

УЖАТЬСЯ ДО РАЗУМНЫХ
ПРЕДЕЛОВ / 16
ИНЖЕНЕРНЫЙ
ПРЕМИУМ / 17
НА ВЫСОКОМ
ФИНИШЕ / 21

Элитная недвижимость

Вторник, 13 апреля 2021 №64

(№7026 с момента возобновления издания)

Цветные тематические страницы №13–28

являются составной частью газеты «Коммерсантъ»

Зарегистрировано в Роскомнадзоре

ПИ №ФС77-76924 9 октября 2019 года

Коммерсантъ

в Санкт-Петербурге

Guide



GRANDVIEW

ВИДОВЫЕ КВАРТИРЫ

Петровский о.



Эксклюзивный
ландшафтный
дизайн



Террасы с видом
на реку и парки



Авторский
дизайн холлов

РАССРОЧКА НА 4 ГОДА



**Петербургская
Недвижимость**

SetlGroup

33-55555
elita-spb.ru

Предложение действительно с 01.04.2021 до 31.05.2021. Предложение «Рассрочка на 4 года» действительно при условии заключения договора участия в долевом строительстве в отношении квартиры любого метража в ЖК Grand View с использованием рассрочки. Рассрочка: 5 равных взносов, по 20% от цены договора каждый, один раз в год, в течение 4 лет с даты заключения Договора. Внесение 1-го взноса осуществляется открытием аккредитива в течение 5 банковских дней с даты подписания Договора. Рассрочка предоставляется застройщиком. Количество квартир ограничено. ЖК Grand View (ЖК «Гранд Вью»): СПб, Петровский пр., д. 26, лит. Ж, кадастровый номер ЗУ 78:07:0003212:1401. Застройщик ООО «Ринова». Проектная декларация и документация на сайте ЕИСЖС (наш.дом.рф). Фактические элементы благоустройства, ландшафта территории, а также внешний вид фасада могут отличаться от изображённых. Подробности предложения по тел. +7 (812) 33-55555. Реклама



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ДЕШЕВЕЮЩИЙ ДЕФИЦИТ

Дефицит премиальной недвижимости в Петербурге сохраняется уже не первый год, что в таком городе и понятно: девелоперам тут особо не разгуляться, новых мест под строительство нет, а чтобы реконструировать старые дома, нужно их сначала расселить. Это и раньше было процессом муторным, все мало-мальски лакомые куски разобрали еще в 1990-е и 2000-е годы.

К тому же значительная часть нереконструированного жилья в центре — это коммуналки. Раньше город хоть как-то способствовал решению проблемы, в тучные годы до трех тысяч коммуналок в год превращалось в единоличное жилье. Но в последнее время процесс стал пробуксовывать, в 2020 году из-за пандемии вообще было расселено ничтожно малое количество коммунальных квартир. А в феврале в городское законодательство был принят ряд поправок, которые, по мнению некоторых аналитиков, могут и вовсе поставить крест на процессе расселения. Соответственно, девелоперам расселять такие дома станет уж совсем невыгодно: очевидно, что расселить дом с 10 квартирами, где есть 10–15 собственников, несравнимо проще, чем дом, где на десяток квартир приходится 30–40 владельцев.

Поэтому остается осваивать «серый пояс» и создавать новые элитные локации. Это, разумеется, тоже процесс не быстрый: чтобы популярное место приобрело элитный статус, нужны десятки лет.

Как ни парадоксально, моральное и физическое устаревание элитного жилья происходит значительно быстрее. Эксперты говорят, что в городе есть дома, построенные десять лет назад, в которых до сих пор продаются квартиры, — нередко такое жилье приобретает с инвестиционными целями и покупатель, в надежде на большую маржу, держит эту недвижимость, не снижая завышенную цену. Но несмотря на, казалось бы, дефицит элитной недвижимости, у всего есть своя реальная цена, которая не всегда соответствует ожиданиям продавца. Такие квартиры уже не соответствуют запросам времени — они начали дешеветь. Поэтому быть владельцем премиальной недвижимости — труд нелегкий. Сначала нужно найти выгодное предложение, а потом успеть избавиться от этого актива до того, как он начнет падать в цене.

ПРЕМИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ ПРОДОЛЖАЕТ ДОРОЖАТЬ

ЗА ВЕСЬ ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ НА ПЕТЕРБУРГСКОМ РЫНКЕ НЕ ПОЯВИЛОСЬ НИ ОДНОГО ПРОЕКТА, КОТОРЫЙ МОЖЕТ БЫТЬ КВАЛИФИЦИРОВАН КАК ЭЛИТНЫЙ. ЦЕНЫ ПРОДОЛЖИЛИ РОСТ ТАКИМИ ЖЕ ТЕМПАМИ, КАК И В ПРОШЛОМ ГОДУ. ДЕНИС КОЖИН

Маргарита Смышляева, руководитель премии Urban Awards в Санкт-Петербурге, говорит, что за первые три месяца в городе стартовали лишь два комплекса, которые можно определить как высокобюджетный бизнес-класс: «ID Московский» (стоимость лотов 10,26–46,11 млн рублей) у Обводного канала и Neva Residence (стоимость лотов 6,48–47 млн рублей) на Петровском острове.

Елена Петропавловская, руководитель аналитического центра группы RBI, говорит: «Предварительные данные по динамике цен за первый квартал показывают, что рост продолжается, как и в течение всего предыдущего года, причем рост быстрый. В бизнес-классе и элите за первые три месяца 2021 года он составил около 11%. Средняя цена квадратного метра в бизнес-классе сегодня приближается уже к 280 тыс. рублей, в элите — к 350 тыс. рублей». Госпожа Петропавловская подтверждает, что в элитном сегменте новых проектов за это время не появилось. «В бизнес-классе за первый квартал есть новые старты примерно на 2000 квартир, в том числе два наиболее крупных проекта со средней ценой 300 тыс. рублей за квадратный метр и выше. Это, в том числе, повлияло на средний уровень цены, но даже если считать только «старые» проекты, рост цен в бизнес-сегменте все равно составил около 9%», — отмечает она.

Госпожа Смышляева говорит: «Следует учитывать, что значительная часть экспозиции состоит из малоликвидных лотов, поступивших в продажу еще три-пять лет назад или раньше. Зачастую они уже не подходят для покупательской аудитории. Последняя куда более отзывчива на свежее предложение. Достаточно сказать, что самым популярным адресом в высокобюджетном сегменте за первый квартал 2020-го стал ЖК Grand View, стартовавший летом прошлого года».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers, добавляет: «Что касается объема продаж и предложения в элитном сегменте, то можно отметить, что завершились продажи в нескольких небольших комплексах. И по-прежнему мы ждем премьеру „Дома Балле“, которая была анонсирована в прошлом году».

Руслан Сырцов, коммерческий директор Glorax Development, подсчитал, что в Петербурге доля элитного жилья на первичном рынке составляет 8% от общего объема предложения, это около 126 тыс. кв. м. «Элитный сегмент представлен примерно 30 проектами, из них более трети почти полностью распродано, в реализации находятся единичные лоты со средней стоимостью „квадрата“ 330 тыс. рублей», — рассказывает он.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

РАЗВИТИЕ РЫНКА ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ БУДЕТ ВО МНОГОМ ЗАВИСЕТЬ ОТ ТОГО, СМОГУТ ЛИ ЗАСТРОЙЩИКИ, РАБОТАЮЩИЕ В ЭТОМ КЛАССЕ, НАЙТИ И АКТИВИРОВАТЬ АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ЛОКАЦИИ, ПОСКОЛЬКУ НА ТЕРРИТОРИИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ОСТАЕТСЯ МИНИМУМ СВОБОДНЫХ УЧАСТКОВ

Петр Войчинский, генеральный директор «МК-Элит», говорит: «Судя по всему, выгодные условия ипотеки продлевают до 2024 года, это обеспечивает продолжающийся на рынке спрос. Пузырь продолжает расти, и вторичный рынок подтягивается по ценам к первичному. Цены уже увеличились на 20–30%, прогнозный рост — 5–7% в обозримой перспективе».

Госпожа Конвей сообщила, что в этом году на рынок Санкт-Петербурга выйдет несколько новых элитных проектов. На Крестовском острове группа «Ярд» начала готовить площадку на улице Эсперова, 8А, под строительство комплекса, где предполагается строительство как жилья, так и апартаментов. ООО «СПК», подконтрольное инвестиционной компании «Газпромбанк Инвест», приступило к строительству нового элитного жилого комплекса на Петровском острове. Также компания ПСК купила проект строительства жилого комплекса на месте гостиницы «Северная корона». «Вскоре рынок пополнят проекты реконструкции исторических зданий под элитное жилье и апартаменты. Так, компания „Еврострой“ приобрела комплекс исторических построек на Галерной улице, а также лоты в доходном доме Карла Шрейбера на Захарьевской улице, а компания „Ланселот“ приобрела историческое здание на Конюшенной площади», — рассказала госпожа Конвей.

Госпожа Смышляева полагает, что развитие рынка элитного жилья будет во многом зависеть от того, смогут ли застройщики, работающие в этом классе, найти и активировать альтернативные локации, поскольку на территории исторического центра остается минимум свободных участков, а реконструкция и редевелопмент в историческом центре Петербурга традиционно сопровождаются высокими рисками для застройщика. «Собственно, примеры реализации элитных проектов в нестандартных для сегмента локациях уже были — достаточно вспомнить жилой комплекс „Победы, 5“ от Legenda Intelligent Development. При этом особенно важно убедить потенциальную аудиторию в элитном статусе новых локаций», — замечает эксперт.

Руководитель отдела продаж группы «Аквилон» Егор Федоров резюмирует: «Прошлогдние тенденции в сегменте премиального жилья сохраняются: при устойчивом высоком спросе рынок по-прежнему испытывает дефицит нового предложения, а наиболее ликвидные квартиры быстро вымываются. Таким образом, в 2021 году цены на недвижимость премиум-класса в центральных локациях Петербурга продолжат расти. Новые проекты, которые поступят в реализацию в этом году, будут выходить с ощутимо высокой ценой». ■

УЖАТЬСЯ ДО РАЗУМНЫХ ПРЕДЕЛОВ

РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ, КАК И ПРОЧИЕ СЕГМЕНТЫ СТРОЯЩЕЙСЯ НЕДВИЖИМОСТИ, КАЖДЫЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ ПРЕТЕРПЕВАЕТ ИЗМЕНЕНИЯ, МЕНЯЮТСЯ И ПОДХОДЫ К ПЛАНИРОВОЧНЫМ РЕШЕНИЯМ. ТРЕНД НА СОКРАЩЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ ПРОДОЛЖАЕТСЯ УЖЕ ДАВНО: ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДЕСЯТЬ ЛЕТ ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ ПОТЕРЯЛО 12% МЕТРАЖЕЙ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Эксперты говорят, что линейка планировочных решений в элит-классе принципиально не изменилась, но можно отметить, что застройщики стали более осторожными и прагматичными. Предпочтение отдается стандартным вариантам — прямоугольным, угловым с террасами, скругленным с террасами.

Маргарита Смышляева, руководитель премии Urban Awards в Санкт-Петербурге, рассказывает: «В отдельных случаях допускаются круглые в сечении помещения (например, башенка в ЖК „Крестовский IV“). Экстравагантные планировки — овалы, треугольные — уходят в прошлое. Такие объекты остаются в экспозиции по несколько лет, для них очень трудно найти покупателя — как и для квартир со сверхкрупными габаритами. Так, в центре Петербурга насчитывается всего 17 новостроек с лотами крупнее 200 кв. м и шесть новостроек с лотами более 250 кв. м. Причем пять из этих шести были сданы еще три года назад или даже еще раньше. В описанном тренде сходятся интересы покупателей и продавцов. Первые уже не готовы брать площади, которые не смогут освоить, и переплачивать за лишние 50–60 кв. м. А вторые хотят быть уверенными, что смогут оперативно реализовать весь объем выведенного в продажу жилья».

НЕСВОЙСТВЕННЫЕ СТУДИИ Руслан Сырцов, коммерческий директор Glorax Development, подтверждает: «Общая тенденция в квартирографии элитного жилья — сокращение метража. Например, становится больше однокомнатных квартир, появляются и несвойственные данному классу студии. В то же время доля квартир с количеством комнат от пяти и более уменьшается (в основном это остатки в старых проектах). На сегодня средняя площадь элитных квартир, находящихся в экспозиции, составляет 108 кв. м».

Ирина Богачева, руководитель группы «Новое строительство» АН «Итака», замечает, что планировки в элитном жилье стали еще более свободными, с возможностью легко перепланировать помещение в соответствии с желанием владельца. Сегодня популярны квартиры с минимальным количеством несущих конструкций внутри жилого помещения, заниженными проемами окон или с окнами в пол, боль-

шими открытыми террасами или зимними садами, с выходами на крышу и возможностью ее использования.

