



ИНТЕРЬЕР КВАРТИРЫ ПИСАТЕЛЬНИЦЫ ЮЛИИ ШИЛОВОЙ ДЕМОНСТРИРУЕТ РАДИКАЛЬНЫЙ ПОДХОД К ЦВЕТОВОМУ РЕШЕНИЮ

Светлана Петрова, начальник отдела по работе с недвижимостью ГК «Балтийский монолит», говорит, что объекты элитного класса отличаются от квартир класса «комфорт» своими видовыми характеристиками. «Особенно ценится вид на исторические и архитектурные памятники Санкт-Петербурга: стоимость квартиры с видом на храм Спаса-на-Крови может соперничать со стоимостью роскошного пентхауса в престижном районе Лондона. Элитное жилье предполагает местоположение дома в районах со сложившимся элитным статусом. Объекты данного класса с наибольшей вероятностью могут располагаться в районе «золотого треугольника» (зона, ограниченная Невским пр., наб. Невы и наб. Фонтанки), вокруг Таврического сада и от ст. м. „Чернышевская“ до наб. Робеспьера, в некоторых частях Петроградского района, в частности на Крестовском и Каменном островах. Неотъемлемыми элементами объектов класса de luxe является камерность (от 5 до 20 квартир в доме) и некая закрытая для чужаков среда обитания: соседи в таких домах являются хорошими знакомыми, друзьями либо партнерами по бизнесу», — отмечает госпожа Петрова.

Встречаются и объекты, являющиеся в географическом смысле исключением из общих правил, когда другие параметры (в частности, характеристики квартир, техническая и сервисная оснащенность и уровень продвижения) позволяют позиционировать их в сегменте элитного жилья.

Кроме того, от жилья бизнес-класса элита отличается квартирографией, расширенными параметрами по инженерии и инфраструктуре, индивидуальным подходом ко всем проектам.

ЦЕНТРОСТРЕМИТЕЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

По мнению некоторых аналитиков, на текущий момент на элитном рынке следует отметить несколько тенденций развития. Основная из них — децентрализация элитного рынка, сокращение участков в традицион-

ных для элитного домостроения зонах, способствует вовлечению под строительство территорий, выходящих за их границы. Эта тенденция в ближайшие годы будет только набирать обороты, что связано с комплексным освоением бывших промышленных территорий в центральных районах города. Как пример — освоение территории завода «Вулкан» и Механического завода (проекты «Премьер Палас» и «У Крестовского моста»). Вывод промышленных предприятий активно идет на Петровском острове, где планируется строительство элитного жилья (RBI — Петровский, 20).

Некоторые участники рынка также к территориям с элитным потенциалом относят «Набережную Европы», намывные территории Васильевского острова. В ближайшее время рынок ожидает появления масштабных проектов, с большим количеством квартир, в том числе связанных с реконструкцией целых кварталов («Парадный квартал», «Смольный квартал», «Новая Голландия»), формирующих однородную социальную среду. Будет продолжаться реставрация объектов культурно-исторического наследия в центральных районах под элитное жилье или апартаменты.

Наталья Гордчук, руководитель информационно-аналитического отдела консалтингового центра «Петербургской недвижимости», считает, что элитные зоны могут появиться на набережной Мойки, на Приморском проспекте, на набережной Робеспьера, Синопской набережной и других набережных Невы, Большой и Малой Невки. «Также элитной зоной может стать территория Адмиралтейских верфей, несмотря на то, что исторически это была рабочая окраина. Близость к порту и общий имидж территории до сих пор не позволяли рассматривать ее в качестве элитной зоны. Но в перспективе, после завершения проектов в более престижных зонах исторического центра, она, без сомнения, заинтересует девелоперов», — говорит госпожа Гордчук.

В ближайшее время рынок ожидает появления масштабных проектов, с большим количеством квартир, в том числе связанных с реконструкцией целых кварталов («Парадный квартал», «Смольный квартал», «Новая Голландия»), формирующих однородную социальную среду. Будет продолжаться реставрация объектов культурно-исторического наследия в центральных районах, под элитное жилье или апартаменты.

Госпожа Инченкова допускает возникновение новых территорий, относящихся к зонам элитной застройки. Правда, по ее мнению, это возможно лишь теоретически. «Ведь и сегодня есть единичные статусные дома не в исторической части, и даже элитные поселки для постоянного проживания в нескольких десятках километров от черты города. Но это скорее исключение, и с потерей некоторых характеристик. Ведь в исторический центр вложены общие усилия многих поколений лучших архитекторов, банкиров, видных политических деятелей; в нем много души и энергии. Кроме того, наш город живет активной деловой жизнью, а сосредоточие всех видов активности — в центре», — говорит Инченкова.

«В Петербурге обязательно будут появляться новые элитные кварталы, поскольку покупатели предъявляют все более жесткие требования к своему будущему жилью, а сложившиеся элитные локусы зачастую этим требованиям уже не соответствуют. Мне, к примеру, не нравятся квартиры в так называемом „золотом треугольнике“ — это старые дома. Пусть красивые, но в них стоит запах, есть проблемы с коммуникациями, как правило, парковка на улице. Парадные не всегда хорошие. Охрану организовать сложно. Мест общего пользования и инфраструктуры нет. Разнородная окружающая среда. Рядом живут совершенно разные люди.

Крестовский остров также постепенно перестает быть элитным местом и превра-

щается в коммунальную квартиру. Огромное количество домов совсем не элитных. Парки развлечений и огромное количество людей, в него приезжающих. Пробки. Мало приличных ресторанов. С появлением стадиона он совсем перестанет быть интересным — болельщики, транспортный коллапс и т.д. Грамотный и активный застройщик в силах сформировать новый элитный локус. В качестве примера могу привести дом „Новая звезда“ от компании RBI, который положил начало элитной застройке в прилегающих к нему районах Петроградской стороны», — уверен Сергей Шатуновский, генеральный директор компании «Ленстройжилсервис».

А вот Светлана Петрова не верит в возможность появления в Петербурге новых мест, которые можно было бы позиционировать как элитные. «Без помощи города это вряд ли возможно. Это связано и с нюансами градостроительной политики, и с общей неоднородностью застройки в Санкт-Петербурге, особенно в исторической его части.

Превращение отдельных районов из откровенно депрессивных в привлекательные для проживания возможно благодаря выводу промышленных объектов и возведению на этом месте не точечных объектов, а целых кварталов с продуманной архитектурной, инфраструктурной и социально-досуговой концепцией», — говорит госпожа Петрова.

Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International, считает, что в первую очередь к новым зонам элитной застройки будут относиться «обновленные» кварталы в историческом центре города. «Одному застройщику сформировать такое место самостоятельно сложно, ведь косвенно на качество жилья влияют окружающая среда и инфраструктура (социальная, культурная, коммерческая)», — соглашается она с коллегой из «Балтийского монолита». ■