



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,  
РЕДАКТОР GUIDE «ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

## ВСЮДУ ЖИЗНЬ

Уже не первый год идут разговоры о том, что локации для строительства элитного жилья в Петербурге закончились. Однако новые дорогие проекты все равно появляются — девелоперы начали приглядываться к тем районам, которые не претендовали на гордое звание элитных. К Коломне, например. Эта самая живописная часть Адмиралтейского района расположена на четырех маленьких островах: Новоколоменском, Староколоменском, Матисове и Галерном. В Коломне — девять набережных и двадцать мостов. Здесь тихо, мало машин, и каким-то чудом сохранилась атмосфера «самого умышленного и отвлеченного города в мире», как назвал Петербург Достоевский. Сегодня те места, которые при Достоевском были непрезентабельными, имели отталкивающий вид и сомнительную репутацию, как Сенная площадь и «Вяземская лавра», например, являются тем самым центром города, где хотят жить многие, хотя это и не «золотой треугольник». Как сказал один из экспертов, центр города так хорош, что обладать квартирой здесь стремятся многие.

Можно сказать, что совершенно неосвоенный формат городского элитного жилья — это лофты в зданиях бывших заводов и фабрик. У нас просто их нет. Хотя во всем мире такое жилье, с современной инженерной инфраструктурой, считается престижным и неординарным. Возможно, когда, наконец, локации для элитных проектов закончатся, девелоперы возьмутся и за такие объекты, несмотря на все трудности освоения подобной недвижимости. К этому времени, правда, не все бывшие промышленные здания смогут дожить. Хотя, возможно, появится спрос — станет финансово независимым то поколение, которое знает толк в дизайне, архитектуре и держит за элитное жилье не только дворцы и краснокирпичные особняки.

Кстати, о дизайне и исключительности. В самом центре Петербурга, недалеко от ДЛТ, открылся первый в городе бутик-отель Villa Perlov, обставленный культовыми предметами дизайна. Чтобы оценить преимущества такого пространства, стоит в нем пожить хотя бы недолго. И первые гости в отеле уже есть. Как сказала одна дама, из душа не надо бежать за очками, чтобы понять, как включить кран. Это о том, что хороший дизайн делает жизнь проще и приятнее, а не создает проблем его потребителям.

## КОЛОНКА РЕДАКТОРА

# НЕРАСКРЫТЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЦЕНТР ПЕТЕРБУРГА ТРАДИЦИОННО СЧИТАЕТСЯ ЛОКАЦИЕЙ, В КОТОРОЙ РАЗМЕЩАЕТСЯ ЖИЛЬЕ ПРЕМИАЛЬНОГО КЛАССА. ОДНАКО И ЗДЕСЬ, В ОБЖИТЫХ РАЙОНАХ, А НЕ ТОЛЬКО В «СЕРОМ ПОЯСЕ», ЕСТЬ УЧАСТКИ, КОТОРЫЕ, ПО МНЕНИЮ УЧАСТНИКОВ РЫНКА, НЕДООЦЕНЕНЫ И ИМЕЮТ ПОТЕНЦИАЛ ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Местоположение является определяющим для класса объекта. Чем ближе к центру, тем меньше вероятность того, что там появятся многоэтажные дешевые дома, и наоборот. Центральный район исторически считается элитной локацией города. Его привлекательность формируют близость Невы, панорамный вид, доступность делового и культурного центра города. Играет роль также статусность места — близость к городским достопримечательностям, главным историческим доминантам города, водным артериям.

Вера Сережина, директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка холдинга RBI, отмечает, что люди достаточно консервативны в отношении элитных локаций: для них это в первую очередь Крестовский остров, Петроградская сторона, «золотой треугольник». «Поэтому любые другие локации с точки зрения покупателя элитного жилья всегда будут проигрывать», — считает она.

К локациям, на которых могут быть расположены элитные проекты, существует целый ряд требований, в том числе отсутствие по соседству крупных промышленных или транспортных объектов, наличие вблизи зеленой зоны, а также видовых характеристик. Свободных территорий, которые бы сочетали весь этот комплекс условий, в центре Петербурга практически не осталось.