Госпожа Богачева, в отличие от коллег, полагает, что метражи квартир увеличились в сравнении с прошлыми годами. «Средний метраж квартиры в элитном доме составляет 120–250 кв. м, пентхаусы могут достигать и значительно больших площадей. Акцент квартиры почти всегда приходится на просторную кухню-гостиную», — говорит она.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers, рассуждает: «Основная тенденция последних лет — повышение функциональности жилого пространства, что оказалось особенно актуальным в период самоизоляции. При этом планировки становятся более гибкими, подходящими для разных решений. Больше требований стало предъявляться к инфраструктуре комплекса: для покупателей важно, чтобы на территории находились коммерческие и социальные объекты. Также более актуальным стал запрос на организованное профессиональное управление комплексом, качественное благоустройство и приватность территории. Однако за последний год планировочные решения не слишком далеко продвинулись, и мы по-прежнему ждем более интересной и глубокой архитектурной экспертизы, которая затрагивает не только внешний облик зданий, но и внутренние проектировочные решения».

ЭРГОНОМИЧНОСТЬ НА ПЕРВОМ МЕСТЕ Алексей Тюлькин, директор по продажам «Альфа Фаберже», рассуждая о различии планировочных решений в жилье премиум-класса и масс-маркета, замечает: «В массовом сегменте люди в первую очередь обращают внимание на метраж, как это было еще в советских времен. В „элитке“ больше важны функциональность и эргономичность. Квартира может быть небольшой, но очень важно, чтобы было много подсобных помещений, повышающих комфорт проживания (гардеробные, комната для стирки и сушки вещей, ниши для хранения). Очень многие покупатели готовы отказываться от большого метража спален в пользу увеличения площадей санузлов и ванных комнат. Также их внимание привлекает наличие саун в



СЕГОДНЯ РАДИКАЛЬНО УЛУЧШИЛИСЬ ЭРГОНОМИКА ПРОСТРАНСТВА И КАЧЕСТВО КВАРТИРОГРАФИИ. ТОТ КОМФОРТ, КОТОРЫЙ РАНЫШЕ ОБЕСПЕЧИВАЛИ 120 КВ. М, СЕГОДНЯ МОЖНО ПОЛУЧИТЬ НА 80 КВ. М

квартире. Однако ими, как правило, в конечном итоге мало кто пользуется на постоянной основе».

Также господин Тюлькин обращает внимание на холлы: они должны быть большими и просторными, в отличие от массового сегмента, где на их площадях застройщики и покупатели стараются экономить.

«Если говорить о метражах, то тренд на снижение площадей квартир в элитном сегменте стабилен в последние годы. По данным аналитиков „Альфа Фаберже“, средняя площадь элитной квартиры в Петербурге за десять лет сократилась на 11–12%. Практически невостребованными стали квартиры и особняки огромных площадей. Покупатели выбирают камерные жилые объекты с функциональными планировками площадью от 70 до 150 кв. м. В 2020 году на такие лоты пришлось 63% от общего количество запросов покупателей элитного жилья», — указывает эксперт.

Он добавляет, что, конечно, в жилых проектах премиального класса не найдешь студий до 20 кв. м, застройщики практически не предлагают квартиры меньше 30 «квадратов». «Если мы говорим о проектах на 150 и более квартир, то минимальная площадь однокомнатной должна быть не менее 45 кв. м. Если же рассматривать камерные проекты, рассчитанные на 10–30 квартир, то их площадь будет от 70 кв. м», — заключает он.

Петр Войчинский, генеральный директор «МК-Элит», отмечает, что сегодня радикально улучшились эргономика пространства и качество квартирографии. Тот комфорт,

который раньше обеспечивали 120 кв. м, сегодня можно получить на 80 кв. м.

Директор группы «Аквилон» Виталий Коробов с мнением коллеги согласен: «В корне изменился подход к созданию квартирографии. Квартира сегодня — это не просто квадратные метры, а многофункциональное жилое пространство. Оно должно решать разные задачи жителей, исходя из их индивидуальных потребностей и образа жизни». Он также отмечает, что сегодня обязательное требование к планировке — наличие встроенных систем хранения (ниши, гардеробные, постирочные).

Генеральный директор агентства Tweed Ирина Могилатова говорит: «Сегодня на элитном рынке очень востребован формат евротрешек, такие планировки предполагают две спальни и кухню-гостиную. Повышенным спросом они пользуются среди семейных покупателей. Тренд связан с приходом на рынок недвижимости покупателей недвижимости из бизнес-класса. Но если раньше такие покупатели выбирали студии по 30–35 кв. м, то теперь их интересуют квартиры побольше, с отдельно выделенными спальнями. В евротрешках все очень компактно, нет ничего лишнего, потому что никто не хочет переплачивать за квадратные метры. Но при этом все очень продумано и функционально. Раньше собственники сами переделывали жилое пространство под этот формат, но сталкивались с проблемами согласования. Видя их мучения, девелоперы на сегодняшний день предусматривают такие планировочные решения в проектах». ■

ПОДСОБНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАД ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

За пять лет спрос на жилые комплексы с кладовыми помещениями вырос в 2,5 раза. Пять лет назад всего около 15% сделок приходилось на проекты, в составе которых предусмотрены кладовые помещения, подсчитали в консалтинговом центре «Петербургская недвижимость». В 2020 году уже около 40% покупателей приобрели квартиры в домах с кладовками.

Дополнительные помещения позволяют организовать хранение сезонных вещей, спортивного инвентаря и других крупногабаритных предметов. В настоящий момент кладовые предлагаются к продаже во многих объектах класса комфорт и выше, чаще всего они располагаются в подвале, рядом с подземными паркингами или на цокольном этаже.

Директор группы «Аквилон» Виталий Коробов эту тенденцию подтверждает: «В каждом нашем жилом комплексе предусмотрены сити-боксы. Это индивидуальные кладовые для хранения вещей, расположенные, как правило, на минус первом этаже с возможностью спуска на лифте. Сити-боксы помогают разгрузить личное жилое пространство от крупных вещей, которыми люди не пользуются в повседневной жизни. Спортивное оборудование, автомобильные шины, предметы мебели и многое другое можно поселить в индивидуальной кладовой, не захламляя квартиру». **Денис Кожин**

ИНЖЕНЕРНЫЙ ПРЕМИУМ

ДОЛЯ ИМПОРТНОГО ОБОРУДОВАНИЯ В ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЯХ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ДОСТИГАЕТ 100%. ПОЭТОМУ ПРОШЛОГОДНЯЯ ДЕВАЛЬВАЦИЯ РУБЛЯ НЕ МОГЛА НЕ СКАЗАТЬСЯ НА СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА: ПО НЕКОТОРЫМ ОЦЕНКАМ, ОНА ВЫРОСЛА НА 15%. НО ПОКА ВОЗМОЖНОСТИ ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЯ ДЕВЕЛОПЕРЫ НЕ ВИДЯТ.

РОМАН РУСАКОВ

Главным критерием премиальности была и остается локация дома. Далее требования покупателей распределяются по характеристикам самого проекта, и инженерное оснащение находится в топе этого списка. «Как правило, покупатели премиального жилья хорошо разбираются в вопросах инженерии и современных технологий, у них уже есть опыт взаимодействия с недвижимостью высокого сегмента. Чаще всего их требования относятся к системам кондиционирования и вентиляции, лифтовым системам в доме», — говорит директор группы «Аквилон» Виталий Коробов.

Господин Коробов отмечает, что девальвация рубля повлияла на себестоимость строительства, ведь чаще всего инженерные коммуникации в элитном жилье — импортные. «В частности, лифтовые системы зарубежных производителей подорожали на 30%. В целом рост себестоимости строительства по итогам 2020 года составил не менее 15%», — подсчитал он.

По словам господина Коробова, в сегментах бизнес и элитном заместить российскими аналогами, например, инженерное оборудование и дизайнерские отделочные материалы почти невозможно. «Доля импортных стройматериалов в высоком сегменте может достигать 35%. Мы применяем оборудование от зарубежных брендов в системах отопления и водоснабжения, в электрике и вентиляции, в слаботочных системах, в отделке входных групп и мест общего пользования», — перечисляет эксперт. По его словам, одна из наиболее сложных категорий — это слаботочные системы. Они обеспечивают функционирование пожарной и охранной сигнализаций, систем видеонаблюдения, телевидения и интернета, улучшают работу систем контроля доступа и диспетчеризации. «Долгое время мы применяли американское оборудование, причем в проектах не только высокого сегмента, но и в комфорт-классе, так как достойных российских аналогов на рынке нет. После введения санкций нужна была альтернатива. Наиболее активное развитие в части слаботочных систем сегодня демонстрируют компании из Южной Кореи», — говорит эксперт.

Генеральный директор агентства Tweed Ирина Могилатова подтверждает: «В элитном сегменте пока нет примеров импортозамещения инженерных систем. Технологические решения в элитных домах должны быть очень качественными, отечественные производители еще, к сожалению, не делают это на должном уровне».

КОНТРОЛЬ НА РАССТОЯНИИ Управляющий партнер агентства премиальной недвижимости Point Estate Павел Трейвас говорит, что в премиальном сегменте сегодня невозможно обойтись без качественного инженерного оснащения. «Приточно-вытяжная вентиляция для све-

жего воздуха, увлажнение для сохранения деревянных изделий, кондиционирование для комфортного климата, отопление с регулированием по комнатам — для удобства пользования все эти системы можно завязать на единое управление через „умный дом“, тогда управлять погодой в доме можно даже из другой страны. Обязательная программа минимум в части „умного дома“ — управление световыми сценариями и шторами. Наличие сумеречных датчиков для своевременной подсветки фасада также значительно облегчает жизнь пользователя. Датчики протечки ставятся в принципе в каждый проект. Датчики движения и присутствия облегчают логистику движения. Встроенная акустическая система во всех помещениях создает плавный перетекающий фон из помещений в помещении. И, конечно же, охранная система. Современные оконные системы позволяют одним нажатием кнопки объединить помещение с террасой. А голое управление без каких-либо кнопок включает и выключит любой сценарий в доме», — рассказывает господин Трейвас.

ПОМОЩЬ КРУГЛЫЕ СУТКИ Ирина Лосева, директор по продажам ГК Insigma, замечает, что в элитном доме обязательно должна функционировать круглосуточная техническая служба, которая поможет жителям справиться с любыми неполадками в кратчайшие сроки. «Большую роль для наших покупателей играют такие факторы, как приватность и безопасность, которые также во многом обеспечиваются инженерными решениями. Это круглосуточные системы контроля доступа, вход по идентификационным картам, видеонаблюдение по периметру и внутри здания», — делится она.



В ЭЛИТНОМ СЕГМЕНТЕ ПОКА НЕТ ПРИМЕРОВ ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ. ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ В ЭЛИТНЫХ ДОМАХ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ОЧЕНЬ КАЧЕСТВЕННЫМИ, ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ ПРОИЗВОДИТЕЛИ ЕЩЕ НЕ ДЕЛАЮТ ЭТО НА ДОЛЖНОМ УРОВНЕ

Кеннет Линдгрэн, генеральный директор компании «KONE Россия», отмечает, что система «умного дома» может контролировать доступ в помещения с помощью подсоединенных лифта и домофона. «Интеграция разнообразных сервисов обеспечивается благодаря облачным технологиям и использованию интерфейса программирования приложений (API). Данная технология уже применяется в Европе. Например, когда пользователь подходит к парадной, смартфон автоматически через bluetooth подключается к считывателю на здании, после чего происходит разблокировка и открытие входной двери и подача лифта, заранее „знающего“, на какой этаж необходимо подняться. Также лифт заранее „понимает“, какое время требуется пользователю, чтобы дойти от входной двери до лифта», — рассказывает господин Линдгрэн.

Эрик Валеев, глава архитектурного бюро IQ, говорит, что в элитном сегменте даже пожарным лестницам уделяется не меньше внимания, чем остальным зонам, что в жилье более демократичных сегментов не встречается. «Часто элитные девелоперские проекты возводятся центральной части города. Однако воздух в таких местах обычно довольно сильно загрязнен. Работа вентиляции, звукоизоляция, терморегуляция в элитных домах не должны вызывать даже малейших нареканий со стороны жильцов. Поэтому в таких объектах устанавливается приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением, дополненные системы очистки воздуха и центральное кондиционирование. Сегодня в элитных домах наиболее распространены две схемы организации кондиционирования, центральные либо мультizonальные VRV-системы. Это обус-

ловлено высокими стандартами качества архитектуры для таких проектов. Наиболее простой способ организации контроля климата в квартире — монтаж сплит-системы. Однако такие решения портят фасад здания, что неприемлемо для премиальных проектов, особенно расположенных внутри исторической застройки центра города. Поэтому инженерами в таких домах устанавливаются системы централизованной подачи в жилое пространство предварительно очищенного, увлажненного, подогретого либо охлажденного воздуха. Для соответствия более жестким требованиям к качеству воздуха монтируются дополнительные блоки очистки, обеззараживающие, нейтрализующие выхлопные газы, фильтрующие тяжелые элементы. На случай возникновения возгораний в элитных объектах часто монтируется принудительная вытяжка для дыма», — перечисляет господин Валеев.

