТ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ХАРАКТЕРИЗУЕТСЯ ОГРАНИЧЕННЫМ ПРЕДЛОЖЕНИЕМ И МИНИМАЛЬНЫМ ЧИСЛОМ ТЕРРИТОРИЙ ПОД ЗАСТРОЙКУ. ПОЭТОМУ СЛОЖИВШИЕСЯ ЛОКАЦИИ С НОВЫМИ ОБЪЕКТАМИ ЦЕНЯТСЯ ОСОБЕННО ВЫСОКО. СОВСЕМ СКОРО ОДНОЙ ИЗ НИХ СТАНЕТ МЕНЬШЕ: НА КРЕСТОВСКОМ ОСТРОВЕ ПОЧТИ ЗАВЕРШЕНО СТРОИТЕЛЬСТВО ПОСЛЕДНЕГО ЭЛИТНОГО ЖИЛОГО ДОМА. АНТОНИНА ЕГОРОВА

Центральные городские пространства, такие как Петроградская сторона и Петровский остров, традиционно привлекают покупателей жилья высокого класса архитектурой, шаговой доступностью исторического центра и развитой инфраструктурой. Особняком в списке локаций считается Крестовский остров, где есть еще один аспект повышенного спроса на элитную недвижимость — камерность проектов, поскольку для состоятельных клиентов это возможность сохранять приватность и жить в тишине в окружении садов и парков.

По словам Артема Медведева, исполнительного директора проекта «Аструм», сегодня на рынке все чаще встречается запрос на тихую роскошь и уход от показного потребления. Он выражается в ином подходе к выбору жилья, где ценятся абсолютная приватность и безопасность, высокий уровень сервиса, объекты инфраструктуры, работающие исключительно для жильцов дома, качество и дороговизна материалов. Таким образом, покупатели все четче формулируют запрос на уровень жизни, отражающий их стиль и ценности, проживая в окружении, созданном для внутреннего комфорта.

В элитном сегменте Северной столицы его могут обеспечить проекты на Крестовском острове — локации с обилием зелени и водоемов, закрытой от туристических маршрутов, с низкой транспортной нагрузкой и жилой застройкой высокого класса. Благодаря особенностям своего расположения Крестовский остров исторически застраивался премиальным жильем, но в скором времени возможности приобрести здесь новую недвижимость уже не будет. Последний элитный жилой дом — «Аструм» — будет сдан в 2026 году и станет финальным аккордом в развитии территории.



АСТРУМ

ВОСТОЧНАЯ ЧАСТЬ КРЕСТОВСКОГО ОСТРОВА — ОБЩЕПРИЗНАННАЯ ЛОКАЦИЯ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЭЛИТНЫХ ПРОЕКТОВ

ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ Тенденции развития Крестовского острова соответствуют общей ситуации на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга, где по итогам третьего квартала 2025 года сохраняется положительная ценовая динамика на фоне устойчивого дефицита предложения.

По данным NF Group, средневзвешенная цена в этом сегменте достигла 940 тыс. рублей за квадратный метр (+26% за год), а средняя стоимость лота — 115 млн рублей (+24% за год). При этом, несмотря на запуск нового проекта, объем предложения продолжил сокращаться: к концу сентября в продаже оставалось 61 тыс. кв. м, или 490 лотов, что является самым низким уровнем предложения за всю новейшую историю.

«Предложение на первичном рынке элитной недвижимости сегодня действительно крайне ограничено. Новые проекты выходят редко, а подходящих участков в исторических районах Петербурга почти не осталось. Многие территории требуют длительных процедур по изменению категории земли или имеют сложные обременения, что значительно повышает порог входа для девелоперов и сроки реализации элитных проектов»,— отмечает Артем Медведев.

Характерной особенностью первичного рынка элитной недвижимости остается сокращение объемов предложения при сохранении устойчивого спроса. Премиальные материалы дорожают, а логистика усложняется, новых проектов появляется все меньше. Эта диспропорция, по мнению экспертов, неизбежно будет приводить к росту цен. В таких условиях каждый новый проект становится не просто воплощением статуса и высокого качества, но и надежным инструментом для инвестиций.

