ПЕТЕРБУРГУ ОТКРЫЛИСЬ НОВЫЕ ВИДЫ

ВИД ИЗ ОКНА ОСТАЕТСЯ ОДНИМ ИЗ КЛЮЧЕВЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ. НАИБОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАНЫ КВАРТИРЫ С ВИДАМИ НА ВОДУ, ЗЕЛЕНЫЕ ЗОНЫ И ГОРОДСКИЕ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТИ. ПО ДАННЫМ КОНСАЛТИНГОВОГО ЦЕНТРА «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ», ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ ЛЕТ ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРИБРЕЖНЫХ ЗОНАХ ВЫРОС ПРИМЕРНО НА 13%. ТАИСИЯ УМАРОВА

Этому способствуют редевелопмент промышленных территорий и развитие набережных — особенно активно проекты реализуются на Васильевском острове и в Невском районе. Чтобы раскрыть видовой потенциал локации, девелоперы тщательно прорабатывают архитектурную конфигурацию зданий, проектируют панорамные окна и открытые террасы. «Вид становится важнейшей частью концепции дома, а также влияет на ценообразование проекта. В среднем видовые квартиры в жилых комплексах высокого класса стоят на 30–50% дороже невидовых»,— рассуждает Максим Ефанов, руководитель центра элитных проектов «Петербургской недвижимости».

Ольга Рянкель, руководитель направления исследований жилой недвижимости Nikoliers, считает, что уникальные видовые характеристики, например, прямой вид на исторические объекты, Неву, Финский залив, могут увеличить стоимость «квадрата» (в сравнении с невидовыми квартирами в том же комплексе на более низких этажах) в среднем на 30–50%. «Если видовые характеристики не столь эксклюзивны или вид боковой, можно говорить о наценке в 10–20%»,— говорит она.

Управляющий партнер агентства «ВМТ Консалт» Екатерина Косарева полагает, что вид на зеленые насаждения продается немногим хуже «водного». «Наценка за вид на парк составляет примерно 10–15%, а вот непосредственная шаговая близость к парку прибавляет до трети стоимости. Это имеют в виду и девелоперы при выборе места для стройки. Больше всего таких проектов в Приморском, Курортном, Выборгском и Красногвардейском районах города, а также во Всеволожском и Ломоносовском районах Ленинградской области»,— перечисляет она.

Александр Кравцов, совладелец Fizika Development, настаивает, что виды из окон на реки, парки или панораму исторического центра всегда являлись и будут являться одним из ключевых факторов ценообразования — независимо от класса объекта. «Вид на воду — Неву, Малую и Большую Невку, Финский залив — может увеличивать стоимость лота в среднем на 20–40% по сравнению с аналогичными квартирами без видовых характеристик. В отдельных случаях, если речь идет о панорамных видах с высоких этажей или о первой линии у воды, разница может быть еще выше»,— подчеркивает он.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

НАЦЕНКА ЗА ВИД НА ПАРК СОСТАВЛЯЕТ 10–15%, А ВОТ НЕПОСРЕДСТВЕННАЯ ШАГОВАЯ БЛИЗОСТЬ К ПАРКУ ПРИБАВЛЯЕТ ДО ТРЕТИ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

В историческом центре новые проекты появляются точечно, а участки с выходом к воде или с панорамой на знаковые доминанты города практически исчерпаны. В последние годы девелоперы все чаще стараются формировать видовые характеристики самостоятельно — через создание внутренних садов, благоустроенных набережных, искусственных водоемов или при помощи архитектурных элементов проекта. Стоимость создания качественного благоустроенного общественного пространства с озеленением может достигать сотен миллионов рублей в зависимости от масштаба проекта, отмечает господин Кравцов.

Однако такие вложения оправданны: качественная среда напрямую влияет на ликвидность проекта и его капитализацию. «Потенциал территорий с видовыми характеристиками в Петербурге существует прежде всего в зонах редевелопмента бывших промышленных площадок вдоль воды»,— говорит эксперт.

Начальник отдела маркетинга компании «ЛСР. Недвижимость — СЗ» Ольга Ульянова замечает: «Видовые характеристики бывают разными. Наиболее ценный вид из окна — на воду. Наценка в этом случае может доходить до 250 тыс. рублей за квадратный метр (например, в элитном жилье). В сегменте масс-маркета она скромнее: 20–30 тыс. рублей».

Алия Ханбекова, директор департамента элитной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, подсчитала, что по состоянию на февраль 2025 года на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга ведутся продажи квартир и апартаментов в 19 комплексах. Из них каждый четвертый может «похвастаться» уникальными видовыми характеристиками.

«Островной характер центра Санкт-Петербурга определяет наиболее распространенный для строящегося здесь элитного жилья вид — на воду. Так, в настоящее время около 60% элитных новостроек могут предложить покупателю квартиры и апартаменты с видами на реки или каналы города. Это преимущественно комплексы, расположенные на островах Петроградского района. Лоты в еще около 20% новостроек обладают видами на зелень — парки и сады. Наиболее эксклюзивный формат (около 5% новостроек): квартиры, из которых открываются виды на архитектурные доминанты. В настоящее время среди комплексов, представленных на первичном рынке элитного жилья Петербурга, наиболее ярким примером видового жилья является комплекс апартаментов Cheval Court от девелопера Vos'hod, из окон которого открываются виды на храм Спаса на Крови, Михайловский сад и канал Грибоедова»,— делится госпожа Ханбекова.