Ирина Белая, инженер, представитель компании-производителя WOLF в СЗФО, добавляет: «Также вырос интерес к конденсационной отопительной технике, максимально использующей возможности энергоносителя и, что интересно, к гелиосистемам, превращающим в тепло энергию солнца. Помимо явной экологичности и энергоэффективности, эти инженерные системы еще и экономят владельцу средства в долгосрочной перспективе».

Максим Семенов, руководитель отдела проектных продаж промышленного оборудования компании «Грундфос», говорит: «Если раньше элитное жилье обладало весьма скромной подземной частью, то сейчас из-за недостатка места в крупных городах начинают активно использовать цокольные этажи, размещают на подземных этажах парковку и технические помещения. Владельцы недвижимости в элитных жилых комплексах, как правило, обладают дорогими автомобилями, поэтому важным становится вопрос сохранения имущества. В этих условиях больше внимания уделяется пожарной безопасности подземных парковок. Общая тенденция такова, что сейчас в элитных кварталах на парковках все чаще устанавливаются автоматические системы пожаротушения».

Константин Пороцкий, управляющий партнер ГК «Омакульма», при этом замечает, что с точки зрения инженерии элитное жилье принципиально от бизнес-класса не отличается. «Качественная инженерия присутствует практически везде в новостройках высокого класса. Другое дело, что в классах ниже могут экономить на конечном продукте: на кранах, унитазах, раковинах, ваннах», — указывает он.

«Если говорить о влиянии курса рубля, то, безусловно, стоимость инженерного оборудования выросла, и это подтолкнуло производителей задуматься о большей локализации производства», — резюмирует господин Семенов. ■

КОММУНАЛЬНЫЙ БАРЬЕР

НОВЫЕ ЛОКАЦИИ ПОД ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ В ПЕТЕРБУРГЕ ПРАКТИЧЕСКИ ИСЧЕРПАНЫ, И ОДНОЙ ИЗ ВОЗМОЖНОСТЕЙ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ОСТАЕТСЯ РАССЕЛЕНИЕ ЖИЛЬЯ В ЦЕНТРЕ. ПРОЦЕСС ЭТОТ И ТАК ЗАТРАТНЫЙ И ТРУДОЕМКИЙ, А ФЕВРАЛЬСКИЕ ПОПРАВКИ В ГОРОДСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О РАССЕЛЕНИИ КОММУНАЛОК МОГУТ ЕЩЕ БОЛЬШЕ УСЛОЖНИТЬ ПРОЦЕСС РЕНОВАЦИИ СТАРОГО ФОНДА.

ОЛЕГ ДИЛИМБЕТОВ, ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Петербургские парламентарии 17 февраля утвердили в третьем чтении законопроект, предложенный губернатором Александром Бегловым. Градоначальник решил усложнить и без того чрезмерно бюрократизированную, по оценкам экспертов, программу расселения коммунальных квартир.

Ранее жители Петербурга имели право одновременно участвовать в программе расселения и в программе по улучшению жилищных условий. Теперь же так нельзя, а исключения составляют только ветераны, многодетные семьи и инвалиды. Кроме того, для постановки на учет гражданина как нуждающегося в улучшении жилищных условий придется доказать, что он является малоимущим. Данный статус присваивается исходя из среднего дохода на члена семьи или, если речь идет об одном человеке, из уровня его дохода, который должен быть ниже прожиточного минимума по независящим от него обстоятельствам.

Величина прожиточного минимума в Петербурге на душу населения составляет 11,9 тыс. рублей. Для трудоспособного населения — 13,1 тыс., для ребенка — 11,6 тыс., а для пенсионера — 10,3 тыс. По состоянию на 1 января 2021 года в Петербурге остается 65,4 тыс. коммуналок. В 2020 году было расселено 2054 таких квартиры, по данным жилищного комитета города.

Кроме того, участники программ «Молодежи — доступное жилье» и «Жилье работникам бюджетной сферы» исключаются из списка первоочередников в программе расселения коммуналок. «При реализации указанного механизма у граждан возникают сложности в одновременном получении видов содействия, установленных данными целевыми программами», — говорится в пояснительной записке.

ПОСЛЕДНЯЯ ТРЕТЬ При этом власти упростили процедуру выкупа оставшихся в коммуналке комнат: для стимулирования спроса на них гражданам, стоящим на жилищном учете, будет предложена цена в 30% от рыночной стоимости помещения. Комнаты, естественно, для этого должны находиться в городском жилфонде.

В своем отчете городскому ЗакСу уполномоченный по правам человека Александр Шишлов отметил, что в прошедшем году из-за урезания финансирования программы расселения положенные выплаты получили всего 775 семей, а годом ранее — 2752. Кроме того, долги по предоставлению социального жилья тянутся с 2017 года. Изначально в 2020 году на расселение коммуналок планировалось выделить 3,1 млрд рублей, однако пандемия коронавируса скорректировала планы и в программе осталось менее 972 млн рублей.



РАНЕЕ ЖИТЕЛИ ПЕТЕРБУРГА ИМЕЛИ ПРАВО ОДНОВРЕМЕННО УЧАСТВОВАТЬ В ПРОГРАММЕ РАССЕЛЕНИЯ И ПРОГРАММЕ ПО УЛУЧШЕНИЮ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ. ТЕПЕРЬ У НИХ ТАКОЙ ВОЗМОЖНОСТИ НЕТ, А ИСКЛЮЧЕНИЕ СОСТАВЛЯЮТ ТОЛЬКО ВЕТЕРАНЫ, МНОГОДЕТНЫЕ СЕМЬИ И ИНВАЛИДЫ

Лидер фракции «Справедливая Россия» Алексей Ковалев считает, что у нового закона плюсов нет. «Это не поддается здравому смыслу. Самый главный момент: жители коммуналок как таковые не являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, и из этого следует, что им не имеют права давать никаких преференций в рамках программы расселения. Данная программа является способом улучшения жилищных условий, а это улучшение производится только для тех, кто признан нуждающимся. Они специально это сделали (исполнительная власть.— G): программа по названию есть, а на самом деле ее нет. Хвосты сейчас подчистят по прошлым годам, и все», — считает господин Ковалев.

ЗАТОРМОЗИТЬ ПРОЦЕСС Коммунальные квартиры в Петербурге расположены преимущественно в центре. Усложнение процесса их расселения может затормозить и проекты по реконструкции старых домов под премиальное жилье, отмечают участники рынка: ведь расселить дом, где у квартир один собственник, несравненно проще, чем расселять жилье, где в каждой квартире по несколько владельцев.

Ирина Богачева, руководитель группы «Новое строительство» АН «Итака», говорит: «В Петербурге действительно работает программа по расселению коммунальных квартир, однако под нее попадает только около 10% от всего объема коммунального жилья. А со вступлением в силу новых ограничений и учитывая грядущее принятие закона об изменении расселения коммунальных квартир — „О внесении изменений в отдельные за-

коны Санкт-Петербурга в сфере жилищной политики“, расселенных коммуналок станет еще меньше». Она замечает, что частные инвесторы проявляют очень слабый интерес к коммунальным квартирам, так как сегодня процесс расселения довольно затратный. Кроме дорогостоящего капитального ремонта и восстановления коммуникаций, инвестора ждут проблемы с полами, потолками и перегородками. А также многие объекты старого фонда охраняются государством, что значительно затрудняет любые ремонтные работы.

«В течение последних лет случаи расселения целых домов частным инвестором практически не встречаются. Такого рода расселения целых домов и кварталов идут по специальным городским программам», — подчеркивает она.

Дмитрий Щегельский, гендиректор АН «Бенуа», говорит, что последние пять лет по городской программе расселения коммуналок в Петербурге расселяются небольшие квартиры, а также квартиры, в которых один из коммунальщиков выкупает оставшиеся комнаты и таким образом становится единственным владельцем. «Примеры расселения целых домов имеются. К примеру, наше агентство в 2019 году расселило небольшой дом в Пушкине. В данный момент у нас стоят на продаже еще несколько небольших зданий, которые можно купить через расселение», — говорит господин Щегельский. Он признает, что с точки зрения перепродажи расселение квартиры — дело невыгодное, если только из нее нельзя сделать две квартиры. «В таком случае можно получить прибыль за счет того, что

небольшие квартиры стоят дороже, чем большие. Лакомые куски действительно уже выкуплены. Хотя даже на Дворцовой набережной сохранились заповедные коммуналки с видом на Петропавловскую крепость, но требования жильцов при их расселении запредельные. В процессе расселения коммуналки трудностью является человеческий фактор. Необходимо организовать большую группу людей, помочь им договориться, найти в короткий срок встречные варианты для расселения», — перечисляет сложности эксперт.

Валерий Емельянов, аналитик «Фридом Финанс», подсчитал, что за предыдущий год в Петербурге было расселено чуть более 60 квартир. «До пандемии удавалось реновировать по несколько сотен в год, но темпы с каждым годом падали. Основные проблемы — нежелание жильцов менять локацию и их запросы по поводу качества обменного жилья. Проблема усугубляется ростом числа коммунальных квартир в центре, а также ветхостью фонда и морально устаревшей инфраструктурой. Построить качественное современное жилье на месте старых квартир зачастую нереально, поскольку существуют ограничения на перепланировку, строительство паркингов и кровельных решений. Все дома в центре, которые можно было использовать под реновацию и реконструкцию, уже использованы. Возможно, у этого сегмента откроется второе дыхание, если власти возьмут расселение на себя. Но цены на вторичку сейчас таковы, что рентабельные с точки зрения инвестора варианты обмена появятся не раньше, чем через два-три года», — рассуждает господин Емельянов.

Сергей Бобашев, руководитель проекта LifeDeluxe.ru, также считает, что в центре практически уже ничего не расселяется. «То, что сейчас осталось в центре, — это либо юридический неликвид (например, не найти жильца), либо неликвид экономический. Последний вид еще умеют расселять, происходит квазирасселение: ужасные 200-метровые односторонние квартиры-„гребенки“ режут на студии и продают как отдельные квартиры», — рассказывает он.

С коллегами не согласен Петр Войчинский, генеральный директор «МК-Элит»: «Вопреки стереотипам, перспектив для расселения вариантов в центре еще немало». Он полагает, что некоторые собственники специально не торопятся, ожидая средних изменений. «Так, в ожидании решения судьбы огромной и сложной для реновации территории „Красного треугольника“ цены в близлежащих жилых кварталах немного подросли, а число сделок уменьшилось. Люди выжидают, получится ли с креативным кластером и станет ли место второй Новой Голландией», — указывает эксперт. ■

АРЕНДА КОТТЕДЖЕЙ ПОДРОЖАЛА В ПОЛТОРА РАЗА

АЖИОТАЖ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА, НАЧАВШИЙСЯ В ПРОШЛОМ ГОДУ, ЭТОЙ ВЕСНОЙ НЕСКОЛЬКО СНИЗИЛСЯ, ХОТЯ ВСЕ РАВНО ПРЕВЫШАЕТ ДОПАНДЕМИЙНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ УВЕЛИЧИЛАСЬ НА 40% ПО СРАВНЕНИЮ С МАРТОМ 2020 ГОДА. МАКСИМ КАВЕРИН

Ирина Ольшаникова, заместитель генерального директора РАД, рассказывает: «Рынок аренды загородного жилья в 2020 году действительно взлетел. Объекты расходились моментально, как только в листинге появлялось новое предложение с качественной локацией, в радиусе до 120 км от города и по адекватной цене, время принятия решения было минимальным. Объекты по-прежнему предлагаются на любой вкус и кошелек, однако такого ажиотажа спроса на рынке уже нет. Спрос все так же сфокусирован на качественных объектах в Курортном районе и вдоль побережья Финского залива. Самыми популярными остаются запросы на коттедж для семьи со всеми удобствами до 200 кв. м, недалеко от города, со ставкой аренды 150–200 тыс. рублей в месяц. Спрос 2021 года снизился существенно по сравнению с мартом 2020, но он прилично выше допандемийного уровня 2019 года», — говорит госпожа Ольшаникова.

