



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ГДЕ В ГОРОДЕ ЖИТЬ ХОРОШО

В Петербурге, как известно, 18 районов, и определить, какой из них комфортнее для жизни, не так просто, как кажется. Можно сказать, что понятие «лучший район» — скорее абстрактное. Все зависит от личных предпочтений и от окружения — соседей то есть, и тут стоимость квадратного метра ничего не решает. Цена высокая, а люди разные. Так что близкое по духу социальное окружение даже в элитных поселениях — тоже скорее миф.

Если же говорить о природно-географических и других критериях комфортности района, то они уже сложились. Это экологическая обстановка, транспортная доступность, историческая ценность местности, состояние инфраструктуры и потенциал развития. С экологичностью плохо везде — Петербург в числе самых грязных городов страны. Единственное, что работает на этот критерий, — парки, сады и прочие зеленые массивы. Поэтому чем ближе парк, тем объективно чище воздух. И жилье рядом с лесопарковыми зонами всегда было в цене. По уровню экологической чистоты лидирует Красносельский район, хотя элитным его никак не назовешь по целому ряду причин.

По транспортной доступности в лидерах Центральный район. Зато здесь самые большие проблемы с парковками. Центр и еще Адмиралтейский район обладают самой значимой исторической ценностью. Но если центр априори — место для элиты, хотя строить жилье здесь уже нелегко и полно коммуналок, то в Адмиралтейском районе при всей его чисто петербургской живописности много промышленных объектов.

Самым перспективным районом считается самый большой в городе — Приморский. Относительное экологическое благополучие этих мест складывается благодаря соседнему Курортному району. В Приморском — самое активное строительство, в том числе и дорогого жилья. А строительство башни «Лахта-центра», что растет не по дням, а по часам, обещает новую инфраструктуру и обновление старой.

Самым отсталым районом считается Кронштадт. Зато, по разным оценкам, он самый тихий и безопасный. Но в любом рейтинге коренных петербуржцев в числе победителей окажется, скорее всего, Петроградская сторона. Магию этого места объяснить невозможно.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ПРЕМИАЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ НЕМНОГО ОЖИВИЛСЯ

РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ВО ВТОРОМ КВАРТАЛЕ ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛ НЕБОЛЬШОЙ РОСТ ПО СРАВНЕНИЮ С ПЕРВЫМИ ТРЕМЯ МЕСЯЦАМИ 2016 ГОДА. КАК ОЖИДАЮТ АНАЛИТИКИ, В НЫНЕШНЕМ ГОДУ ВВОД БУДЕТ СОПОСТАВИМ С ПРОШЛОГОДНИМ. КЛЮЧЕВЫМ СОБЫТИЕМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ НА РЫНКЕ ЭКСПЕРТЫ НАЗЫВАЮТ ОТКРЫТИЕ ПРОДАЖ В ЭЛИТНОМ КОМПЛЕКСЕ ROYAL PARK — ОНО ПОСЛУЖИЛО НАЧАЛОМ ФОРМИРОВАНИЯ НОВОЙ ЭЛИТНОЙ ЛОКАЦИИ НА ПЕТРОВСКОМ ОСТРОВЕ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

С начала года рынок элитного жилья пополнился 56 тыс. кв. м новых площадей (460 квартир). По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», большинство выведенных проектов относятся к категории апарт-отелей: Royal Park («Кортрос»), «Резиденция на Каменном» («Геофорт»), «Императорский яхт-клуб» (одноименный девелопер). По состоянию на конец июня объем рынка оценивался в 420 тыс. кв. м в 38 объектах.

По данным компании Colliers International в Санкт-Петербурге, по итогам первого полугодия 2016 года на первичном рынке элитного жилья продажи осуществляются в 26 объектах, общая площадь квартир в которых составляет 500,7 тыс. кв. м. В экспозиции находится 1661 квартира суммарной площадью около 207 тыс. кв. м.

На вторичном рынке элитного жилья произошло сокращение предложения главным образом в административных границах Центрального района. По итогам полугодия в рассматриваемом сегменте, по данным Knight Frank, экспонировалось около 2,5 тыс. квартир, что на 20% ниже, чем в конце 2015 года.