Пресс-служба ГК «Расцветай» в Санкт-Петербурге обращает внимание, что у 20% покупателей вид на воду или зеленые зоны играет первостепенное значение при выборе жилья. «В настоящее время девелоперы охотно развивают территории в части не только инфраструктурных объектов, но и благоустройства. Чтобы повысить привлекательность недвижимости и улучшить качество проживания будущих жильцов, застройщики обустраивают набережные, прогулочные зоны или экотропы в природных зонах. Причем тренд на качественное благоустройство присущ не только для элитных и премиальных сегментов, где вид является неотъемлемой частью предложения, но и для объектов комфорт-класса»,— рассказали в компании.

«Когда нет естественных водных или лесных объектов, застройщики могут создавать подобные зоны самостоятельно. Это недешево. Так, создание искусственного водоема или зеленых зон обходится в 3–8% от стоимости строительства и выше — для премиум-сегмента. Кроме того, мало сделать водоем или посадить пару неприхотливых кустов. За ними требуется уход, иначе место придет в упадок и вид из преимущества превратится в балласт»,— замечает госпожа Косарева.

Валерия Савиных, управляющий партнер бюро городской среды Spaces, говорит: «По нашему опыту, стоимость создания искусственных водоемов, например, на территории жилого комплекса или коттеджного поселка, стартует от 25 млн рублей и зависит от масштаба объекта и сроков его исполнения. Стоимость благоустройства зеленых зон в среднем составляет от 8000 рублей за квадратный метр. Здесь чем дороже, тем пышнее и сложнее ландшафтные решения и концепции озеленения». ■

ОФИСНЫЕ ГОРКИ

ОБЪЕМ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ 2025 ГОДА ВЫРОС ПОЧТИ ВТРОЕ ОТНОСИТЕЛЬНО 2024 ГОДА И СОСТАВИЛ 134 ТЫС. КВ. М. ЗАМЕТНЫЙ ВКЛАД В ПРИРОСТ ВНЕСЛА РЕКОНСТРУКЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧАЯ БЫВШИЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. ВИКТОРИЯ КРАСИКОВА

По данным консалтинговой компании NF Group, в 2025 году в эксплуатацию было введено и реконструировано 12 офисных зданий совокупной арендопригодной площадью 134 тыс. кв. м — почти в три раза больше, чем годом ранее, хотя и сопоставимо с показателями 2023 года. Основную долю по площади формируют офисы класса А в двух крупных объектах: в «Невской ратуше» и «Северной Пальмире».

Одна из заметных тенденций рынка — систематический перенос сроков ввода строящихся бизнес-центров. Причин несколько: высокая доля объектов реконструкции, требующих дополнительных согласований и работ по сохранению декоративных и конструктивных элементов, а также растущее число непрофильных девелоперов.

Директор департамента офисной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге Регина Волошенко отмечает, что реконструкция исторически занимает значимое место на петербургском рынке. «На фоне роста себестоимости нового строительства и удорожания заемного финансирования сроки окупаемости проектов увеличились. Поэтому девелоперы стали чаще отдавать предпочтение реконструкции, выбирая здания в относительно хорошем состоянии и с минимальным набором предметов охраны. При этом в большинстве случаев в Петербурге реконструкция зданий по объему капитальных затрат сопоставима с новым строительством, а иногда и превышает его»,— поясняет она.

Новое предложение 2025 года пополнилось, в том числе, за счет реконструкции двух торговых центров: «Сенатор» на Малой Морской улице (бывший ТЦ «Адмирал») и «Радиус» на Волковском проспекте. В целом реконструкция уже три года подряд доминирует над новым строительством — как по суммарной площади, так и по числу реализованных объектов. По итогам 2025 года завершено десять проектов реконструкции под офисные функции против лишь двух объектов нового строительства. На 2026 год девелоперы анонсировали завершение строительства и реконструкции около 100 тыс. кв. м офисных площадей классов А и В в 16 зданиях. Новое строительство представлено лишь двумя бизнес-центрами: «Орими Центр» и Locus. Остальные объекты являются реконструкцией: «Скороход», «Министерство», «Карточная фабрика», «Сенатор» на Садовой, 34, и другие. ■

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В 2025 ГОДУ

НАЗВАНИЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРА	КЛАСС	ТИП СТРОИТЕЛЬСТВА
«СЕВЕРНАЯ ПАЛЬМИРА»	А	ЧАСТИЧНАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ
«НЕВСКАЯ РАТУША»	А	НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
«ФАБРИКА»	В	РЕКОНСТРУКЦИЯ
ATLAS CITY (ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ)	В	НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
«РАДИУС»	В	РЕКОНСТРУКЦИЯ
«СЕНАТОР» (УЛ. МАЛАЯ МОРСКАЯ, 4)	В	РЕКОНСТРУКЦИЯ
УЛ. ПОЧТАМТСКАЯ, 15	В	РЕКОНСТРУКЦИЯ
«МАНУФАКТУРА 10/12»	В	РЕКОНСТРУКЦИЯ
«ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР 9М»	В	РЕКОНСТРУКЦИЯ
«ДЕПО №1» (РАСШИРЕНИЕ)	В	РЕКОНСТРУКЦИЯ
ТОВАРНАЯ КОНТОРА	В	РЕКОНСТРУКЦИЯ
«СЕНАТОР» (МОСКОВСКИЙ ПР., 56)	В	РЕКОНСТРУКЦИЯ

ИСТОЧНИК: NF GROUP