Виолетта Басина, гендиректор ГК «Омакулма», председатель комитета РСС по взаимодействию застройщиков и собственников жилья, говорит, что в структуре и объеме предложения на рынке загородной аренды относительно предыдущих лет структурно ничего не изменилось, подготовиться за год практически невозможно. «Люди, которые снимали в прошлом году, заранее подсуетились и уже сняли в этом. То, что раньше снималось в марте-апреле, в этот раз было снято уже на момент выезда с дач по окончании сезона. Съемщики сразу, еще осенью, договаривались с хозяевами, что вернутся будущим летом. То есть те, кто в прошлом году уже имел опыт проживания за городом, вопрос на летний период уже закрыли», — говорит она.

По ее словам, цены на аренду выросли на 15–20%, хотя все зависит от конкретного объекта. «Где-то они могли вырасти в 1,5–2 раза, а где-то остаться неизменными, причем без какой-либо привязки к району. Рынок совсем дикий, очень разное качество предложения, ориентироваться на этом рынке очень сложно. Фактически идентичный по своим характеристикам объект в одном месте может предлагаться с разбросом цен в 1,5 раза только из-за желаний собственников», — отмечает госпожа Басина.

Михаил Ковшов, основатель холдинга CL Group, говорит, что за прошлый год спрос на аренду домов вырос на 35%. «В настоящее время активность арендодателей остается на высоком уровне несмотря на ослабление карантинных мер. Мы прогнозируем, что пока не все границы открыты и идет прививочная кампания, аренда загородной недвижимости останется востребованной. В этом году точно. Всплеск ожидаем с середины апреля. Спрос на аренду может увеличиться до 20%. Вместе с этим будет наблюдаться дефицит предложения», — прогнозирует он.

Дмитрий Щегельский, гендиректор АН «Бенуа», считает, что спрос на рынке аренды загородного жилья носит волнообразный характер. Пики спроса приходятся на длинные праздники (4 ноября, 23 февраля, 8 марта, 1–9 мая, Новый год), также на выходные (пятница-воскресенье) и летний период. «Спрос на долгосрочную аренду на лето уже начинает активизироваться. Это связано с тем, что если вы хотите арендовать интересный коттедж с точки зрения не только цены, но и местоположения, то шевелиться надо уже сейчас. Арендаторам нравятся коттеджи рядом с Петербургом с хорошей транспортной доступностью в красивых природных местах рядом с водоемами. Цены на аренду коттеджей выросли примерно на 40% по сравнению с ценами допандемийного марта 2019 года. Это и понятно. Выезд за рубеж закрыт, передвижения по стране ограничены предложением и ценами на железнодорожные и авиабилеты. Снимать на лето коттедж рядом с городом — нормальная многовековая традиция. Даже 150 лет назад жители Петербурга уезжали на дачу за город. Цены на аренду колеблются от 1500 рублей до 50 тыс. рублей в сутки и от 10 до 700 тыс. рублей в месяц при долгосрочной аренде. Цены, как правило, явно не растут, уменьшается количество недорогого предложения. Остаются только дорогие, поэтому иногда кажется, что цены на аренду выросли. Хотя, безусловно, как и принято в гостиничном бизнесе, цены повышаются на даты пика спроса. В данный момент начиная от домиков в садоводствах и заканчивая крупными объектами, по моим наблюдениям, насчитывается примерно 1500 объектов в Ленинградской области и ближайших райо-



НА РЫНКЕ ПРЕМИАЛЬНОЙ АРЕНДЫ САМЫМИ ПОПУЛЯРНЫМИ ОСТАЮТСЯ ЗАПРОСЫ НА КОТТЕДЖ ДЛЯ СЕМЬИ СО ВСЕМИ УДОБСТВАМИ ДО 200 КВ. М, НЕДАЛЕКО ОТ ГОРОДА, СО СТАВКОЙ 150–200 ТЫС. РУБЛЕЙ В МЕСЯЦ

нах Карелии, которую также любят жители Петербурга за природу, рыбалку и грибы. Я думаю, что спрос будет на уровне 2020 года. А в 2020 году спрос по сравнению с 2019 годом вырос примерно в два раза», — говорит господин Щегельский.

Наталья Осетрова, руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens, считает, что вакцинация повышает шансы выхода из пандемии или, по крайней мере, даст возможность избежать повторной принудительной самоизоляции к наступлению «высокого» сезона для загородной недвижимости. «Я полагаю, что в весенне-летний период 2021 года загородный рынок не будет настолько перегрет, как в прошлом году. Трехкратного роста спроса на аренду загородных домов не будет, тем не менее спрос по-прежнему будет значительно превышать ликвидное предложение загородных средств размещения. Очевидно, что и в этом году к концу апреля качественное предложение, вблизи водных объектов и в традиционных курортных зонах, будет полностью исчерпано. Причем речь идет о долгосрочной аренде. Многие загородные дома будут бронироваться вплоть до октября, вне зависимости, используются ли они по факту. Эта недвижимость становится полноценным «вторым домом». В большей степени эти тенденции относятся к загородной недвижимости классов бизнес и премиум. Прекрасно, что девелоперы загородных проектов сами подогревают интерес к долгосрочной аренде, обустроявая территории, дополняя инфраструктурой, вовлекая и мотивируя жителей больше времени проводить на природе с семьей. Мы видим разные форматы, спа и пляжные зоны, тренажерные комплексы под открытым небом, детский спорт, теннисные корты, спортклубы, BBQ-платформы и места

проведения культурных мероприятий под открытым небом», — рассуждает госпожа Осетрова.

По ее мнению, вполне вероятно, что часть спроса на аренду трансформируется в сделки по покупке земельных участков с подрядом и без. «В 2020 году рост числа сделок составил 20%, в этом году можно готовиться к подобным показателям с учетом того, что границы по-прежнему закрыты, локдауны в большинстве стран очень строгие. В России формируется культура загородного образа жизни, новое для девелоперского рынка комьюнити», — радуется госпожа Осетрова.

Петр Войчинский, генеральный директор «МК-Элит», подтверждает: «Спрос продолжает расти — несмотря на то, что в пандемию были раскуплены практически все, что позволило самоизолироваться с комфортом». Он рассказал, что в прошлом году были реализованы коттеджи, находившиеся в экспозиции годами. Откликаясь на покупательский интерес, появляются новые загородные поселки закрытого типа или расширяются уже существующие. Например, новые очереди представили рынку проекты «Морские террасы» и «Репино Парк». «Участки земли и готовые дома там нередко приобретают друзья тех, кто стал резидентом поселка ранее и успел оценить прелести постоянной жизни за городом. В свете новых возможностей гибридной занятости все больше покупателей стремится приобрести не дачу, а дом для полноценной релокации. При этом важно не удаляться от городской инфраструктуры. Поэтому проекты в Курортном районе протянулись сегодня до Молодежного, а административно принадлежащий Петербургу Пушкин востребован как никогда», — заключает господин Войчинский. ■

УЧАСТКИ ДЛЯ ИЗБРАННЫХ

ПОСКОЛЬКУ ПОКУПАТЕЛИ ДОРОГОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ ВЕСЬМА КОНСЕРВАТИВНЫ,
ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРЕДПОЧИТАЮТ ВОЗВОДИТЬ
ЭЛИТНЫЕ ДОМА В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ
ПЕТЕРБУРГА. КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE
МАРИЯ КУЗНЕЦОВА РАЗБИРАЛАСЬ, ЕСТЬ ЛИ
У ДЕВЕЛОПЕРОВ ШАНС СОЗДАТЬ НОВЫЕ
ПРЕМИАЛЬНЫЕ ЛОКАЦИИ В ГОРОДЕ.

В Петербурге есть исторически сложившиеся зоны для строительства элитных проектов: Крестовский остров, Центральный район, а также Петроградская сторона. Об этом говорят практически все опрошенные участники рынка недвижимости. Некоторые из собеседников называли также Адмиралтейский и Московский районы и Васильевский остров, правда, они скорее имеют потенциал развития в этой области.

В девелопменте есть тезис «не бывает плохих районов, бывают плохие локации», но в данном случае он вряд ли работает, говорит Эдуард Тиктинский, президент группы RVI. По его мнению, покупатель недвижимости элитного класса консервативен, поэтому основное правило — размещение в центре города. При этом важными признаками участков элит-класса традиционно остаются вид на воду, окружение зелеными насаждениями и обязательное отсутствие рядом промышленных объектов. Кроме того, по мнению экспертов, продаваемая площадь будущего жилья в элитных проектах не должна превышать 20 тыс. кв. м. «Если хоть половина дома знает друг друга в лицо, а 25% знают друг друга по именам, можно говорить о том, что проект относится к элите», — считает участник строительного рынка.

Вместе с тем, по мнению Андрея Бойкова, управляющего партнера Rusland SP, сейчас реализация проектов высокого класса — это в большей степени вопрос маркетинга. «Девелопер может построить небольшой клубный дом с ограниченным количеством квартир, качественной отделкой, концепцией и хорошими видами характеристиками даже в Московском районе, на Васильевском острове или на Выборгской стороне. Вопрос в том, как этот продукт будет преподноситься», — замечает господин Бойков.

По словам Александра Андрианова, первого вице-президента Glorax Development, небольшие пятна в 1–3 га, расположенные в районах, граничащих с историческим центром, являются лакомыми кусочками для девелоперов.

Говоря о новых районах для такой застройки, эксперты указывают на то, что ни одна локация не может стать элитной в один момент. «Для этого необходимо формирование определенной среды и инфраструктуры, которая будет соответствовать определенному уровню жизни. Мы знаем, как многие территории

десятилетиями шли к своему высокому статусу», — говорит Оксана Кравцова, совладелец и генеральный директор ГК «Еврострой», напоминая, что до начала XX века Петроградская сторона была весьма периферийным районом города. И только после открытия Троицкого моста Петроградский и Аптекарский острова начали активно застраиваться жильем премиум-класса, покупку которого могли себе позволить далеко не все, продолжает она. Сто лет спустя Петроградский район единогласно признается подходящей локацией для реализации элитных проектов.

СУЩЕСТВЕННЫЙ НЕДОСТАТОК Сегодня в Петербурге существует дефицит земельных участков, подходящих под строительство элитного жилья. В центральных районах (Адмиралтейском, Центральном, Василеостровском (не считая намыв), Петроградском) в настоящий момент в портфелях девелоперов находится более 30 га, однако лишь 15% от этого подойдет для реализации элитных проектов, остальные — бизнес и премиум, рассказывает Антон Орлов, руководитель направления земельных участков Colliers.

На Петровском острове остались единичные неосвоенные территории, на Крестовском завершаются последние проекты, добавляет Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group). «Готовые качественные участки с документацией — единичные случаи, а в основном на рынке в продаже непростые варианты с массой обременений и сложностей. Приобретаются уже очень сложные участки: например, участок с бывшим недостроенным гостиницы „Северная корона“ на набережной Карповки», — продолжает эксперт.

По мнению госпожи Трошевой, развитие рынка будет связано с единичными небольшими проектами в центре, которые ранее не были реализованы по различным причинам. При этом, по словам господина Мохнаря, с учетом дефицита земельных участков в Петербурге продавцы стали менее сговорчивыми. «Кроме того, на рынке практически нет готового продукта с выданным разрешением на строительство. Сейчас в большинстве случаев это просто участок земли, который несет в себе все риски градостроительного проектирования», — замечает эксперт.



СТРОИТЕЛЬСТВО В ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ГОРОДА — ЭТО ВСЕГДА ОГРОМНЫЙ ВЫЗОВ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРА, ПОСКОЛЬКУ ЦЕНТР ПЕТЕРБУРГА НАХОДИТСЯ ПОД ОХРАНОЙ ЮНЕСКО И ПОД ЗАЩИТОЙ КГИОП

Участники рынка также указывают на то, что все потенциально интересные участки под реализацию элитных проектов — это реконструкция и редевелопмент. Среди таких примеров — проекты компании «Еврострой» (комплекс исторических построек на Галерной улице, комплекс построек на Малом проспекте, 79–83, лоты в доходном доме Карла Шрейбера на Захарьевской улице), проект строительства жилого комплекса на месте гостиницы «Северная корона», который приобрела ГК «ПСК», а также покупка исторического здания на Конюшенной площади, где ранее планировалась реализация комплекса элитных апартаментов компанией «Ланселот».

Что касается стоимости земли, на которой можно реализовать проект элит-класса, то участники рынка называли разные цифры: от 40–55 тыс. рублей нагрузки на квадратный метр улучшений в зависимости от характеристики лота до нескольких сотен тысяч. «Речь может идти как о нескольких сотнях миллионов рублей за участок, так и о миллиарде», — замечают девелоперы, добавляя, что все пятна, находящиеся в листингах, являются высокорисковыми для инвесторов.