СОБЫТИЕ ГОДА «Открытие продаж в комплексе с яхт-клубом Royal Park, расположенном рядом с Большим Петровским парком и обладающим уникальными видами на реку Малую Неву, стало событием полугодия, легшим в основу формирования новой элитной локации «Петровский остров». В результате структура предложения рынка элитной недвижимости скорректировалась таким образом, что Петровский остров занял сразу третью позицию после неизменно лидирующих локаций Крестовского острова и Литейного проспекта», — считают в компании Knight Frank.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, отмечает, что Royal Park (298 апартаментов суммарной площадью около 26,1 тыс. кв. м) стал первым элитным проектом, реализуемым на территории Петровского острова, новой перспективной части Петроградской стороны, где в настоящее время ведется активный редевелопмент территории.

К другим важным событиям рынка в компании Knight Frank относят завершение продаж квартир в клубном доме Brilliant House на проспекте Динамо, 6А, и в «Доме на Дворянской» на улице Куйбышева, 13.

«Наметившееся ранее сокращение ликвидного предложения продолжает вести к спаду объемов продаж. Большинство



ИНТЕРЬЕР СПАЛЬНИ ОТ ФИЛИППА СТАРКА МОЖЕТ ВДОХНОВИТЬ НА МНОГОЕ

оставшихся в продаже площадей представлено в объектах, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2017 году. До конца текущего года завершится строительство двух крупных жилых комплексов — «Смольного парка» (блоки 3, 4, 7) и «Леонтьевского мыса», — говорят в Knight Frank.

В результате выхода на рынок новых проектов географическое распределение квартир по районам и зонам скорректировалось. На конец первого полугодия 2016 года Петроградский район формирует более половины от общего объема экспозиции (51 против 42% по итогам первого квартала 2016 года), в то время как на Центральный район приходится 41% текущего предложения (680 квартир, или 85,2 тыс. кв. м предложения в экспозиции).

«Комплексы апартаментов продолжают активно развиваться на рынке Петербурга. По итогам первого полугодия их доля в общем объеме экспозиции достигла 25% с точки зрения объема площадей и около трети всех предлагаемых квартир и апартаментов», — отмечает госпожа Конвей.

Вера Сережина, директор управления стратегического маркетинга и исследования рынка компании RBI, согласна с коллегой: «Одна из интересных тенденций элитного рынка — увеличение доли апартаментов. Очевидно, что в этом Петербург движется по московскому сценарию, где доля такого типа недвижимости уже приближается к половине».

ВЫРАВНИВАНИЕ ПРОДАЖ «С начала года было реализовано около 31 тыс. кв. м.

Отметим, что за 2015 год было продано 73,5 тыс. кв. м элитного жилья. Таким образом, объем продаж за первое полугодие 2016 года составляет 42% от показателя за весь прошлый год. В связи с тем, что второе полугодие традиционно более активно, уровень спроса на элитном рынке по итогам 2016 года мы ожидаем на том же уровне, что и годом ранее», — отмечает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

«После резкого снижения объемов продаж на первичном рынке элитного жилья, которое было зафиксировано по итогам первого квартала 2016 года, период с апреля по июнь показал стабилизацию динамики продаж», — при этом отмечает госпожа Конвей.

На рынке сохраняется тренд по покупке наиболее недорогих и небольших квартир в жилых комплексах. Так, по данным Colliers International, средний размер приобретаемых квартир в первом полугодии 2016 года составил 118 кв. м против 134 кв. м, зарегистрированных в первой половине прошлого года. Аналогичным образом наблюдается снижение среднего бюджета приобретаемой квартиры. «По сравнению с предыдущим кварталом средний бюджет снизился с 48 до 35 млн рублей за квартиру», — утверждает госпожа Конвей.

Иной точки зрения придерживаются аналитики Knight Frank: «Произошли изменения в структуре продаж элитных квартир по количеству спален. За первое полугодие возросло число сделок по квартирам с двумя спальнями и пятью и