

ДОМ

Не ценой, так имиджем

Жилье с охранными ограничениями имеет больше плюсов, чем минусов

маркетинг

Сохранение исторического облика Петербурга — одна из острейших тем, обсуждаемых общественностью на протяжении последних лет. Жилье, расположенное в историческом центре, традиционно стоит дороже, чем в других районах города. Наличие охранных ограничений может создать собственнику такой недвижимости определенные неудобства, но в то же время многие собственники предпочитают такие объекты, веря в то, что находящееся под покровительством комитета государственного контроля и охраны памятников здание имеет меньше шансов на то, что будет отправлено на капитальный ремонт с принудительным расселением.

В Петербурге сегодня насчитывается около 7500 охраняемых государством зданий-памятников. Профессионалы рынка говорят, что плюсов в проживании в историческом здании все же больше, чем минусов. Заместитель директора агентства недвижимости «Бекар» Леонид Сандалов отмечает: «Насколько хорошо или плохо сказывается на объекте недвижимости статус памятника архитектуры, зависит от конкретного случая. Например, если охраняется КГИОП только фасад, то сложности могут возникнуть только в случае, если жители дома обяжут заплатить за необходимый ремонт фасада. Если памятниками являются оконные шпингалеты, например, решетки на окнах и прочее, то проблемным может стать любой ремонт в квартире, замена окон на

пластиковые, что в конечном итоге снижает условия проживания в квартире и, естественно, негативно сказывается на стоимости объекта». По его словам, наличие охранных обязательств может тормозить сам процесс покупки или продажи объекта, особенно, если список предметов в квартире, охраняемых государством, потерялся. Но есть и обратные примеры, когда наличие предметов старины, находящихся под охраной государства, существенно увеличивало стоимость объекта и его привлекательность. «Например, я знаю случай, когда великолепная изразцовая печь в квартире стоила столько же, сколько сама квартира», — вспоминает господин Сандалов.

Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International, считает, что факт охраны КГИОП не играет первостепенной роли при создании неудобств для владельца исторической недвижимости, гораздо важнее, по ее словам, масштаб этих ограничений: затрагивают ли они какие-то небольшие элементы дома или квартиры (скажем, камин, раковину или лепнину), или масштаб ограничений настолько велик, что скорее накладывает ограничения по развитию всего здания, его фасадов, внутренних перекрытий и т. д. Зачастую владельцы таких квартир, несмотря на всю престижность местоположения дома в историческом центре города, больше могут пострадать от невозможности реализовать весь спектр возможных дизай-

нерских усовершенствований, перепланировок, столкнуться с традиционными и нетрадиционными для такого типа квартир коммунальными проблемами. Поэтому в этих случаях о влиянии статуса на цену недвижимости как о закономерности говорить не приходится: все зависит от технического состояния здания и в частности — отдельной квартиры. По мнению госпожи Васильевой, охранный статус носит все же не ценовой, а исключительно имиджевый характер.

«На рынке существует отдельный небольшой сегмент покупателей, предпочитающих приобрести квартиру не просто в историческом центре, а в доме, который находится под охраной городского комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Таких клиентов и привлекает статус дома», — говорит Александр Пастухов, руководитель отдела аренды АН «Итака».

Олег Барков, генеральный директор Knight Frank St.Petersburg, уверен, что для владельцев охраняемых квартир плюсов все же больше. Однако это лишь в том случае, если дом находится в более или менее нормальном состоянии. Такие здания обладают архитектурными, художественными или историческими достоинствами, что само по себе повышает статус дома и может повысить цену квартиры в нем. «Дополнительный и очень существенный плюс — в большинстве случаев ремонт фасадов происходит за счет

городских властей», — напоминает господин Барков.

Анна Брун, руководитель отдела элитной жилой недвижимости компании ASTERA, развивает тему имиджа: «В качестве главного плюса принадлежности дома к разряду памятников архитектуры можно назвать наличие у здания своей истории. Многие покупатели элитной недвижимости целенаправленно ищут квартиру именно в доме, представляющем архитектурную ценность. Особый статус здания не только придает ему элитарность, но также дает некую гарантию, что оно не будет отправлено на капитальный ремонт со сношением всего и вся. Хотя, как показывает практика, это не более чем миф, но в него по-прежнему многие верят».

Павел Пикалев, директор Penny Lane Realty Saint Petersburg, указывает на то, что статус дома как памятника архитектуры имеет значение применительно лишь к части квартир, находящихся в нем. «Фасадные квартиры площадью от 80 кв. м, имеющие удачную планировку (видовая кухня-гостиная и спальня с окнами, не выходящими на шумную улицу, ванная комната в приватной зоне, гостевой санузел, отсутствие непрямого угла) — эти характеристики в сочетании с уникальным экстерьером серьезно увеличивают ценность квартиры. На стоимость квартир, расположенных во дворе такого здания, его особый статус мало влияет», — рассуждает господин Пикалев.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ



АЛЕКСАНДР КОРКОВ

Медовое Благородная недвижимость



- Коттеджный посёлок класса de-luxe
- 24 просторных дома в заповедном лесу
- Архитектура и дизайн от мировых звёзд: спортивный комплекс с бассейном от Гаэтано Пеше; интерьеры от Паолы Навоне
- Участки до 1/2 Га
- Всего 7 минут от города