ВЫСОКИЕ РИСКИ Строительство в исторической части города — это всегда огромный вызов для девелопера, поскольку центр Петербурга находится под охраной ЮНЕСКО и под защитой КГИОП. «Перед застройщиком стоит масса ограничений: высотность, охранные обязательства, соседство с памятниками архитектуры, возможность или невозможность организации подземного паркинга, состояние грунтов и инженерных мощностей, зачастую стесненные условия при организации строительной площадки», — объясняет госпожа Кравцова.

Кроме того, необходимо обеспечить сохранность окружающих зданий, многие из которых часто находятся в предаварийном состоянии. «Поэтому очень важно предварительно проводить технологическое обследование соседних домов, поскольку в ходе строительства на них могут появиться трещины», — отмечает Анна

Смоляная, директор по развитию ЮИТ в Санкт-Петербурге.

Зачастую участки продаются вместе с историческими памятниками — в этом случае девелопер решает проблему реставрации, реконструкции или приспособления под современное использование. «Без большого опыта здесь сложно, тем более что каждый такой объект уникален. Реконструкция сложна не только технически. Трудно бывает точно спрогнозировать даже сам объем предстоящих работ, оценить внутреннее состояние здания. Многие детали выясняются уже „в процессе“, а это означает новое проектирование и новые затраты», — объясняет господин Тиктинский, добавляя, что недавно сами «проходили» это, например, при реконструкции Левашовского хлебозавода.

Бок о бок с этими проблемами часто идут необходимость расселения, если это жилое здание; риски, связанные с деятельностью градозащитников; иногда и непосредственность законодательных решений. «В последнее время происходит массовый отзыв ранее выданных разрешений на строительство, что вызывает волну непонимания у многих застройщиков», — сетует один из аналитиков строительного рынка. С ним солидарен господин Тиктинский, уточняя, что это малопредсказуемые вещи, которые значительно повышают риски и ставят под вопрос экономическую эффективность проекта.

Еще одна проблема — ограничения по переводу функционального назначения земельного участка либо по возведении проектов с нежилым значением. «Есть локации, которые потенциально можно рассматривать как применимые для проживания, но которые либо граничат с рекреационными зонами, либо частично в них находятся, и тогда здесь возможно только создание проектов псевдожилья с нежилым назначением», — говорит госпожа Конвей, добавляя, что это тоже сложный путь, потому что зачастую здесь для девелопера таится много подводных камней и непредсказуемых моментов в части работы с градозащитниками. ■

НА ВЫСОКОМ ФИНИШЕ ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ С ПОЛНОЙ ОТДЕЛКОЙ ПОКА ЧТО РЕДКОСТЬ В ПЕТЕРБУРГЕ. ОДНАКО ТАКОЕ ЖИЛЬЕ ИМЕЕТ СВОЕГО ПОКУПАТЕЛЯ, ГОТОВОГО ПЕРЕПЛАТИТЬ В СРЕДНЕМ 150 ТЫС. РУБЛЕЙ ЗА «КВАДРАТ», ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ ГОТОВЫЙ ПРОДУКТ «ЗДЕСЬ И СЕЙЧАС», ВЫПОЛНЕННЫЙ ПРИ УЧАСТИИ ИМЕНИТЫХ ДИЗАЙНЕРСКИХ БЮРО. ПРИОБРЕТАЯ ТАКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ НА ЭМОЦИЯХ, ПОКУПАТЕЛИ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ГОТОВЫ ПЛАТИТЬ БОЛЬШЕ, ЗАМЕЧАЮТ ЭКСПЕРТЫ. МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

Элитные объекты с готовой отделкой на первичном рынке в Петербурге можно пересчитать по пальцам одной руки. «Они составляют около 18% объема предложения на рынке», — уточняет Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg.

Одним из первых проектов элитного класса с отделкой в Петербурге был Novard Palace на набережной реки Фонтанки. Покупателям предлагалось выбрать один из трех стилей отделки: имперская классика, неоклассика и ар-деко. Стилистика направлений была спроектирована Роберто Молонем, автором дизайнов лондонского Savoy и других пятизвездочных отелей люксового сегмента. В жилом комплексе «Леонтьевский мыс» предлагались квартиры с интерьерами от всемирно известного дизайнера Филиппа Старка. В начале года было завершено строительство объекта One Trinity Place на Петроградской стороне с отделкой премиум-класса от бюро 1508 London: выбор был доступен из двух вариантов, в которых используются беленый дуб, стекло и итальянский мрамор.

«Разумеется, имеющиеся несколько проектов на рынке Петербурга не могут сформировать новую тенденцию. Клиенты до сих пор склонны к созданию собственного и уникального дизайна. К тому же девелоперы, имеющих в портфеле подобные кейсы, практически нет, из-за чего покупатель не готов покупать „кота в мешке“, несмотря на имеющиеся у застройщиков шоурумы. Низкий спрос, в свою очередь, не порождает роста предложения», — отмечает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers. Госпожа Московченко соглашается с коллегой: такое предложение сложнее реализовывать, потому что покупатель хочет видеть воочию тот продукт, который он приобретает. Поэтому на начальных стадиях проекта темп продаж подобных квартир может быть несколько ниже.

Участники рынка солидарны в том, что главная сложность реализации таких квартир заключается в особенности самого сегмента. «Мы, например, всегда придерживаемся принципа свободных планировок, и расположение комнат в квартирах зачастую весьма условное — благодаря минимуму несущих стен. У покупателя должна быть возможность организовать пространство по своему вкусу, а с этим угадать сложнее. Кому-то нужен кабинет, кому-то три детских и игровая, а кто-то хочет создать собственный кинозал», — рассказывает Оксана Кравцова, совладелец и генеральный директор ГК «Еврострой».

Тем не менее среди целевой аудитории элитного сегмента есть покупатели, которым удобнее приобрести квартиру, сразу готовую для проживания. «Некоторым



ОДНИМ ИЗ ПЕРВЫХ ПРОЕКТОВ ЭЛИТНОГО КЛАССА С ОТДЕЛКОЙ В ПЕТЕРБУРГЕ БЫЛ NOVARD PALACE НА НАБЕРЕЖНОЙ РЕКИ ФОНТАНКИ

просто не нужны лишние хлопоты, для них иметь уникальный дизайн-проект не так важно. Некоторые не живут в Петербурге постоянно, а приезжают сюда периодически — у них нет возможности заниматься отделкой самостоятельно. Именно у таких покупателей отделка может быть востребована в первую очередь», — объясняет Михаил Гуцин, директор по маркетингу группы RBI.

Леонид Рысев, генеральный директор компании VipFlat, также отмечает перспективность продажи элитных квартир с отделкой, поскольку «люди хотят жить здесь и сейчас». «Они устали от ремонтов. Это сложное занятие, которое долго длится, тяжело прогнозируется и которым зачастую интересно заниматься лишь один раз в жизни», — рассуждает он. Кроме того, покупка недвижимости в доме, где все квартиры сдаются с отделкой, позволяет заселиться без риска в течение долгих лет жить на стройке. Другое дело, когда человек любит творить и созидать, обладая при этом достаточными ресурсами — временными и материальными. «Эта категория покупателей тоже существует. И они порой продают такие квартиры уже после ремонта, и даже с небольшой прибылью», — уточняет господин Рысев.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ТРЕНД Если сравнивать предложение в Москве и в Петербурге, то можно заметить, что в столице

нера», — указывает госпожа Конвей. Как правило, в отделке элитных квартир используются дорогостоящие натуральные материалы (ценные породы дерева, шпон, камень, мрамор, кожа, ткань), а также инновационные и экологичные. «Кроме того, над дизайном работают известные дизайнерские бюро. Стоимость отделки зависит от ее уровня, состава и существенно разнится между жилыми объектами. Нижняя граница — от 100 тыс. рублей за квадратный метр», — говорит госпожа Московченко.

Господин Гуцин соглашается, что, если застройщик может предложить клиенту отделку высокого уровня дизайна и исполнения, у части покупателей она, безусловно, будет востребована. «Например, мы в RBI не так давно обновили линейку отделок и теперь предлагаем не только пять современных вариантов дизайна, но и огромное количество опций кастомизации, цветовых сочетаний внутри каждого из них», — добавляет он.

По словам госпожи Кравцовой, в одном из элитных объектов компании в центре — клубном доме «Приоритет» — также предусмотрена опциональная отделка: клиент может заказать разработку дизайн-проекта от международного бюро. «Стоимость подготовки интерьера квартиры „под ключ“ в этом случае рассчитывается из показателя 170 тыс. рублей за квадратный метр площади», — сообщает эксперт.

При этом, объясняют участники рынка, покупка квартиры с отделкой от застройщика будет гораздо выгоднее, нежели выполнение аналогичного ремонта самостоятельно. «Например, в отделку квартир в One Trinity Place закладывалось около 150 тыс. рублей за квадратный метр. Если бы покупатель занимался ремонтом своими силами, то он бы ему обошелся более чем в 250 тыс. рублей за „квадрат“». За счет объема и оптовых скидок происходит значительное удешевление реализации качественно исполненного проекта при участии международного архитектурного бюро», — рассказывает господин Рысев. Вместе с тем эксперт усомнился, что опциональная отделка от застройщика может быть сопоставима с решениями «под ключ». «Во-первых, теряется преимущество заселения в дом, где не проводятся шумные работы. А во-вторых, большинство застройщиков ставит такие ремонты „на конвейер“, и их реализация не всегда выполняется на высоком уровне», — делится мнением он.

Эксперты солидарны в том, что покупатели элитной недвижимости зачастую приобретают квартиры на эмоциях, а качественно выполненный дорогой ремонт может их «подогреть». «И если эти эмоции позитивны и приятны, покупатель забывает о цене и платит больше», — заключают они. ■

более половины элитных квартир, выставленных на продажу на первичном рынке, предлагается с полной отделкой. То же самое можно сказать и про европейский опыт. «Интересно, что в Европе, например в Лондоне, большинство элитных квартир продается с отделкой — это либо white box (то, что у нас называется „белая“), либо полная отделка „под ключ“. В последнем случае речь идет, конечно, о дизайнерской отделке высочайшего уровня — она может быть выполнена известными звездами мирового дизайна», — рассказывает господин Гуцин, добавляя, что меблировка зачастую идет «в подарок», особенно в последних квартирах в проекте. Полная отделка элитных квартир давно стала привычным предложением не только в европейских государствах, но и в США. «Все квартиры в элитных домах Майами сдаются с готовыми кухнями и санузлами, где уже были кафель и плитка, а также установлена сантехника. Осталось только покрасить стены и поставить мебель», — приводит пример господин Рысев.

ЦЕНА КОМФОРТА Отделка от застройщика позволяет четко понимать сумму, которая будет затрачена на ремонт, и получить готовый лот в определенный срок. «Отделка может увеличивать стоимость квадратного метра в элитных проектах на 30% и более в зависимости от материалов и привлеченного бренда или дизай-



ОСНОВНАЯ РОТАЦИЯ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ ПРОИСХОДИЛА В СЕГМЕНТЕ ОБЩЕПИТА

Такие данные приводит JLL. Зимний период стрит-ритейл на Невском проспекте пережил с минимальными потерями. «Азбуку вкуса» сменила «Корейская косметика», вместо «Аленки» открылся Estel, а в помещении, которое занимал магазин «Наследие», открылся обувной Ессо.

Основная ротация в первом квартале происходила в сегменте общепита. «После семи лет существования закрылась Библиотека на углу с Большой Конюшенной улицей. На месте Rublin cafe открылась пекарня «Хлебник», столовую на Старо-Невском сменил семейный ресторан «Пикник». На Невском, 112, закрылся ресторан «Нихао». На фоне невысоких перспектив по восстановлению ближайшим

НЕВСКИЙ ДЕРЖИТ ВАКАНСИЮ

ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА НА НЕВСКОМ ПРОСПЕКТЕ ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОСТАЛАСЬ НА УРОВНЕ ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА — 11,6%. ПРИ ЭТОМ ОТМЕЧАЕТСЯ НЕБОЛЬШОЙ РОСТ ВАКАНТНОСТИ (+0,8 П. П.) НА СТАРО-НЕВСКОМ ПРОСПЕКТЕ И СНИЖЕНИЕ (–0,6 П. П.) НА ОСНОВНОЙ ЧАСТИ НЕВСКОГО ПРОСПЕКТА. РОМАН РУСАКОВ

летом иностранного туристического потока Невский проспект в начале года активно пополнялся несетевыми заведениями общепита эконом-класса, рассчитанными на отечественных туристов», — комментирует Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

Структура арендаторов стрит-ритейла на Невском проспекте на протяжении последних пяти лет изменилась незначительно. Треть всех ритейлеров — кафе и рестораны. В обозримой перспективе не прогнозируется сокращение присутствия общепита на главной торговой магистрали Северной столицы, где высокий пешеходный трафик.

