

**ЖИВОЙ СЕГМЕНТ** Премиальный сегмент чувствовал себя гораздо лучше на рынке загородной недвижимости. Специалисты компании Knight Frank в сегменте премиальной загородной недвижимости констатируют высокую девелоперскую активность, которая позволила пополнить рынок новыми интересными проектами, что является наилучшим результатом за последние пять лет. «Покупательская активность превысила все ожидания и позволила реализовать примерно в 1,6 раза больше коттеджей классов А и В, чем годом ранее. Динамика изменения показателя средней стоимости предложения в течение года была положительной в обоих классах», — сообщают в Knight Frank.

2018 год характеризовался существенной девелоперской активностью, в результате которой загородный рынок пополнился тремя новыми коттеджными поселками класса А и четырьмя — класса В, а также двумя дополнительными очередями проектов, ранее реализовавшихся на рынке. В коттеджном поселке «Ламбери» была возведена школа на 200 учеников. Также в этом здании будет располагаться детский сад. Данное событие является уникальным для загородного рынка Петербурга. Было объявлено, что в 2019 году откроется гоночный комплекс «Игора Драйв». Строительство такого рода инфраструктурных объектов (социальных и развлекательных) оказывает благоприятное влияние на развитие рынка загородной недвижимости.

По итогам 2018 года предложение в классе А составило 203 коттеджа, в классе В — 671 лот. В классе А, несмотря на выход трех новых поселков (58 коттеджей), предложение уменьшилось на 1% по сравнению с итогами 2017 года. На данную динамику повлиял значительный спрос на коттеджи класса А. В классе В предложение увеличилось на 29%, что произошло благодаря выходу в продажу четырех новых поселков и двух дополнительных очередей ранее реализовавшихся на рынке проектов (204 коттеджа).

На вторичном рынке отмечается сокращение предложения коттеджей. Так, по сравнению с итогами 2017 года качественных коттеджей стоимостью от 40 млн рублей, расположенных в премиальных локациях, стало меньше на 7%.

«Лидером по количеству предложений в элитном классе является Всеволожский район — 56% лотов на рынке в классе А. На втором месте — популярный Курортный район с 29% коттеджей, при этом данный объем сконцентрирован в пяти небольших клубных поселках», — отмечает Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg.

На конец 2018 года наибольшее количество коттеджей класса В представлено в Ломоносовском районе — 33% лотов на рынке бизнес-класса (шесть поселков). Большое разнообразие коттеджных поселков класса В представлено во Всеволожском районе — 12 проектов, где на конец 2018 года в продаже находилось 16% предложения объектов класса В.

2018 год характеризовался высокой покупательской активностью: было реализовано 120 коттеджей высокого ценового класса, что в 1,6 раза больше, чем годом ранее. В классе А было продано на 21% коттеджей больше, чем за аналогичный период прошлого года. Средний бюджет покупки составил около 47 млн рублей, что соответствует показателю прошлого года (48 млн). Наибольшее увеличение продаж

произошло в классе В, здесь они превысили показатели 2017 года в 1,7 раза, что сопоставимо с итогами 2015 и 2016 годов. Средний бюджет покупки в классе В составил около 19 млн рублей, что на 12% больше, чем в предыдущем году.

По итогам 2018 года 60% продаж на загородном рынке классов А и В пришлось на проекты «Образ жизни», «Сад времени», «Онегин Парк». Средняя стоимость домовладения класса А составила 67,7 млн рублей. Увеличение среднего показателя на 25% по сравнению с 2017 годом произошло вследствие выхода в продажу двух новых поселков в Курортном районе, благодаря чему средний показатель стоимости в районе увеличился на 29%. В Выборгском районе области и в Приморском районе города также отмечалась положительная динамика изменения стоимостей предложения. Исключением стал Всеволожский район, где показатель средней стоимости предложения уменьшился на 12% за счет выхода в продажу одного нового проекта.

В классе В средняя стоимость предложения составила 25 млн рублей, увеличившись по сравнению с концом 2017 годом на 6%. На увеличение среднего показателя повлиял выход в продажу новых проектов. В отдельно взятых районах динамика изменения стоимости характеризовалась разнонаправленным характером. Наибольшая положительная динамика отмечалась в Тосненском районе за счет выхода в продажу новой очереди поселка «Онегин Парк». Наибольшая отрицательная динамика отмечалась в Приозерском районе, где в продажу вышел более доступный по цене (по сравнению с конкурентами) поселок «Солнечный орнамент».

На вторичном рынке средняя стоимость предложения класса А составила 86,8 млн рублей, что на 7% больше показателя 2017 года. Увеличение показателя средней стоимости в совокупности с уменьшением количества элитных предложений говорит о вымывании с рынка более ликвидных по цене домовладений. При этом важно отметить, что на рынке сохраняется тенденция, когда реальные цены сделок проходят с дисконтом в 1,5–2 раза от заявленной цены.

