ОТ МЕТРОВ К СМЫСЛАМ

ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ В ПЕТЕРБУРГЕ ВСЕГДА «САМОЕ» — НАИБОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННОЕ И ДЕФИЦИТНОЕ ПО СООТНОШЕНИЮ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ. В ТЕЧЕНИЕ ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ НА ЭТОМ РЫНКЕ СТАБИЛЬНО УМЕНЬШАЕТСЯ КОЛИЧЕСТВО ДОСТУПНЫХ МЕТРОВ И УВЕЛИЧИВАЕТСЯ ЦЕНА. ПАРАДОКС В ТОМ, ЧТО ПРЕИМУЩЕСТВОМ НОВЫХ ПРОЕКТОВ ВСЕ ЧАЩЕ СТАНОВИТСЯ НЕ ТОЛЬКО ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ, НО И СОЗВУЧНОСТЬ ФИЛОСОФИИ И ЦЕННОСТЯМ БУДУЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦА.

АНТОНИНА ЕГОРОВА

В первом квартале 2026 года предложение элитной недвижимости в Северной столице оказалось минимальным за последнее десятилетие, а спрос — привычно устойчивым, как и тенденция к росту цен. По данным консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», с 2020 года стоимость лотов в премиальных жилых комплексах Петербурга стабильно увеличивается и в 2025-м прибавила в среднем около 17%, а в первом квартале текущего года — еще 1,5%. На фоне неумолимо сокращающихся площадей под застройку элитная недвижимость по праву считается одним из наиболее эффективных инвестиционных инструментов.

Помимо потенциала для финансовых вложений, сегодня в ней можно увидеть нечто большее. Речь в первую очередь идет о глубокой концептуальной проработке выходящих на рынок проектов. Фокус покупательского спроса заметно смещается с количественных характеристик в сторону качественных смыслов, а современная элитная недвижимость перестает быть просто квадратными метрами и становится инструментом для самовыражения.

Как отмечают эксперты, внутри элитного сегмента появились различные сценарии, отвечающие определенным типам покупательских ожиданий и представлений о престижной жизни. А девелоперы, следуя тренду на мультиформатность, предлагают разные варианты выражения своего статуса в зависимости от локации и стиля жизни владельца.

По словам Максима Ефанова, директора центра элитных проектов «Петербургской Недвижимости» (входит в холдинг Setl Group), если раньше покупка дорогой квартиры была демонстрацией финансового статуса — по принципу «самое дорогое в самом центре», то сегодня это поиск соответствия личным ценностям.

«Данная тенденция стала отчетливо заметна в последние годы, а катализатором событий послужило сразу несколько факторов. Это и насмотренность покупателей, и дефицит уникальных пятен застройки. Все это заставляет девелоперов конкурировать не за счет масштаба, а за счет глубины проработки концепции и наполнения проекта смыслами. Плюс произошла смена поколений. На рынок вышли покупатели „новой экономики“, для которых престиж — это технологичность, экологичность и совпадение культурного кода проекта с их собственным мировоззрением»,— поясняет эксперт.



«ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ЖК «АРИСТОКРАТ». ЕСЛИ РАНЬШЕ ПОКУПКА ДОРОГОЙ КВАРТИРЫ БЫЛА ДЕМОНСТРАЦИЕЙ ФИНАНСОВОГО СТАТУСА — ПО ПРИНЦИПУ «САМОЕ ДОРОГОЕ В САМОМ ЦЕНТРЕ», ТО СЕГОДНЯ ЭТО ПОИСК СООТВЕТСТВИЯ ЛИЧНЫМ ЦЕННОСТЯМ



«ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ЖК «ИМПЕРИАЛ КЛАБ». В ПЛАНАХ SETL GROUP ПРЕОБРАЗИТЬ 200-МЕТРОВЫЙ ОТРЕЗОК НАБЕРЕЖНОЙ ЛЕЙТЕНАНТА ШМИДТА И ОБУСТРОИТЬ ПРИЧАЛ

НИШЕВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ Таким образом, сегодня в Петербурге господствует не единый «элитный рынок», а нишевые предложения. При этом один девелопер может запускать сразу несколько проектов в разных нишах, что позволяет обеспечить покупателям более широкий выбор без конкуренции объектов между собой. Ведь в то время как один проект будет работать через масштаб и репрезентативность, другой подчеркнет уникальность локации и редкость предложения, а третий сконцентрируется на приватности и культурном коде.