При этом доля арендаторов в сфере услуг, особенно количество банков, уменьшается стабильно, и этот тренд продолжится. Цифровизация привела к тому, что банки сокращают свое присутствие в офлайне. В первом квартале 2021 года на Невском закрылись отделения Ишбанка и банка «Восточный».

В течение первых трех месяцев 2021 года изменения запрашиваемых арендных ставок не произошло. Максимальные ставки находятся на уровне 10 тыс. рублей за квадратный метр в месяц. До конца года прогнозируется сохранение коммерческих условий на текущем уровне, и говорить о восстановлении докризисных показателей рано. ■

ПАРКОВОЧНЫЙ РАЗБРОС

Максимальные арендные ставки на парковочные места в бизнес-центрах в центре Москвы достигают 42 тыс. рублей в месяц, а в Санкт-Петербурге в два раза ниже — 24 тыс. рублей.

По данным JLL, в топ-10 бизнес-центров с самыми высокими ставками на парковку обеих столиц попадает поровну зданий классов А и В+. В Москве самый дорогой паркинг в БЦ «Берлинский дом», «Женевский дом» и «Никольская Плаза», а в Петербурге — в офисных зданиях на Невском проспекте и прилегающих улицах.

Как в Москве, так и в Петербурге отмечается зависимость стоимости аренды парковочного места от арендной ставки на офисы. Для открытой наземной охраняемой парковки это прослеживается более наглядно, чем для подземного паркинга.

Несмотря на большой разброс, средняя ставка аренды одного машино-места в месяц на наземной парковке в бизнес-центрах Москвы для класса А составляет 13,2 тыс. рублей, для класса В+ — 10,2 тыс. В Санкт-Петербурге — 8,2 тыс. рублей для класса А и 5,6 тыс. для класса В. Средняя ставка аренды одного машино-места в месяц на подземной парковке в бизнес-центрах Москвы для класса А составляет 21,2 тыс. рублей, для класса В+ — 15,4 тыс. В Санкт-Петербурге — 11,1 тыс. рублей для класса А и 8,8 тыс. для класса В.

«В среднем месячная аренда машино-места на подземном паркинге составляет 0,81 годовой арендной ставки на офисы в Москве и 0,75 в Санкт-Петербурге. По наземной парковке — 0,64 и 0,52 соответственно. Однако в обеих столицах встречаются бизнес-центры, в которых этот коэффициент превышает 1. Это говорит об очень высокой востребованности паркинга в определенных локациях, что позволяет собственникам конкретных зданий устанавливать такие высокие цены», — комментирует Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL.

Согласно классификациям рынка офисной недвижимости Москвы и Петербурга, разработанным Research Forum, наличие организованной охраняемой парковки является необходимым условием для современных качественных офисных зданий класса В+. Для класса А обязательные требования — подземная или крытая многоуровневая наземная парковка, наличие гостевого паркинга. Всего 39% бизнес-центров в Москве и 50% Петербурге соответствуют требованиям по количеству машино-мест.

Наличие парковки в офисных центрах существенно увеличивает его привлекательность в глазах потенциального арендатора. Для новых объектов оптимальный парковочный индекс является конкурентным преимуществом и уменьшает сроки заполнения здания арендаторами. При выборе между схожими по другим характеристикам объектам возможность предоставления большого количества парковочных мест, а также включение в арендную ставку нескольких бесплатных могут склонить чашу весов потенциального арендатора в пользу данного объекта. Кирилл Косов

ПРЕМИАЛЬНАЯ АРЕНДА РАСШИРИЛА ПРЕДЛОЖЕНИЕ

С НАЧАЛА ГОДА ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ДЛЯ АРЕНДЫ В ПЕТЕРБУРГЕ СТАБИЛЬНО УВЕЛИЧИВАЕТСЯ. НА КОНЕЦ ЯНВАРЯ АРЕНДАТОРАМ БИЗНЕС-КЛАССА БЫЛО ДОСТУПНО 590 ВАРИАНТОВ, В ТО ВРЕМЯ КАК В МАРТЕ ЭТА ЦИФРА ДОСТИГЛА 930. ИРИНА КУТОВАЯ

Такие данные приводит сервис The Meters. Элитное жилье в Петербурге по-прежнему сконцентрировано в Центральном (345 квартир) и Петроградском (274 квартиры) районах, за ними с большим отрывом следует Адмиралтейский (89 квартир). Однако помимо этого, предложение удвоилось в Василеостровском, Приморском и Московском районах.

Всего в Петербурге сдается 9400 квартир, из которых элита составляет менее 10%. При подсчете учитывались объявления, размещенные на порталах ЦИАН, «Авито», «ДомКлик» и Domofond.ru. В то время как квадратный метр в среднем сдается за 540 рублей, у квартир бизнес-клас-

са медианная цена за квадратный метр превышает 1000 рублей, а у премиальной недвижимости (2,5% от общего числа предложений) — 1500 рублей. При этом средняя площадь элитных квартир — 92 кв. м.

Несмотря на то что по количеству квартир бизнес-класса Адмиралтейский район оказался лишь третьим, у петербургских арендаторов он пользуется самым высоким спросом. Центральный и Петроградский районы по этому показателю заняли второе и третье места соответственно.

Как говорят в The Meters, сегодня самое большое и дорогое жилье, предлагаемое в аренду в Петербурге, — десятикомнатная квартира с зимним садом, прудом

и собственной смотровой площадкой в Петроградском районе между станциями метро «Спортивная» и «Горьковская». Недвижимость общей площадью 620 кв. м сдается за 1,5 млн рублей в месяц. Наиболее дорогой квадратный метр стоимостью 4500 рублей в месяц — у трехкомнатной квартиры площадью 134 кв. м, расположенной в жилом комплексе Diadema Club House на Крестовском острове. «Всего квартир с медианной ценой за квадратный метр, превышающей 2000 рублей, на рынке аренды элитного жилья около 60», — уточняют аналитики The Meters.

Сергей Бобашев, руководитель проекта LifeDeluxe.ru, добавляет: «Спрос на

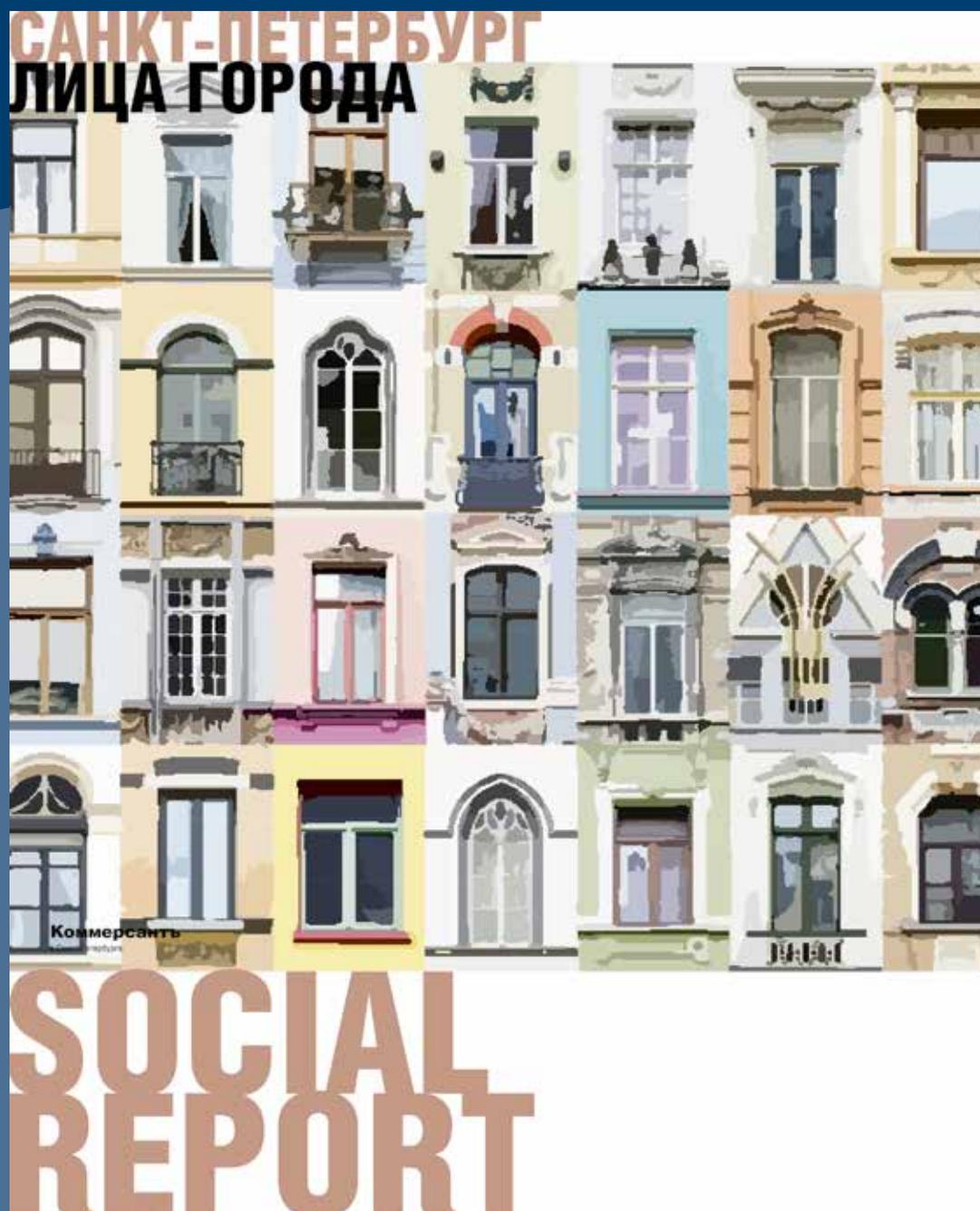
аренду элитного жилья есть, и он велик. Особенно сейчас, когда цены на жилье выросли, а арендная плата — нет. Съемное элитное жилье в Петербурге всегда популярно, начиная от краткосрочной аренды. Считается, что аренда элитного жилья начинается от 100 тыс. рублей в месяц, верхнего предела нет. Но сумма больше 1 млн рублей в месяц в Петербурге за жилье в аренду не просят. Предложения хватает, в первую очередь это связано с пандемией. Потому что большое количество квартир, которые сдавались посуточно, особенно в центре, вышли на долгий рынок. Поэтому и цены достаточно низкие». ■

ТЕМАТИЧЕСКИЕ
СТРАНИЦЫ

Коммерсантъ

ЕЖЕГОДНЫЙ
ПРОЕКТ
СЕРИИ
ПРИЛОЖЕНИЙ
SOCIAL REPORT —
«ЛИЦА ГОРОДА».
САМЫЕ
ОТКРЫТЫЕ
ПЕТЕРБУРГСКИЕ
РУКОВОДИТЕЛИ.

Имена и фотографии
самых цитируемых
лиц города
будут представлены
на страницах
приложения
в сопровождении
справочной
информации.



28 АПРЕЛЯ 2021 ГОДА

ФОРМАТ — А3.
РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ С ГАЗЕТОЙ «КОММЕРСАНТЪ»

РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМЫ В ВЫПУСКЕ
(812) 325-85-96, e-mail: reklama@spb.kommersant.ru

РОСТ ЦЕН ПРОДОЛЖИТСЯ

В 2021 ГОДУ МАКСИМАЛЬНЫЙ РОСТ ЦЕН НА ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ОЖИДАЕТСЯ В СЕУЛЕ — НА УРОВНЕ 7%, ВТОРОЕ МЕСТО ДЕЛЯТ МОСКВА, ШАНХАЙ И КЕЙПТАУН, В КОТОРЫХ ПРОГНОЗИРУЕТСЯ УВЕЛИЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ НА 5%. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные содержатся в The Wealth Report 2021 международной консалтинговой компании Knight Frank. Алексей Новиков, управляющий партнер Knight Frank Russia, отмечает: «В 2020 году результаты большинства мировых рынков оказались лучше, чем мы могли ожидать. Только в 29 городах из индекса PIRI 100 Knight Frank, отражающего изменения цен на элитную недвижимость в 100 ключевых мегаполисах, была зафиксирована отрицательная динамика. При этом средний рост цен составил 1,9%. В 2021 году мы прогнозируем схожий показатель — примерно 2%».

Согласно прогнозам на 2021 год, рост цен на элитную недвижимость в Сеуле составит 7%. Несмотря на все принятые меры по сдерживанию цен, спрос на недвижимость по-прежнему превышает предложение в городе, население которого больше, чем, к примеру, в Лондоне или Нью-Йорке.

