

Дело в том, что самый популярный в мире сегмент — «три звезды» — в Петербурге оказался в дефиците. У нас более чем достаточно дорогих гостиниц „4–5 звезд“. Есть совсем бюджетные „1–2 звезды“, но среднестатистический турист, особенно иностранный, в такие низкокачественные места размещения просто не поедет», — поясняет Марина Сторожева.

Особняком стоит и вопрос о количестве бюджетных мест размещения в пиковые периоды. Что касается бронирований на Новый год (28 декабря — 8 января), по данным Ostrovok.ru, в их структуре сейчас преобладают отели категории «три звезды» — 25% (средняя стоимость ночи — 3,2 тыс. рублей), мини-отели — 15% (3,1 тыс. рублей), на долю хостелов приходится 10% (1,4 тыс. рублей), еще 10% — на долю апартаментов (3 тыс. рублей). Доступность на Новый год еще пока есть, опыт показывает, что бронирования в городах России чаще всего совершаются в месяц заезда, поэтому с большой долей вероятности в декабре количество забронированных гостиниц будет увеличиваться по мере приближения праздников, отмечают специалисты сервиса.

«В этом году мой отдел бронирования проходил целый квест, когда нам звонили постоянные гости и просили найти им места в Петербурге. В период майских праздников на мировом сайте онлайн-бронирования отелей ближайšie свободные места в ценовом диапазоне до 6 тыс. рублей за ночь предлагались только в Сестрорецке и Пушкине. Отмечу, что такая ситуация наблюдалась в период обычных длинных выходных дней, поэтому совсем непонятно, что будет в наступающем году с учетом предстоящих крупных мероприятий и началом выдачи онлайн-виз», — отмечает Алена Енова.

В ПЕРСПЕКТИВЕ — АЛЬТЕРНАТИВА?

Вероятнее всего, в результате действия закона в большей степени пострадают гости, приезжающие в Северную столицу из регионов с более низким уровнем заработной платы. Но при этом Кирилл Иртюга уверен, что в целом мест, которые можно назвать бюджетными, туристам хватит. «Во-первых, хостелы — это определенный сегмент со своей целевой аудиторией, который будет существовать и дальше. Просто новые хостелы будут работать уже по новым правилам и, возможно, переместятся из центра города на окраины. Кроме того, на рынке и так достаточно бюджетных предложений — от апарт-отелей до посуточной аренды квартир», — замечает он.

Рынок настолько гибкий, что оставшиеся объекты смогут перераспределить между собой гостевой поток. «Гостиничный рынок Петербурга динамично растет, выходят много апартаментов, которые, может, в немного другой ценовой категории, но тоже будут забирать клиентов данного сегмента. Поэтому я не жду каких-то кардинальных перемен в части количества бюджетных мест», — поясняет эксперт.

С ним согласна Марина Сторожева. «Безусловно, освободившаяся ниша не будет пустовать. Скорее всего, ее займут апарт-отели, тем более что, по оценкам аналитиков, рост в этом сегменте только за последние полгода составил более 40%. До конца 2020 года туристическая индустрия существенно обогатится предложением в формате апартаментов. В частности, весной в городе откроется первый апарт-отель VALO на 750 апартаментов», — заключает эксперт. ■

23 → Азиатские города по итогам третьего квартала 2019 года вернулись в первую десятку рейтинга. Так, на третьей строке разместился Тайбэй (+8,9%), на четвертой — Манила (+7,4%), на шестой — Гуанчжоу (+6,2%) и, наконец, девятое место досталось Дели (+4,4%). Столь высокие показатели у этих городов объясняются выигранным сочетанием экономического роста (Манила), улучшения инфраструктуры (Гуанчжоу), перенаправления капитала (Тайбэй) и корректировки цен (Дели). Примечательно, что Гуанчжоу в третьем квартале достиг наивысшего уровня роста цен за последние пять лет (+92%).

Сбылись прошлогодние прогнозы экспертов Knight Frank относительно судьбы знаковых городов Европы: в 2019 году Берлин (+6,5%), Мадрид (+4,2%) и Париж (+4,2%) показали хорошие результаты, но к ним присоединились (а в некоторых случаях и превзошли ожидания) Франкфурт (+10,3%) и швейцарские города Женева (+5,6%) и Цюрих (+4,5%).

Однако некоторые результаты третьего квартала оказались для экспертов сюрпризом. В частности, неожиданностью стало восстановление Стокгольмом своих позиций в рейтинге. В третьем квартале 2018 года город перенес резкое снижение

роста цен в годовом выражении, оказавшись на 41-м месте с отрицательным показателем –6,3%. Теперь ему наконец-то удалось вернуться в положительную зону (+2,6%) и занять 18-ю строчку рейтинга.