«На фоне постепенного снижения ставок по депозитам и возвращения капитала в Россию интерес к высоколиквидной недвижимости усиливается. Для многих инвесторов и частных покупателей покупка элитного жилья становится не только способом сохранения, но и инструментом приумножения капитала. Кто-то приобретает новую резиденцию для жизни, кто-то — в расчете на рост стоимости в среднесрочной перспективе. В связи с этим до конца года можно ожидать продолжения плавного, но устойчивого повышения цен в элитном сегменте, особенно в проектах с продуманной концепцией и выраженной архитектурной ценностью»,— считает господин Медведев.

СТОЛИЧНЫЙ УРОВЕНЬ Проекты уровня «Аструм», возводящегося на Крестовском острове, сегодня можно встретить лишь в Петербурге и Москве. Это делает их особенно востребованными среди тех, кто ищет действительно коллекционные адреса с высоким сервисом и инвестиционной ценностью.

Восточная часть Крестовского острова — общепризнанная локация для строительства элитных проектов. Здесь редкое для центра ощущение уединения сочетается с шаговой доступностью развитой инфраструктуры: прогулочные набережные Малой Невки, зеленые парки, элитные школы и рестораны.

«Аструм» специально разработан так, чтобы обеспечить полную автономность и приватность владельца недвижимости. В нем всего 58 резиденций, а логистика дома и внутреннее расположение квартир позволяют жильцам не пересекаться без обоюдного желания. При этом, несмотря на камерность, покупателям предлагают большую вариативность планировочных решений, рассчитанных на разные сценарии жизни: просторные квартиры, двухуровневые апартаменты, таун-виллы с патио, а также пентхаусы с террасой и выходом на кровлю. В доме предусмотрены объекты инфраструктуры, предназначенные исключительно для жильцов. В «Аструм» это спа-комплекс с бассейном, сауной и хаммамом, фитнес-центр, зал для индивидуальных тренировок.

Интересно, что портрет покупателя элитной недвижимости в Петербурге сегодня заметно меняется: средний возраст клиентов снижается. Все чаще среди них встречаются представители нового поколения предпринимателей и руководителей, которые выбирают жилье не только по статусу, но и по качеству архитектуры, комфорту и уровню сервиса.

По данным NF Group, основу аудитории сегодня составляют жители центральных районов, стремящиеся улучшить качество жизни и перейти в более высокий класс жилья, сохранив привычную локацию. К ним присоединяются клиенты из Москвы и других регионов России, которых привлекают культурная насыщенность Петербурга и комфорт городского центра. При этом, как правило, покупатели элитных квартир — люди опытные, часто владеющие недвижимостью не только в Санкт-Петербурге, но и в других городах или за рубежом, что делает их особенно взыскательными и повышает планку качества для девелоперов.

Эксперты уверены, что спрос на элитную недвижимость в Петербурге сохранится даже при дальнейшем росте цен. На первый план по-прежнему выходят престиж локации, камерность, безопасность и качество исполнения — параметры, определяющие настоящую ценность элитной недвижимости. Именно они обеспечивают ее устойчивую ликвидность и привлекательность для покупателей, рассматривающих жилье не только как место проживания, но и как долгосрочный капитал. ■

ПРОЕКТЫ УРОВНЯ «АСТРУМ», ВОЗВОДЯЩЕГОСЯ НА КРЕСТОВСКОМ ОСТРОВЕ, СЕГОДНЯ МОЖНО ВСТРЕТИТЬ ЛИШЬ В ПЕТЕРБУРГЕ И МОСКВЕ. ЭТО ДЕЛАЕТ ИХ ОСОБЕННО ВОСТРЕБОВАННЫМИ СРЕДИ ТЕХ, КТО ИЩЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО КОЛЛЕКЦИОННЫЕ АДРЕСА С ВЫСОКИМ СЕРВИСОМ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ЦЕННОСТЬЮ