Москва, Шанхай и Кейптаун делят второе место: рост цен составит 5%, однако по разным причинам. Так, восстановление экономики в континентальном Китае происходит столь стремительно, что к концу 2021 года в стране прогнозируется увеличение ВВП на 8%. В случае с Кейптауном цены продемонстрируют положительную динамику после снижения, обусловленного валютными колебаниями и общей экономической ситуацией.

По словам Андрея Соловьева, директора департамента городской недвижимости Knight Frank Russia, на рынке элитного жилья Москвы рост цен наблюдался на протяжении всего 2020 года и ускорился в последние месяцы на фоне сокращения объема предложения. В данном сегменте не видно предпосылок к существенному снижению показателя, и на протяжении следующего года ожидается сохранение возрастающей тенденции в пределах 5–6% в случае стабильной политической и экономической ситуации в России. Если учесть, что изменение цены в основном определяется структурой предложения, то возможны колебания показателя с появлением на столичном рынке крупномасштабных проектов, в которых лоты предлагаются по отличным от среднерыночных ценам.

Третье место делят еще три города: Майами, Лиссабон и Окленд (+4%). По прогнозам, реализация отложенного спроса, налоговые льготы и низкие процентные ставки останутся ключевыми драйверами роста цен.

Марина Шалаева, директор департамента зарубежной недвижимости и частных инвестиций Knight Frank Russia, добавляет: «В Лондоне, как и в ряде других городов, в 2021 году цены на элитное жилье могут вырасти на 3%. Вместе с новой волной интереса к недвижимости со стороны зарубежных ультрахайнетов, в особенности российских, и укреплении фунта стерлингов рост цен простимулирует освобождение от уплаты гербового сбора и окончание периода политической



В НЕКОТОРЫХ ГОРОДАХ МИРА ВЛАСТИ ПЫТАЮТСЯ СДЕРЖИВАТЬ РОСТ ЦЕН, НО СПРОС НА НЕДВИЖИМОСТЬ ТАМ ПО-ПРЕЖНЕМУ ПРЕВЫШАЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

неопределенности из-за Brexit. Кроме того, интерес иностранных граждан поддерживается беспроцентными рассрочками от застройщиков с первым взносом в размере 10%, а также выгодными ставками по кредитам. В связи с этим мы неоднократно отмечали всплеск спроса на элитное жилье в городе. Очевидно, что активный интерес к рынку сохранится и в 2021 году».

В Ванкувере (+3%), где был реализован значительный отложенный спрос после окончания локдауна, ожидаются умеренные темпы роста цен и количества сделок. Местные государственные органы намерены повлиять на рынок в целях снижения инфляции.

В Сиднее, Сингапуре и Лос-Анджелесе (+3%) сниженный объем предложения был зафиксирован еще до пандемии, а коронакризис только усугубил ситуацию. В 2021 году можно ожидать изменений в городах США: если доллар ослабнет, как предсказывают многие аналитики, это наверняка вызовет у иностранных инвесторов дополнительный интерес к американскому рынку. Изменения в государственной и местной налоговой политике также могут повлиять на то, что ультрахайнеы обратят внимание на недвижимость в таких штатах, как Нью-Йорк и Калифорния.

Берлин, Париж и Мадрид покажут стабильный рост цен на 3%, чему способствуют ограниченное предложение и выход на рынок новых высококлассных проектов.

Лишь в двух проанализированных городах ожидается снижение цен на элитную недвижимость — в Дубае (–2%) и Буэнос-Айресе (–8%). В Латинской Америке, где

распространение вакцин от COVID-19 ограничено, восстановление будет происходить дольше, чем в других регионах. Корректировка цен в Дубае должна замедлиться со смягчением ограничений на перелеты и отложенным проведением всемирной выставки Expo-2020.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, рассказал: «По итогам 2020 года рост средних цен на элитную недвижимость в Петербурге составил 8,7% относительно показателя 2019 года. Рост был связан как с общим удорожанием элитного жилья на фоне повышенного спроса, так и с изменением ассортимента, из которого ушло наиболее доступное предложение. В 2021 году мы прогнозируем сохранение тенденции роста средних цен на элитное жилье. Предпосылкой для этого послужит обновление предложения на рынке — в текущем году мы ожидаем начала реализации новых объектов с ценой, превышающей средний показатель по рынку».

Кейт Эверетт-Аллен, глава департамента международных исследований жилой недвижимости Knight Frank, заключает: «Конечно, пандемия и связанный с ней кризис внесли значительные коррективы в наши прогнозы. Однако относительно 11 рынков ожидания оказались точны с погрешностью в 3%, а в Вене и Мумбаи — менее 0,5%. В Окленде ситуация развернулась совсем не так, как мы предполагали, однако в конце 2019 года было затруднительно предсказать резкий всплеск спроса, спровоцированный окончанием локдауна из-за COVID-19. Результаты европейских городов разнятся: в Лиссабоне, Женеве и Монако погреш-

ность находилась в пределах 1%. В отношении Парижа, Мадрида и Берлина мы оказались менее точны: рост цен во всех трех городах был слабее, так как запрет на международные поездки «остудил пыл» некоторых покупателей». ■

ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА ЭЛИТНУЮ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

ГОРОД	2020		2021	
	ПРОГНОЗ	ФАКТ	ПРОГНОЗ	
СЕУЛ	2,00%	11,70%	7,00%	
МОСКВА	4,50%	9,90%	5,00%	
ШАНХАЙ	2,50%	8,50%	5,00%	
КЕЙПТАУН	0,00%	-9,20%	5,00%	
МАЙАМИ	5,00%	6,10%	4,00%	
ЛИССАБОН	4,00%	3,00%	4,00%	
ОКЛЕНД	1,00%	17,50%	4,00%	
ЛОНДОН	1,00%	-4,30%	3,00%	
ВАНКУВЕР	-5,00%	8,10%	3,00%	
ЛОС-АНДЖЕЛЕС	2,00%	7,60%	3,00%	
ЖЕНЕВА	4,00%	3,00%	3,00%	
СИДНЕЙ	4,00%	1,10%	3,00%	
МОНАКО	0,00%	1,00%	3,00%	
СИНГАПУР	3,00%	-0,20%	3,00%	
БЕРЛИН	5,00%	0,90%	3,00%	
ПАРИЖ	7,00%	-2,30%	3,00%	
МАДРИД	3,00%	-4,00%	3,00%	
ТОКИО	3,00%	6,00%	3,00%	
ВЕНА	1,00%	0,80%	2,00%	
БАРСЕЛОНА	2,00%	1,00%	2,00%	
МЕЛЬБУРН	3,00%	0,20%	1,00%	
МУМБАИ	-1,00%	-1,50%	0,00%	
НЬЮ-ЙОРК	-3,00%	-5,10%	0,00%	
ГОНКОНГ	-2,00%	-6,90%	0,00%	
ДУБАЙ	-2,00%	-5,90%	-2,00%	
БУЭНОС-АЙРЕС	-6,00%	-12,00%	-8,00%	

ИСТОЧНИК: THE WEALTH REPORT 2021

КАЗЕННЫЙ ДОМ

ЭТОТ ЭЛЕГАНТНЫЙ ОСОБНЯК В СТИЛЕ РАННЕГО ПЕТЕРБУРГСКОГО МОДЕРНА ОТЛИЧНО СОХРАНИЛСЯ С НАЧАЛА ПРОШЛОГО ВЕКА. ВОЗМОЖНО, ПОТОМУ ЧТО В НЕМ ВСЕГДА РАСПОЛАГАЛИСЬ НЕ ПОСЛЕДНИЕ В ГОРОДЕ УЧРЕЖДЕНИЯ, ОН ИЗБЕЖАЛ УЧАСТИ КОММУНАЛЬНОГО ЗАСЕЛЕНИЯ СОВЕТСКОГО ВРЕМЕНИ. ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

Особняк и контора П. П. Форостовского — так официально называется здание в различных источниках — появился на 4-й линии Васильевского острова вблизи Большого проспекта в 1901 году. До того времени почти сто лет участком владело большое армянское семейство, потом — дочь тайного советника, в доме которой бывали известные люди столицы. В конце 1890-х годов дом вместе с участком был продан Павлу Павловичу Форостовскому-младшему — сорокалетнему потомственному дворянину и успешному предпринимателю. Форостовский снес все каменные и деревянные постройки, включая купленный дом, и построил на расчищенном от прошлого участке свой «новодел». Сегодня это нарядное здание с башенками и зимним садом называют «одним из лучших произведений архитектора», «изысканным образцом раннего модерна» и даже «одним из самых „европейских“ зданий в Петербурге, близким по духу к французской и бельгийской архитектуре ар-нуво».

Владелец нового особняка ко времени постройки здания был, по нынешним понятиям, человеком еще молодым и полным сил. К тому времени он уже имел собственную транспортно-экспедиторскую фирму при петербургской таможне, сумев удачно использовать наработанные на госслужбе связи и капитал, унаследованный женой. (Как сообщается на сайте школы Карла Мая, в двадцатилетнем возрасте Павел Форостовский поступил на государственную службу в Департамент торговли и мануфактур Министерства финансов и в Правление общества Константиновской железной дороги, а вышел в отставку в невысоком чине коллежского секретаря в 1889 году.) Клиентами фирмы — в городских архивах она называется экспедиторской конторой торгового дома «Павел Форостовский» (Петроград, 1897–1917 годы) — были, в частности, Путиловский завод, российско-американская фирма «Треугольник», Балтийский завод и другие, но главным направлением деятельности стала доставка грузов из Финляндии в Россию. Контора имела отделения в Москве, Ревеле и Риге, то есть работала с размахом. И в июне 1900 года ее владелец получил от Городской управы разрешение на строительство нового здания на участке № 9 по 4-й линии Васильевского острова.

Бурная деятельность Павла Форостовского, пожалуй, делает его похожим на Штольца из романа Гончарова «Обломов». Во всяком случае, именно штольцевским стремлением к новому, нехарактерному

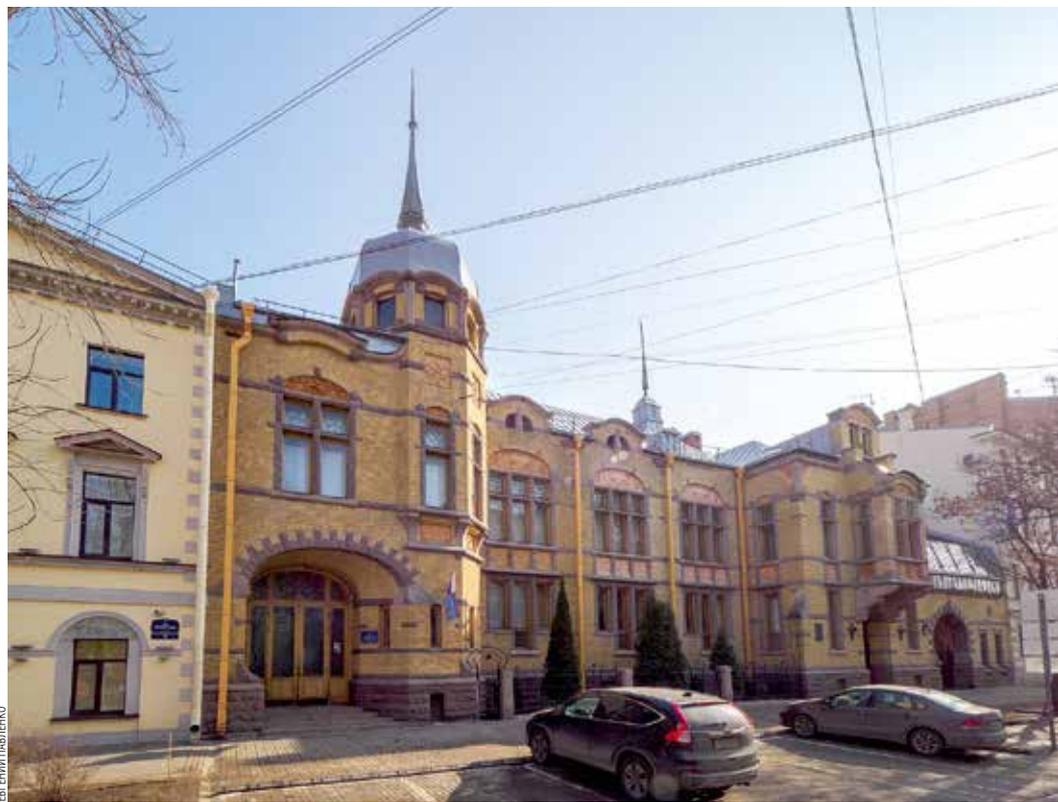
для дворянства укладу жизни, можно объяснить идею построить городской особняк, где под одной крышей будут размещаться и конторские помещения, и квартира для большого к тому времени семейства — у Форостовских было восемь детей. Такие здания, где соседствовали бы офисные и собственные жилые помещения владельца, были нетипичны для Петербурга. Зато это было удобно и рационально. Заказать проект Карлу Шмидту посоветовал Форостовскому двоюродный дядя архитектора — Карл Фаберже. Знаменитый ювелир-предприниматель, клиент Форостовского, был очень доволен домом на Большой Морской, только что построенным для фирмы Фаберже по проекту Шмидта (дом этот хорошо известен и сегодня).

