

У РЕГИОНОВ СВОИ КРИТЕРИИ

РЫНОК ПРЕМИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДОВ СЕВЕРО-ЗАПАДА РАДИКАЛЬНО ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ РЫНКА ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ. В БОЛЬШИНСТВЕ СОСЕДНИХ ГОРОДОВ НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ВЕДЕТСЯ, А ПОТОМУ НОВЫЕ ДОМА, КОТОРЫЕ ЧАСТО ВОЗВОДЯТСЯ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДОВ, ПОЗИЦИОНИРУЮТСЯ КАК НЕДВИЖИМОСТЬ ПРЕМИАЛЬНОГО СЕГМЕНТА. МИХАИЛ ГЕЛЬФЕНБОЙМ

мативы, пусть лучше город или Федерация за свой счет все ремонтирует, — на этом мы никогда не сойдемся. Нужно договориться об аксиоматике, о направлении совместных действий, а не обсуждать отдельно то или иное здание.

Г: У RBI есть опыт реконструкции жилого дома на улице Жуковского. Что изменилось за пятнадцать лет в подходе компании, городских властей?

З. Т: С нашей стороны усилилось внимание к архитектуре. Для нашей команды это интересный профессиональный вызов, большая творческая задача — как для центра города предложить такое архитектурное решение, которое будет соответствовать окружающей застройке. Дальше вступают рыночные законы, как сделать продукт привлекательным. Увы, есть примеры зданий, где допущены разные ошибки (архитектура плохого качества, планировки неудобные, качество низкое), из-за чего половина квартир не продана. Мы накопили опыт, постоянно посещаем международные выставки, у нас есть любопытные технические новинки, которыми мы сможем порадовать клиентов, — был бы подходящий участок земли. К сожалению, градостроительная политика — как маятник. Пятнадцать-двадцать лет назад была достаточная вседозволенность. По счастью, в отличие от Москвы, Петербургу удалось избежать массовых капитальных ошибок. Есть, конечно, единичные, явно бросающиеся в глаза градостроительные ошибки, несколько домов явно не стоило сносить. Сейчас же в центре практически ничего нельзя, что тоже неправильно и нерационально. Надо выработать стабильный, сбалансированный подход. И возможно это, повторюсь, только при масштабном и открытом общественном обсуждении.

Г: Вы полагаете, что горожане способны принять правильное решение, о котором город и наши внуки впоследствии не пожалеют?

З. Т: Мы на практике убедились, что петербуржцы на это способны, и не сомневаемся в них. Могу привести свежий пример: мы как раз приступили к работе над новым объектом по адресу улица Полтавская, 7. Пообщались с жителями соседних к месту строительства домов, провели опрос, узнали их основные страхи. В результате сформировали комплекс мер, о которых и проинформировали наших будущих соседей по стройке. Мы подробно рассказали, как планируем работать, в том числе, что ежедневно, а потом еженедельно будем вести мониторинг состояния соседних зданий, по итогам будут готовиться отчеты, мы также выделили специального сотрудника для ответов на вопросы в режиме 24/7. Там плотная застройка — волнение людей естественно и понятно. В ходе опроса мы также выявили актуальные потребности наших соседей, которые можем удовлетворить: благоустроить дворовые территории, закрыть их, если они открыты, и тем самым решить вопрос с хаотичной парковкой, провести частичный ремонт фасадов и косметический ремонт парадных. Сейчас у жителей есть полный объем информации, более того, мы нашли и сторонников. Один из жителей выразил желание принять участие в благоустройстве, ему это интересно. Словом, если выходить к людям с открытым забралом, можно ждать от них адекватного поведения и самого ценного — доверия. ■

Премиальное жилье в городах Северо-Запада — довольно узкий сегмент, рассчитанный на местных жителей. Как правило, это представители бизнеса и чиновники. Элитные дома там строятся не в составе больших комплексов, а как отдельные, точечные объекты. «Реализацией подобных проектов занимаются не профильные застройщики, а местные представители бизнеса, располагающие определенными финансовыми средствами и готовые их инвестировать в жилье. Спрос на элитную жилую недвижимость в городах Северо-Запада очень ограничен и заранее прогнозируем. Поэтому большого количества элитных объектов там не наблюдается», — говорит Андрей Вересов, генеральный директор АН «Метры».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, отмечает, что нередко в центральных городах российских регионов жилье покупают москвичи и петербуржцы. «Петрозаводск — один из наиболее популярных городов Северо-Запада. Очень часто покупателями премиального жилья в Петрозаводске выступают жители двух столиц, что сказывается на ценообразовании и квартирографии реализуемых проектов. Как минимум половина премиального жилья здесь приобретается для временного проживания тех, чей бизнес находится в этом городе», — сообщила она.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик группы компаний «Финам», обращает внимание на то, что понятие «элитная недвижимость» очень условное. «По сути, к ней относятся кирпичные, монолитные и кирпично-монолитные дома повышенной комфортности. Обычно это индивидуальные проекты. Отмечу, что к элитным квартирам также относят и квартиры в некоторых домах XIX — начала XX века и в так называемых сталинских домах. При этом площади и планировки практически никак не влияют на присвоение недвижимости статуса элитной», — говорит эксперт.

Когда речь заходит о жилье в премиальных многоквартирных домах в относительно небольших, по сравнению с Петербургом, городах Северо-Западного региона — Новгороде и Пскове, то стоит отметить, что предпочтение здесь все же отдается строительству частных домов и коттеджей. Это связано как с большим комфортом для проживания, так и с более скромными расстояниями, считает начальник отдела маркетинга ЗАО «БФА-Девелопмент» Яна Булмистре.

«Также необходимо сказать о том, что критерии премиального жилья в Петербурге и других городах Северо-Западного региона несколько отличаются. Тем не менее одним из неизменных критериев классификации жилья по-прежнему является местоположение. Так, практически единственным элитным жилым комплексом на

территории Пскова оказался «Космос». Этот шестизэтажный кирпичный жилой дом расположен в исторической части города на улице Гагарина. Здесь проектом предусмотрено всего 48 квартир: от однокомнатных общей площадью от 43,8 кв. м до пятикомнатных площадью 128 кв. м. В настоящий момент цена квадратного метра здесь составляет более 45 тыс. рублей», — говорит госпожа Булмистре.

В Великом Новгороде ситуация складывается лучше. В настоящее время ведется строительство элитного малоэтажного микрорайона «Европа». Жилой комплекс включает в себя семь жилых кварталов, названных в честь европейских стран. Старт продаж квартир в первом жилом квартале «Германия» планируется уже этим летом. На момент открытия продаж цена квадратного метра будет составлять от 49 тыс. рублей. Проектом предусмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры. Еще один дом премиум-класса — четырехэтажный ЖК «Центральный» расположен на расстоянии менее километра от новгородского Кремля. Окончание строительства планируется в третьем квартале текущего года. В доме предусмотрено всего 44 квартиры: четыре трехкомнатных, 16 двухкомнатных и 24 однокомнатных. Цена квадратного метра при стопроцентной оплате начинается от 49,7 тыс. рублей, рассказала госпожа Булмистре. ■



ЛОКАЦИЯ ОСТАЕТСЯ ОДНИМ ИЗ ГЛАВНЫХ КРИТЕРИЕВ ПРЕМИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