Сеул показал самые слабые результаты в годовой динамике и занял последнее место в рейтинге. Отчасти это можно объяснить ограничением на максимально допустимые цены на жилье в новостройках, которое, как ожидается, вступит в силу в четвертом квартале 2019 года. Сыграли свою роль и ужесточение ипотечного регулирования, и повышение налогов для собственников жилья. ■

НА ГРАНИ ОШИБКИ

ЛОКАЦИЙ ПОД ЭЛИТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ПЕТЕРБУРГЕ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ. ПОЭТОМУ РЫНОК ЗЕМЛИ ОСТАЕТСЯ РЫНКОМ ПРОДАВЦА, А ЦЕНЫ ДОСТИГАЮТ ЗНАЧЕНИЙ, ПРИ КОТОРЫХ РИСК ОШИБКИ В РАСЧЕТАХ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА СТАНОВИТСЯ ДОСТАТОЧНО ВЕЛИК. КИРИЛЛ КОССОВ

Предложение в сегменте продолжает сокращаться: пятна на Крестовском острове закончились, на Петровском — практически тоже, в центре города из-за высокой плотности застройки найти подходящие участки также непросто. Перспективными, как говорят эксперты, на сегодня остаются Петроградская сторона и Васильевский остров.

Сделки по покупке земельных участков под элитную недвижимость происходят не чаще, чем один-два раза в год. Стоимость продажи всегда очень индивидуальна, зависит от локации, особенностей самого участка, наличия обременений и возможностей по его использованию, создаваемых улучшений. «Например, последней сделкой по приобретению земли элитным девелопером стала покупка компанией „Еврострой“ участка на Малом проспекте Петроградской стороны», — замечает Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg.

Екатерина Запороженко, коммерческий директор ГК Docklands development, подтверждает: «Сделки на рынке единичны, хороших 100-процентно выигранных мест практически не осталось. Центр города сложен в согласовании, в других местах невозможно обеспечить необходимую инфраструктуру. Да и хороших видовых мест практически не осталось. Поэтому и цена высока — от 45 тыс. за 1 кв. м. улучшений. А с учетом себестоимости элитного жилья и больших рисков промахнуться с проектами все это приводит к тому, что каждый год на рынок выходит все меньше и меньше высококачественных проектов».

Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», говорит, что средняя цена сделок колеблется на уровне 50–60 тыс. рублей на «квадрат» улучшений.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, считает, что стоимость участка под «элиту» может достигать и 80 тыс. рублей за 1 кв. м будущих улучшений, а может быть сопоставима с ценой участков бизнес-класса (25–30 тыс.

за 1 кв. м улучшений) — все зависит прежде всего от локации и от характеристик площадки.

Андрей Пригульный, руководитель УК «Мультимекс», поясняет: «Рынок земли под жилую застройку остается рынком продавца. С одной стороны, предложение есть, но найти в этом количестве участков тот, который даст прибыль, очень сложно. Это связано с тем, что минимальное количество участков предлагается с готовой документацией. И, по сути, это кот в мешке: разрешит ли город построить тут желаемое количество метров, не будут ли наложены ограничения КГИОП и многое другое. Продавец формирует цену, как правило, исходя из возможной прибыли и количества квадратных метров жилья, которое можно построить, участки продаются по цене 20–30% от потенциальной прибыли. Земля под элитную застройку — это золотой треугольник, Крестовский, Петровский и Каменный остров, а также Петроградский район. Количество сделок в год здесь небольшое — не более пяти-семи. Цены могут колебаться значитель-

но, в зависимости от градостроительных ограничений».

«Из примеров сделок по покупке земельных участков под строительство премиального жилья можно привести следующие: в 2018 году на Петровском острове РСТИ приобрел участок под строительство ЖК Familia; в 2019 году „Газпромбанк-Инвест Северо-Запад“ также на Петровском приобрел надел под строительство элитного комплекса, продажи которого еще не стартовали. В текущем году компания ПСК пополнила свой земельный банк участком на Тележной улице, 32, где начала строительство ЖК „Новый Невский“», — перечисляет госпожа Конвей.

Катерина Соболева, вице-президент Bescar Asset Management, отмечает при этом, что большинство из таких сделок не афишируются и их условия не раскрываются. «Как правило, ряд сделок проходит на тех или иных условиях: например, девелоперы могут взять обязательства по достройке других объектов в обмен на свободное пятно в хорошей локации, это многовариантный рынок», — поясняет она. ■



РЫНОК ЗЕМЛИ ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ ОСТАЕТСЯ РЫНКОМ ПРОДАВЦА

РЫНОК ЗЕМЛИ