Учитывая ретроспективную динамику первичного загородного рынка, можно отметить, что количество предложений, пополнивших рынок в 2018 году, обеспечит спрос в ближайшие два-три года. В этом плане благоприятная ситуация будет для небольших по размеру и количеству лотов поселков.

На вторичном рынке продолжится тенденция пополнения предложения домовладениями, которые были построены 10–15 лет тому назад. При этом конъюнктура будет тяготеть к рынку покупателя. Учитывая тот фактор, что продавцы стали более лояльны, ограниченное количество свободных денежных средств позволит покупателям диктовать свои условия. Поэтому клиенты с меньшим бюджетом могут рассматривать более дорогие по стоимости объекты.

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, резюмирует: «После нескольких лет затишья и явной концентрации внимания на городе в 2018 году наблюдалась стабильная активность всех участников загородного рынка: девелоперы стартовали с новыми проектами, а покупатели совершали свой выбор». ■

# ДОЛЯ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТОРОВ РАСТЕТ, ИНВЕСТИЦИИ ПАДАЮТ

ПО ИТОГАМ 2018 ГОДА СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ (ВКЛЮЧАЯ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ) НА РЫНКЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СОСТАВИЛ \$1,07 МЛРД, ЧТО НА 19% МЕНЬШЕ ПО СРАВНЕНИЮ С ПРЕДЫДУЩИМ ГОДОМ. ДЕНИС КОЖИН

Впрочем, по сравнению с рынками Москвы и России в целом падение не такое и большое. Сокращение инвестиций произошло как в сегменте земельных участков (с \$630 до \$480 млн), так и в сделках с существующими активами (с \$690 до \$600 млн). При этом иностранные инвесторы сформировали самую высокую долю — 36% (\$380 млн) — в общей структуре вложений в недвижимость Северной столицы за последние семь лет. Такие данные приводит Colliers International. По итогам 2018 года объем инвестиций в существующие объекты недвижимости Петербурга снизился в сравнении с 2017 годом на 12%, до \$600 млн. Наибольшую долю в нем — 59% — сформировал сегмент торговой недвижимости, в котором состоялась и крупнейшая в Петербурге сделка — покупка ТЦ «Невский центр» компанией PPF Real Estate за €171 млн.

Доля офисной недвижимости в сегменте сделок с существующими объектами в Петербурге составила 30%, или \$180 млн в денежном выражении. По аналогии с 2017 годом около 60% от всего объема вложений в офисную недвижимость было инвестировано в бизнес-центры с целью получения в будущем инвестиционного дохода с площадей. Среди знаковых примеров таких сделок — покупка холдингом «Империя» комплекса зданий на Большой Морской улице, 20–26, а также приобретенные АО «Бизнеспроф» БЦ Sinop.

Также в прошлом году в полтора раза вырос объем инвестиций в объекты коммерческой недвижимости со стороны конечных пользователей. Недостаток предложения для аренды крупными блоками, сокращение вакантности на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, а также привлекательные цены на активы созда-

ют благоприятные условия для компаний, рассматривающих покупку объектов для собственных нужд.

Объем инвестиций в земельные участки по итогам прошедшего года составил \$480 млн, что на \$150 млн меньше показателя 2017 года. Превалирующую часть — 92% — сформировали участки под строительство жилья. При этом объем транзакций в первом полугодии оказался на 30% выше, чем во втором: застройщики стремились завершить сделки по интересующим участкам до июля 2018 года.

«На протяжении 2017–2018 годов девелоперы активно пополняли свои земельные банки, реализовав в преддверии законодательных реформ в отрасли как текущий, так и потенциальный спрос, в связи с чем в 2019 году мы ожидаем последовательного уменьшения объема инвестиций в этом секторе», — говорят аналитики Colliers International. В числе игроков, которые наиболее активно инвестировали в земельные участки в 2018 году, — Setl Group, «Росстройинвест», «Аквилон Инвест», RFI. Средний размер приобретенного в 2018 году участка под жилье составил 5 га.

«Снижение объемов инвестиций в Северной столице без учета земельных участков составило лишь 12%, тогда как в Москве объем транзакций сократился на 62%, а по России в целом — почти вдвое», — отмечает Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге. «Ряд крупных знаковых сделок, которые состоялись в Петербурге, а также сохранение интереса иностранных инвесторов к рынку позволяют нам в целом позитивно оценивать итоги 2018 года», — заключает эксперт. ■



ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ В 2019 ГОДУ, ПО ПРОГНОЗАМ, РАСТИ НЕ БУДЕТ