

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE «ЭКОНОМИКА РЕГИОНА. ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ. ГОРИЗОНТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА»

ОПОРА ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКА

Застройщики активно осваивают «закадье». Если пять лет назад большинство проектов реализовывалось в черте города, то сегодня в общем объеме предложения более половины сосредоточено в Ленинградской области. Кризис заставляет девелоперов искать резервы для снижения стоимости своего продукта, а земля — один из ключевых факторов, влияющих на цену. В Ленобласти участки дешевле, а значит, доля «закадья» продолжит нарастать и дальше.

В этих условиях важно не повторить ошибок прошлых десятилетий и не обнести город стеной новых «человейников», которые будут генерировать все более мощные транспортные потоки из пригородов утром и в обратном направлении вечером.

Очевидно, что в ближайшее время ожидать бума инфраструктурных проектов не стоит, следовательно, властям нужно озаботиться созданием новых рабочих мест в зонах массовой застройки. Например, обязать девелоперов создавать индустриальные помещения недалеко от новых кварталов.

Впрочем, в последние годы жилые застройщики и сами, без принуждения, все чаще осваивают новые форматы. Рентабельность строительства падает, и это заставляет инвесторов обратить внимание на сегменты, которые ранее казались им не такими привлекательными. Например, девелоперы стали активнее строить помещения в формате light industrial, так как малый и средний бизнес испытывает дефицит подобных помещений.

Да и в принципе, как говорят эксперты, многофункциональность проектов повышает их устойчивость: если провиснет один сегмент, всегда можно опереться о другой.

↑ КОЛОНКА РЕДАКТОРА

СПРОС НА ВИД

ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ В ПЕТЕРБУРГЕ ЗАМЕТНО ВЫРОСЛО ЧИСЛО ПРОЕКТОВ С ТЕРРАСАМИ И ПЕНТХАУСАМИ. ПО РАЗНЫМ ОЦЕНКАМ, КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ДОМОВ С ТАКОЙ ОПЦИЕЙ УВЕЛИЧИЛОСЬ ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД КАК МИНИМУМ НА 15%. ПРИ ЭТОМ, КАК ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, ЖИЛЬЕ С ТЕРРАСАМИ ИЛИ ВИДОВОЕ НА ВЕРХНЕМ ЭТАЖЕ МОЖЕТ БЫТЬ ДОРОЖЕ НА 10–30%, А ИНОГДА И НА 80%. КИРИЛЛ ОРЛОВ

За прошедший год количество квартир с террасами среди новостроек Петербурга увеличилось. Павел Мельников, директор департамента развития проектов Setl Group, подсчитал, что сейчас подобные варианты представлены примерно в каждом пятом жилом комплексе города. Это, по его мнению, отражает высокую востребованность формата и более широкое предложение: жилье с террасами встречается теперь в 19 из 22 районов города и пригорода. Он отмечает, что предложения появляются не только среди элитной недвижимости, но также в классах комфорт и бизнес.

«Сейчас террасы проектируют не только на последних этажах, но и на нижних уровнях, что позволяет использовать их как дополнительные зоны для отдыха, работы, спорта или мини-садов»,— рассказывает господин Мельников.

В премиальном сегменте заметен рост количества пентхаусов с приватными террасами, панорамным остеклением и видовым потенциалом. Террасы становятся частью уникального образа жизни с индивидуальной инфраструктурой и ландшафтным дизайном.

Филипп Шраге, генеральный директор строительной компании Kronung, говорит, что в Петербурге за последний год рынок пентхаусов и квартир с террасами показывает умеренный рост интереса как со стороны покупателей, так и со стороны девелоперов. «Эти форматы все больше воспринимаются не просто как эстетическое или статусное жилье, а как удобный, функциональный продукт, особенно на фоне изменившегося образа жизни горожан. После пандемии многие покупатели переосмыслили свои требования к личному пространству: в приоритете оказались воздух, свет, приватность и доступ к собственной открытой зоне. В результате спрос на пентхаусы и квартиры с террасами в новых проектах вырос на 10–15%, особенно в сегменте upper-middle и бизнес-класса. Девелоперы стали активнее включать террасы в проектную документацию даже на уровне среднеэтажных жилых комплексов»,— делится эксперт.

По данным Kronung Group, стоимость квадратного метра в квартирах с пентхаусами в Петербурге в среднем на 20–30% выше, чем у аналогичного жилья в том же доме без таких опций.

При этом эксперт отмечает, что покупатель стал разборчивее: терраса должна быть не номинальной «лоджией без крыши», а реальным продолжением жилого пространства, где можно разместить зону отдыха, зеленый уголок, место для работы или досуга.

«Цены за последний год в петербургских ЖК с пентхаусами и террасами выросли в среднем на 12–17%, в зависимости от стадии проекта и локации. Особенно востребованы такие форматы, где есть развитая инфраструктура и хороший визуальный ресурс: вид на воду, исторический центр или парковые зоны»,— говорит господин Шраге.

Также, по его словам, все чаще покупатели запрашивают квартиры с возможностью адаптации: раздвижные остекленные порталы, мобильные навесы, системы обогрева для круглогодичного использования террасы.

«Если говорить про российский рынок в целом, то в Москве и Сочи такие объекты сейчас показывают неплохие темпы роста как по спросу, так и по цене. В регионах — пока точечно, чаще в туристических или премиальных зонах. Однако в ближайшие два-три года можно ожидать увеличения предложения такого жилья даже в среднеценовом сегменте, особенно в городах-миллионниках. Это связано с двумя факторами: во-первых, покупатель стал больше времени проводить дома и требует новых сценариев использования пространства; во-вторых, застройщики ищут новые маркетинговые преимущества без необходимости масштабного увеличения площади, а терраса — именно такой инструмент»,— рассуждает господин Шраге.