Карл Шмидт родился 21 декабря 1866 года в Петербурге в семье русских немцев, учился в гимназии Петришуле, занимался на курсах в училище Штиглица, в 1891 году блестяще окончил Академию художеств. По традиции выпускников академии, путешествовал по Италии, Германии, Франции, Англии, изучая европейскую архитектуру.

По заказу Форостовского, который очень подробно сформулировал «данные для проекта», в 1901 году был возведен элегантный двухэтажный особняк, асимметричный в плане, с башенками и палисадником у фасада. Главный фасад облицован желтоватым кирпичом, с ним контрастируют по цвету и фактуре детали из финского гангутского гранита — цоколь, вставки на фасаде, кронштейны балкона (такой же красно-розовый гранит с мыса Гангут архитектор использовал для облицовки дома Фаберже на Большой Морской). Орнаменты над окнами сделаны из искусственного камня и май-



ТИПИЧНЫЕ РАСТИТЕЛЬНЫЕ ОРНАМЕНТЫ МОДЕРНА УКРАШАЮТ МЕТАЛЛИЧЕСКУЮ ОГРАДУ ПАЛИСАДНИКА



ПО ПЕРВОНАЧАЛЬНОМУ ПЛАНУ АРХИТЕКТОРА, КРЫШУ ОСОБНЯКА, ВКЛЮЧАЯ БАШЕНКУ, ДОЛЖНА БЫЛА ПОКРЫВАТЬ ЗЕЛЕНАЯ ЧЕРЕПИЦА. НО И БЕЗ НЕЕ ЗДАНИЕ ПОХОЖЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЕ КОТТЕДЖИ

оликовой плитки. Характерные для эпохи модерна цветочно-растительные мотивы украшают железные ворота и кованую ограду палисадника. Роскошная барская квартира с отдельным входом с 4-й линии занимала весь второй этаж. На улицу выходят высокие окна парадных комнат, можно увидеть и стеклянную кровлю зимнего сада в металлических переплетах. Внутри стены сада отделаны туфом, поэтому он похож на грот. Зимний сад существовал и в советские времена, когда здесь были разные учреждения, есть он и сейчас. В интерьере сохранилось практически все — лестница с коваными элементами перил, витражи, высокие глазурованные печи с орнаментальными плитками, декор на потолочных фризах. Широкий парадный подъезд вел в контору фирмы «Павел Форостовский» на первом этаже. Под ней располагался специально оборудованный просторный подвал для хранения грузов.

До октября 1917 года этот шикарный дом был фамильным гнездом Форостовских. После 1917-го его овдовевший хозяин с детьми уехал в Финляндию, где еще в 1911–1912 годах построил усадьбу в селе Китула. Потом жил в Стокгольме. Скончался в 1954 году, в возрасте 96 лет, похоронен в столице Швеции. Но род Форостовских жив и сегодня: по данным

материалов конференции «Х Анциферовские чтения» 2017 года, потомки петербургского семейства живут в Хельсинки, Париже, Берлине.

Осенью 1918 года покинул Петербург и архитектор Карл Шмидт — вместе с семьей он уехал на историческую родину. Известно, что в Германии он работал в разном качестве, но к архитектурной деятельности так и не вернулся. Умер в 1945 году.

А особняк Форостовского стал достоянием Петербурга и никогда не пустовал. Одно учреждение сменяло другое. Здесь располагался и Объединенный клуб союза водников, и клуб Союза текстильщиц, школа для трудновоспитуемых, бюро ЦК Всероссийского союза рабочих водного транспорта, в конце 1940-х — Василеостровские РК ВКП(б) и РК ВЛКСМ. С 1965-го до 1983-го здесь была детская поликлиника, которую до сих пор помнит не одно поколение василеостровцев. Сегодня в тщательно отреставрированном здании, в элегантных интерьерах эпохи модерна, работает, как значится на вывеске, федеральное казенное учреждение «Управление федеральных автомобильных дорог „Северо-Запад“ имени Н. В. Смирнова Федерального дорожного агентства». ■



ДЕКОР НАД ОКНОМ С ВИТРАЖАМИ СДЕЛАН ИЗ ИСКУССТВЕННОГО КАМНЯ

НА ВТОРОЙ СЦЕНЕ И В ГОСТЯХ

ЗДАНИЕ БОЛЬШОГО ДРАМАТИЧЕСКОГО ТЕАТРА НА ФОНТАНКЕ ЗАКРЫЛОСЬ НА РЕМОНТ ДО ОСЕНИ. ПОСТАНОВКИ БДТ ПЕРЕМЕСТИЛИСЬ НА ВТОРУЮ СЦЕНУ НА КАМЕННОМ ОСТРОВЕ И В ДРУГИЕ ГЛАВНЫЕ ТЕАТРЫ ПЕТЕРБУРГА. ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

Хиты современного репертуара БДТ — спектакли Андрея Могучего «Пьяные» (15 апреля) и «Гроза» (23 апреля), а также спектакль «Слава» (13 апреля) в постановке Константина Богомолова — зрители увидят на исторической сцене Александринского театра, а с мая там же пройдет и одна из главных премьер года — «Джунгли».

На сцене МДТ — Театра Европы будет идти спектакль «Крещенные крестами»

(20 апреля) по автобиографической книге главного художника БДТ Эдуарда Кочергина. Одну из самых необычных премьер сезона — спектакль-рейв, спектакль-ощущение «Несолнечный город» (21 апреля) режиссера и писателя Романа Михайлова — будут играть на малой сцене ТЮЗа. А спектакли «Три сестры» (14 апреля) в постановке Владимира Панкова и «Жизнь впереди» в постановке Романа Мархолия — на сцене театра «Балтийский дом». ■



ВТОРАЯ СЦЕНА БДТ — КАМЕННООСТРОВСКИЙ ТЕАТР — ПАМЯТНИК РУССКОГО ДЕРЕВЯННОГО ЗОДЧЕСТВА ЭПОХИ ВЫСОКОГО КЛАССИЦИЗМА И ЕДИНСТВЕННЫЙ СОХРАНИВШИЙСЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИИ ДЕЙСТВУЮЩИЙ ДЕРЕВЯННЫЙ ТЕАТР



ОРКЕСТР «СЕВЕРНАЯ СИМФОНИЯ» ПОД РУКОВОДСТВОМ ФАБИО МАСТРАНДЖЕЛО

КОНЦЕРТЫ В «МЮЗИК-ХОЛЛЕ»

СИМФОНИЧЕСКИЙ ОРКЕСТР ТЕАТРА «МЮЗИК-ХОЛЛ» «СЕВЕРНАЯ СИМФОНИЯ» ПОД РУКОВОДСТВОМ ХУДОЖЕСТВЕННОГО РУКОВОДИТЕЛЯ ТЕАТРА ФАБИО МАСТРАНДЖЕЛО ПРЕДСТАВЛЯЕТ ДВЕ КОНЦЕРТНЫЕ ПРОГРАММЫ. ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

14 апреля состоится концерт «Венгерский триптих». Прозвучат «Танцы из Галанты» Кодаи, Концерт для фортепиано с оркестром № 2 Листа, Концерт для альты с оркестром и «Румынские танцы» Бартока. Исполнение произведений Бартока приурочено к 140-летию со дня рождения композитора. Солистом выступит Дмитрий Якубовский — концертмейстер группы альтов оркестра «Северная симфония». Также в концерте примет участие солист Санкт-Петербургского дома музыки, лауреат международных конкурсов Александр Кашпулин (фортепиано).

Концерт «Метод Прокофьева» 21 апреля приурочен к 130-летию со дня рождения композитора. «Метод Прокофьева» — это мысли и идеи композитора, сотворчество с музыкантами-исполнителями и прекрасная музыка — всегда молодая, утонченная и бунтарская, вдохновляющая на эксперименты и неординарные решения. В концерте примет участие солистка Санкт-Петербургского дома музыки Елизавета Украинская (фортепиано). Прозвучат «Русская увертюра», Концерт для фортепиано с оркестром № 2 и Симфония № 7. ■

«МИСС САЙГОН» О СИЛЕ ЛЮБВИ

22, 23, 24 И 25 АПРЕЛЯ ТЕАТР МУЗЫКАЛЬНОЙ КОМЕДИИ ПРЕДСТАВЛЯЕТ МЮЗИКЛ К.-М. ШЕНБЕРГА «МИСС САЙГОН». НАД ПОСТАНОВКОЙ РАБОТАЛА МЕЖДУНАРОДНАЯ КОМАНДА ВО ГЛАВЕ С РЕЖИССЕРОМ РОССИЙСКОЙ ВЕРСИИ МЮЗИКЛА «БАЛ ВАМПИРОВ» КОРНЕЛИУСОМ БАЛТУСОМ. ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

«Это спектакль, созданный специально для Театра музыкальной комедии в Санкт-Петербурге, — говорит Корнелиус Балтус. — Я хотел сделать акцент на истории настоящей любви между молодой вьетнамской девушкой и американским солдатом, а также на жертвенной любви матери к сыну. Это история о силе любви и о трагической судьбе прекрасного, невинного, доверчивого, юного создания».

Первые появившиеся на сцене лондонского театра «Друри-Лейн» в 1989 году, мюзикл «Мисс Сайгон» не сходит с подмостков театров мира более тридцати лет. На его создание авторов вдохновила

опера Дж. Пуччини «Мадам Баттерфляй», идея и даже сюжет которой преломляются в мюзикле через призму вьетнамской войны. Главными героями стали американский солдат и вьетнамская девушка, которая жертвует жизнью ради счастья своего ребенка так же, как это сделала героиня знаменитой оперы.

В ходе многоэтапных кастингов был собран сильнейший состав артистов. Среди них — юные исполнительницы главной женской роли Алия Агадилова и Дарья Ким, для которых работа в мюзикле «Мисс Сайгон» оказалась дебютом на профессиональной сцене.

Уникальное оформление для российской версии мюзикла придумала японская художница Йоко Сеама, соединив элементы традиционного искусства оригами с новейшими технологиями XXI века. Костюмы созданы по эскизам известного венгерского художника Кентаура, автора визуального решения мюзикла «Бал вампиров». ■

ОФОРМЛЕНИЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ВЕРСИИ МЮЗИКЛА СОЗДАЛА ЯПОНСКАЯ ХУДОЖНИЦА ЙОКО СЕАМА



ВЕЩЬ ДЕТЕЙ

с «Коммерсантом» **spb.kommersant.ru**



SPB.KOMMERSANT.RU

ОДНО ИЗ САМЫХ АВТОРИТЕТНЫХ
И ВЛИЯТЕЛЬНЫХ ИЗДАНИЙ
ДЛЯ ЛЮДЕЙ, ПРИНИМАЮЩИХ РЕШЕНИЯ

ОБЪЕКТИВНОЕ ОТНОШЕНИЕ
К ФАКТАМ, КОМПЕТЕНТНОСТЬ
И БЕСПРИСТРАСТНОСТЬ

ТОЧНЫЕ ПРОГНОЗЫ И ГЛУБОКИЙ АНАЛИЗ

РЕКЛАМА, «16+»

ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ НА НАШИ КАНАЛЫ
TELEGRAM И FACEBOOK



Коммерсантъ.ru[®]
в Санкт-Петербурге



ONE TRINITY PLACE

НАБЕРЕЖНАЯ АДМИРАЛА ЛАЗАРЕВА, 22



ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ

С ПОЛНОЙ ОТДЕЛКОЙ

ОТ **24** МЛН РУБЛЕЙ*

ПОВЫШЕНИЕ
ЦЕН
В АПРЕЛЕ

Ведущий британский архитектор
Идеально эффективные планировки
Огромные прозрачные окна
Виды на реку и внутренний сад
Полная отделка квартир
Британский дизайнер интерьеров
Природные материалы

СДАН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

УАН ТРИНИТИ ПЛЕЙС. ЗАСТРОЙЩИК ООО «ЦВЕТЕНИЕ СЛИВЫ» (ОГРН 1157847334215).
РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО № 78-013-0373-2017 ОТ 29 СЕНТЯБРЯ 2017 Г.
С ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИЕЙ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ НА САЙТАХ НАШ.ДОМ.РФ, ONETRINITYPLACE.COM. РЕКЛАМА.

* ПРЕДЛОЖЕНИЕ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОФЕРТОЙ И НОСИТ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ХАРАКТЕР.

+7 (812) 313 77 00
onetrinityplace.com