Концептуальное различие между ними прежде всего обуславливается культурно-историческим бэкграундом, присущим абсолютному большинству локаций в центре города. При этом каждому элитному объекту сегодня свойственна архитектурная индивидуальность. Ведь, в отличие от эпохи типовой «дорогой» классики, теперь в цене авторские проекты, которые либо деликатно вписаны в исторический контекст, либо представляют собой смелое современное высказывание с использованием натурального камня, меди и панорамного остекления.

По совокупности причин элитные объекты преимущественно располагаются в нескольких районах Северной столицы. Так, в Центральном владение недвижимостью ассоциируется с владением частью истории благодаря концентрации памятников архитектуры и близости к административному центру. Петроградский район ценится за сочетание старинной архитектуры, современных жилых комплексов, развитой инфраструктуры и крупных парковых зон. Крестовский остров — наиболее уединенная и зеленая локация, которую выбирают за тишину, близость к большим паркам и формат загородной жизни в черте города.

На их фоне особняком стоит Васильевский остров со своей эстетикой и соответствующими проектами. Его историческая часть соседствует с активно развивающимися современными ЖК. При этом благодаря ЗСД район стал удобным с точки зрения логистики, а виды на Финский залив делают его привлекательным как для собственного проживания, так и для инвесторов — жилье в этом районе стабильно растет в цене и востребовано среди арендаторов.

Из представленных на рынке объектов активным интересом сегодня пользуется жилой комплекс «Аристократ» от Setl Group, который возведут рядом с набережной Лейтенанта Шмидта. В непосредственной близости — главные образовательные и деловые кластеры Васильевского острова, старейшие научно-образовательные центры страны, среди которых — Санкт-Петербургский государственный университет, Горный университет императрицы Екатерины II, Академия художеств имени Репина. В жилом комплексе следование традициям сочетается с приверженностью технологическим новинкам, а система «умный дом» позволяет максимально индивидуализировать управление внутренней инфраструктурой.

Здесь сервис только для резидентов — фитнес-залы, детские игровые комнаты, переговорные и зоны отдыха — становится частью архитектуры, а современность сочетается с камерностью и приватностью. Благоустройство территории с прогулочными зонами, уютными тенистыми перголами, детскими площадками предполагает множество сценариев для досуга, а главный пешеходный бульвар, стилизованный под переулок-канал, помогает глубже окунуться в эстетику Северной Венеции.

Не менее важным преимуществом, которое делает проект «Аристократ» по-настоящему особенным, является премиальная чистовая отделка в части квартир. Для Петербурга наличие отделки в бизнес- и премиум-классе до сих пор остается редкостью.

Недалеко от этой локации расположится совершенно иной проект компании — жилой комплекс делюкс-класса «Империал Клаб». Двухэтажные виллы с патио, семейные квартиры с возможностью обустройства каминов и зимних садов, а также открытыми террасами позволяют стать владельцами жилья с панорамными видами на Большую Неву, Исаакиевский собор, Благовещенский мост, Английскую набережную.

Элитный жилой комплекс строится между набережной Лейтенанта Шмидта и Масляным каналом. Поблизости главные культурные и досуговые точки притяжения: музей «Эрарта», исторический музей «Ледокол „Красин“», общественное пространство «Севкабель Порт», сады и парки. Ансамбль особняков нового комплекса гармонично впишется в художественную композицию центра Петербурга, сохранив историческую планировку квартала, а благоустройство территории подчеркнет особенности локации: променады внутри и по периметру создадут по образу линий Васильевского острова. Также у жителей квартала будет комфортное место для прогулок у воды — в планах Setl Group преобразить 200-метровый отрезок набережной Лейтенанта Шмидта и обустроить причал.

РАРИТЕТ Такие жилые комплексы, по мнению экспертов, со временем не только не потеряют в цене, но и приобретут статус коллекционной недвижимости, ведь с каждым годом подобных лотов на первичном рынке становится все меньше. Первопричина — в ограниченном потенциале городских территорий, подходящих для элитного строительства. Поэтому будущее премиальной и элитной недвижимости сегодня связывают с редевелопментом промышленных зон в центре и реконструкцией исторических зданий, в то время как «пустых» локаций под размещение объектов такого уровня, возможно, больше и не появится. ■