

ДОМ

История на продажу

«Легенды» домов имеют свои сроки годности

маркетинг

Как говорят риелторы, работающие в центре Москвы, в столице есть много домов со своей «легендой». Нередко, предлагая жилье покупателю или арендатору, брокер не преминет напомнить, что в том или ином объекте жил известный государственный, научный или культурный деятель, произошло какое-либо событие. В Петербурге же, который позиционируется как культурная столица России, легенды домов в коммерческих целях используются не так широко. Участники рынка говорят, что это связано, как ни парадоксально, с тем, что в Петербурге сохранилось гораздо больше исторических зданий. А их легенды слишком старые — большинство покупателей «ведется» на новейшую историю, «советскую». Дореволюционные имена и события из памяти стираются, а потому «продавать» такие легенды сложно.

Заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов считает: «Главная причина того, что в Петербурге мало домов в историческом центре „с именем“ заключается в том, что большинство легенд забыто. Большинство из них сложилось до революции. После нее элита страны переехала в Москву, поэтому именно там часто при позиционировании дома используется такой метод: „дом, в котором жил Брежнев“, „дом, в котором жил маршал Буденный“. Немногих покупателей заинтересует дом, в котором жил министр внутренних дел царского правительства, если в нем после революции на протяжении 60 лет была коммуналка».

Павел Пикалев, директор Penny Lane Realty Saint Petersburg, согласен с мнением коллеги из «Бекара»: «Основной причиной того, что в центре Санкт-Петербурга мало домов-

легенд, по нашему мнению, связано с историческими событиями, а в частности с переносом столицы. Как известно, перенос столицы происходил дважды (в 1712 году из Москвы в Петербург и в 1918-м из Петербурга в Москву), если рассмотреть основные дома-легенды в Москве и Петербурге, то можно легко заметить, что основные легенды московской недвижимости связаны именно с периодом после 1918 года — жизнью писателей, ученых, деятелей культуры, номенклатурных работников, известных в то время. Основные дома-легенды Петербурга больше связаны с периодом царской России XVIII века. Кроме того, история Петербурга более камерная и чаще в Петербурге здания известны как дома, построенные архитектором Монферраном или Косковым», — говорит господин Пикалев.

Проблема еще и в том, что многие дома-легенды в 60–70-е годы или на капитальный ремонт, при котором менялись перекрытия, уничтожались интерьеры, квартиры делились на более мелкие. Безусловно, еще есть старые дома, в которых сохранилась часть интерьеров: камин, дубовые панели, но ими чаще всего интересуются иностранцы.

Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь», считает, что на рынке жилья Петербурга позиционирование дома при помощи создания легенды не очень распространено, хотя бы потому, что в продаже находится не так много квартир в исторической части города. «А имеющееся предложение пользуется повышенным спросом, и необходимости повышать статус жилья созданием легенд нет. Покупателей элитного жилья в центральной части города интересуют скорее физические характеристики квартир и окружение», — говорит господин Лернер.



Среди причин, по которым в Петербурге не так часто используются легенды домов для их продвижения, специалисты называют привычку жить в городе-музее. Сложно обращать внимание на историю дома, если каждый дом — это своя история

Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International, полагает, что легенда, скорее, увеличивает не стоимость жилья, а позволяет ускорить темпы продаж. «Историческая „фишка“ не может быть ключевой при принятии решения о покупке, но может повлиять на выбор при адекватности других характеристик объекта (в частности, качественных параметров

дома), а также стать хорошим элементом при маркетинговом продвижении объекта. Пока же зачастую историзм домов нужен больше брокерам вторичного рынка, которые используют этот фактор при продаже квартир в старых домах», — говорит госпожа Васильева.

Своих легенд хватает
Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank

St.Petersburg, впрочем, не согласен с тем, что в Петербурге домов «легендами» меньше. «Не владея объективной статистикой, я не могу согласиться, что у нас меньше домов-легенд по сравнению с Москвой. Я считаю, что в Москве исторический центр подвергся варварским набегам дважды: первый раз во времена Сталина, второй — уже в наши дни. Там огромное количество исторических

памятников полностью уничтожено либо уничтожено с возведением новозела. В центральных районах Петербурга, особенно в „золотом треугольнике“, практически в каждом доме кто-то жил, и висят соответствующие мемориальные таблички. Действительно, для некоторых покупателей дом с легендой — это повышение статуса. Я знаю примеры, когда люди готовы были покупать пусть

даже не самую лучшую квартиру ради того, что этот дом или квартира были связаны с историческими личностями или „брендами“. Но перевести этот фактор в некую финансовую плоскость весьма затруднительно, поскольку при принятии решения о приобретении покупатель часто руководствуется не только и не столько рациональными критериями, а больше своими ощущениями

и эмоциями», — рассуждает господин Пашков.

Дмитрий Карманов, директор по маркетингу генподрядной компании STEP, также полагает, что в Петербурге не меньше домов «с именем», чем в Москве. «Практически каждый дом в центре города обладает своей историей и легендой, причем в Петербурге таких домов сохранилось гораздо больше, чем в Москве, активно перестраиваемой в советское и постсоветское время», — говорит Дмитрий Карманов.

Привычка к музею
Анна Брун, руководитель отдела элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, считает, что в Петербурге своей легендой обладает едва ли не каждый второй, а то и первый дом, расположенный в исторической части. В то время как в Москве подобные жилые объекты — товар штучный и исчезающий, и это в значительной мере повышает их ценность. «Пока еще в историческом центре Петербурга очень много домов не только с примечательными фасадами, но и с историей. Почти каждое здание может похвастаться своей легендой, неповторимым архитектурным стилем, новаторскими для своего времени инженерными и архитектурными решениями или именитыми жителями. Есть Петербург литературный, который населяют герои Пушкина, Гоголя, Достоевского. Есть Петербург исторический — город, в котором жили великие люди и вершились великие дела. И тот, и другой описаны в многочисленных книгах. При продаже квартир в подобных домах потенциальному покупателю обязательно расскажут о том, кто в этом доме жил, кто его построил, сопроводив рассказ легендой, если такая имеется.

(Окончание на стр. 16)



КУЛЬТУРНЫЙ ПРИГОРОД
КУЛЬТУРНОЙ СТОЛИЦЫ

KANTELE
ТАУНХАУСЫ В РЕПИНО

от 5,5 млн руб.

телефон отдела реализации
320 12 00

www.cds.spb.ru
www.kantele.spb.ru

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

Приобретение квартир осуществляется посредством участия в ЖСК и оплаты взносов. Рескома