**РОСТ В БУДУЩЕМ** Но в центре все же есть микрорайоны, которые пока не до конца раскрыли свой потенциал и в будущем могут развиваться как престижные кварталы. Чаше всего под такими локациями эксперты подразумевают территории так называемого «серого пояса», где располагаются промышленные объекты. Но и в обжитых кварталах еще есть места, которые имеют возможность вырасти в цене.

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, говорит: «Парадный, на первый взгляд, Петербург имеет множество мест, требующих внимания и заботы. Как приятно смотреть на улицы и дома, получившие вторую жизнь в результате реконструкции и преображения! Меняется внешний облик, меняется окружение, меняется аура места, и вместе со всеми позитивными изменениями растут привлекательность локации и стоимость недвижимости. Центральные районы Петербурга нуждаются в этом. Существует немало исторических зданий, которые неэффективно используются, улиц и районов, имеющих большой потенциал для развития».

«В центре традиционно возводятся объекты премиум-класса, но и здесь очень важна конкретная локация. До конца не освоен район вблизи Смольного. Здесь очень много промышленных зданий, которые нуждаются в преобразовании или сносе. Пока же есть риск того, что во вновь построенных домах



НАБЕРЕЖНЫЕ АДМИРАЛТЕЙСКОГО РАЙОНА НЕ ЛИШЕНЫ РОМАНТИЧНОСТИ И ЗАГАДОЧНОСТИ

из окон квартир будут открываться вовсе не открыточные виды на собор и акваторию Невы. Этот критерий может понизить статус объекта до бизнес-класса», — рассуждает Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс». Он также считает, что большой потенциал есть у Коломны ближе к большой Неве и судостроительным верфям. Этот район пока в тени, отмечает девелопер, и его территория очень слабо развивается. «Буквально пять минут отъехать на машине от главных городских исторических достопримечательностей, но ощущение, что ты попал в другой город. Развитие района сдерживает мораторий на снос исторических зданий, которые таковыми не являются. К примеру, старое здание, которое не представляет культурной и архитектурной ценности, вполне может попасть под этот мораторий. В то же время оно может препятствовать реализации федеральных проектов (строительству дорог и развязок) или новому строительству», — говорит господин Оноков.

Дмитрий Крутов, руководитель аналитического центра ГК «Доверие», согласен с мнением, что перспективной территорией может стать локация на границе Адмиралтейского и Кировского районов, вблизи Обводного канала и Адмиралтейских верфей. «Это направление практически полностью представлено старым фондом и по своему составу сродни центру. Тем не менее исторически оно было практически полностью застроено доходными домами, в относительной близости начиналась промышленная зона, что несколько снижало его статус. Также туристические маршруты обходят эту часть города, что не способствует ее активной реконструкции. Все же в случае дефицита качественных территорий, а этого можно ожидать после освоения Петровского острова, отдельных локаций Васильевского острова и Петроградской стороны,

девелоперы могут обратить внимание и на данную зону для реализации проектов элитного жилья», — полагает господин Крутов.

Вера Сережина также считает, что один из районов, который обладает потенциалом премиальной локации, но на сегодня в таком качестве не рассматривается, — это район Коломны. «Показатели „элитности“ района — это близость к центру, близость к воде, видовые характеристики, однородная социальная среда. В Коломне не так много открыточных видов, а социальная среда очень неоднородная. Сегодня там реализуются единичные элитные проекты (например, Art View House, ЖК „Голландия“). При этом есть удачный проект создания современного нового пространства — Новая Голландия. Он может положительно повлиять на характеристики локации, так как там заявлены интересные функции и общественные пространства, которые будут точками притяжения людей», — рассказала госпожа Сережина.

Она указывает на то, что в последние годы в Петербурге разрабатывалась программа сохранения исторического центра и одним из пилотных районов как раз должна была стать Северная Коломна. «Без участия государства облик района не поменяется, нужна единая госпрограмма, включающая такие меры, как упрощение согласований, нормативов. Изменение статуса района отразится на росте стоимости вторичного жилья. На стоимости первичного — вряд ли, учитывая, что те единичные элитные проекты, которые реализуются здесь сегодня, характеризуются высоким уровнем цен (200–500 тыс. рублей за квадратный метр)», — отмечает госпожа Сережина.

Господин Оноков обращает внимание на то, что сейчас средняя стоимость элитного «квадрата» варьируется в пределах 320–350 тыс. рублей. Но цена недвижимости из-за депрессивного окружения, как правило, ниже, а затраты на реализацию