НОВЫЕ ТРЕНДЫ Мария Усачева, руководитель отдела продаж Veren Group, считает, что за последний год предложение недвижимости с террасами и пентхаусами в Петербурге выросло как минимум на 15%. Она также обращает внимание на то, что если раньше наличие террас было атрибутом элитных и премиальных проектов, то теперь такие лоты встречаются в проектах класса «комфорт плюс» и ниже.

«Что касается цен, то пентхаусы за год прибавили в цене до 30%, и сегодня средняя их цена составляет от 500 до 700 тыс. рублей за квадратный метр в центре и от 300 до 450 тыс. рублей в спальных районах города. Квартиры с террасами растут в цене не так быстро: за последний год их стоимость увеличилась примерно на 20%, что на 10% дороже аналогичных лотов без террас»,— говорит она.

Трендами в категории недвижимости с террасами стали, по мнению госпожи Усачевой, зонирование (выделение зон для барбекю и спа) и озеленение. «Пентхаусы все чаще включают элементы персонального сервиса, такие как приватный лифт и услуги консьержа»,— указывает она.

Алексей Бушуев, коммерческий директор компании «Главстрой Санкт-Петербург», оценивает рост количества лотов с террасами среди новостроек Петербурга на 12%.

При этом в проектах бизнес-класса лоты с такой опцией стоят в среднем на 11% дороже аналогичных, но без нее. «В некоторых случаях увеличение прайса достигает 82%. Средняя цена на квартиру с террасой в Петербурге — 27 млн рублей, при этом самый бюджетный вариант находится в ЖК во Всеволожском районе — за 4,6 млн рублей, а самый дорогой лот представлен в Петроградском районе и стоит 295 млн рублей»,— рассказывает эксперт.

Максим Жабин, директор по развитию ГК «Едино», считает, что рост количества жилья с террасами — это ответ на растущую потребность клиентов в индивидуальных и нестандартных форматах.

«Спрос на такие квартиры есть, и он высокий, но в комфорт-классе он проявляется иначе: окончательное решение принимается чаще всего после ввода дома в эксплуатацию, когда покупатель может оценить пространство вживую. Это осознанный выбор, продиктованный не только желанием увеличить площадь, но и стремлением качественно изменить образ жизни. Мы вводим такой формат осторожно, тестируем гипотезы, но уже сегодня мы видим высокий спрос даже на стадии строительства. Цены на такое жилье высокие, и они будут расти, пока рынок не насытится достаточным количеством предложений»,— отмечает господин Жабин.

УНИКАЛЬНЫЙ ПРОДУКТ Впрочем, терраса террасе рознь, говорят эксперты. А уж пентхаусы с террасами — и вовсе штучный товар. Булат Алимов, заместитель председателя совета директоров ГК «Стилобат», при этом обращает внимание, что пентхаусы с террасами — уникальный продукт. «По данным аналитиков ГК „Стилобат“, на московском рынке de luxe насчитывается лишь около 50 пентхаусов с собственными террасами — это не более 5% от общего объема готовых предложений сегмента. В Петербурге выбор еще скромнее: в центральных районах в продаже не более четырех пентхаусов с террасами ценой от 112 до 411 млн рублей»,— говорит он.

Цены растут опережающими темпами. По мнению господина Алимова, в среднем квадратный метр пентхауса с террасой в столице оценивается в 3,9 млн рублей — это на 40% дороже стандартной квартиры в тех же проектах и на 17–18 % выше цены годичной давности. «На петербургском рынке элитных новостроек аналогичные объекты сейчас продаются по 2–2,2 млн рублей за квадратный метр, прибавка составила 15% за год»,— рассказал эксперт.

По его мнению, тенденции задают сами клиенты. «Во-первых, растет запрос на желание обладать всесезонными террасами. Поэтому для них все чаще делают панорамное остекление, оснащают теплыми полами и каминными зонами, превращая их в зимние сады. Во-вторых, покупатели ценят уединение: архитекторы все чаще делают террасы „вразрез“: каждая площадка размещена на своем ярусе и скрыта от соседей, а выход на кровлю организован через отдельный лифтовой холл, предназначенный только для владельца. Наконец, усиливается „зеленый“ тренд: вертикальное озеленение, автоматический полив и проектные ограничения на подсветку позволяют владельцу получить свой собственный мини-парк над городом»,— рассуждает господин Алимов.

В результате пентхаусы с террасами становятся самым дефицитным товаром элитного рынка. При ежегодном приросте предложения всего на 8–10 % и устойчивом интересе частных инвесторов такие объекты в ближайшие два-три года продолжат продаваться с весомой ценовой надбавкой и останутся признанным символом ультрапремиального статуса, настаивает эксперт. ■



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ВСЕ ЧАЩЕ ПОКУПАТЕЛИ ЗАПРАШИВАЮТ КВАРТИРЫ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ АДАПТАЦИИ: РАЗДВИЖНЫЕ ОСТЕКЛЕННЫЕ ПОРТАЛЫ, МОБИЛЬНЫЕ НАВЕСЫ, СИСТЕМЫ ОБОГРЕВА ДЛЯ КРУГЛОГОДИЧНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРАСЫ