

ским названиям, часто делается упор на историческое прошлое места, подчеркивается определенная культурная составляющая (включая использование имен поэтов и писателей, художников, артистов). Наталья Сулова, генеральный директор коммуникационного агентства «Репутация», отмечает, что для предместий Москвы более характерно использование англо-русского составного названия. В целом каждому российскому региону присущи свои особенности. В Башкирии и Татарстане успехом будут пользоваться проекты, которые делают упор на национальные особенности, в Поволжье, наоборот, есть тенденция подчеркивания статуса проекта с помощью иностранного названия.

Елена Исковских, директор по продажам Atlas Development, подтверждает, что сегодня на рынке Подмоскovie существуют определенные «правила» нейминга: «Элитные поселки в большинстве случаев носят иностранные названия: „Агаларов Estate“, „Миллениум Парк“, „Гринфилд“, „Довиль“, „Резиденция Бенилюкс“ и пр. Есть, конечно, и исключения — „Княжье озеро“, „Павлово“. Поселки бизнес- и эконо-класса больше „тяготеют к корням“

— названия в основном русскоязычные, с отсылкой к истории или природе: „Поляны“, „Русская Деревня“. Часто в названиях таких поселков в различных комбинациях встречаются такие слова, как „слобода“, „усадебка“».

Марина Агеева, руководитель службы маркетинга компании «Пулэксспресс», согласна с мнением, что на Северо-Западе подавляющее количество названий загородных комплексов привязано к топонимике, чтобы покупателям было проще ориентироваться в разнообразии предложений: «Анализ названий коттеджных поселков в Ленобласти показал, что наиболее часто используются прилагательные „зеленый“, „новый“ и „солнечный“. На счету нашей компании всего три проекта из двенадцати не привязаны к топонимике — это поселки „Зеркальный“, „Три берега“ и „Солнечный берег“, эти названия никак не определяют географическое расположение. Остальные же — например, „Ольшаники“, „Борисово“, „Приветинское“ — названы по населенным пунктам, рядом с которыми они расположены. Название проекта „Золотые пески“, расположенного на берегу Финского залива,

сложилось от названия поселка Пески и эпитета „золотой“, определяющего принадлежность проекта к премиум-классу. Некоторые названия локаций приходится продвигать силами и средствами компании-девелопера. Мы затратили приличный бюджет на раскрутку района Румболово во Всеволожске, продвигая проект „Румболово“, первый в этой локации. Он расположен недалеко от Румболовой горы, но к этому месту ранее не был привязан ни один населенный пункт. На сегодняшний день уже несколько девелоперов используют слово „Румболово“ в названиях своих проектов».

Госпожа Агеева считает, что название коттеджного поселка должно быть понятно для слуха и произношения: «Оно должно быть благозвучным и удобным для восприятия и понимания. Не вводить в заблуждение („подскажите, как проехать к „Красивым домам“?“). Проекты с абстрактными названиями, например, „Галактика“, „Капелла“ — это неплохо, но топонимика больше понятна покупателям. Объективно брендинг не влияет на продажи. Но есть некоторые нюансы. Например, использование в названии

поселка топонима позволит оптимизировать использование площади щитов наружной рекламы, не перегружать их лишней информацией. Это особенно важно, так как наружка на трассах, обычно, „читается“ при проезде на высокой скорости. „Ольшаники“ — и название, и место. Абстрактные название также сложнее продвигать в интернете. Не могу сказать, что название поселка влияет на его цену, все же стоимость формируют другие более значимые факторы. Тут вопрос скорее в уместности. Надо думать о клиентах — если название понятное и благозвучное, то они будут говорить, где они живут, рассказывать своим друзьям, тем самым продвигая проект. Но сказать друзьям: „Я живу в Стрелевой горе“ захочется не каждому. Мы в своей практике стараемся не использовать англицизмы — они не всегда хорошо выглядят при написании кириллицей, не для всех читаемы, иногда труднопроизносимы. Из интересных примеров могу назвать разве что уже ушедший с рынка проект „Сан-Репино“. Это название подразумевает и позитив Сан-Ремо, и солнце, и курорт, и расположение поселка». ■

АРЕНДА ЗА ПОЛМИЛЛИОНА РЫНОК АРЕНДЫ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ИСПЫТЫВАЕТ ДЕФИЦИТ ПРЕДЛОЖЕНИЙ, А ПОТОМУ ЦЕНЫ ТУТ РАСТУТ БЫСТРЕЕ, ЧЕМ В СРЕДНЕМ ПО ГОРОДУ. В ПЕТЕРБУРГЕ УЖЕ ЕСТЬ ОБЪЕКТЫ, КОТОРЫЕ ВЫСТАВЛЯЮТСЯ ПО ЦЕНЕ В ПОЛМИЛЛИОНА РУБЛЕЙ В МЕСЯЦ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Как говорят аналитики, за последнее время требования к элитным квартирам не претерпели значительных изменений. Выбирают дорогую квартиру для аренды достаточно долго. В основном арендаторы предпочитают новые дома. Если речь идет о квартире в старом фонде, то минимальные требования — это приличная парадная, закрытый двор, наличие парковочного места. «Также одним из самых значимых факторов является социальная однородность жильцов дома, что также играет в пользу объектов нового строительства», — отмечает Елена Журавлева, директор департамента аренды агентства недвижимости Home Estate.

Заместитель директора АН «Бекар» Ирина Бузина согласна с мнением коллеги: «Последнее время на рынке аренды элитного жилья не происходит существенных изменений, а цены находятся на прежнем уровне. В ближайшей перспективе не предвидится роста цен или их резкого снижения, то есть ситуация на рынке достаточно стабильная. На сегодняшний день наблюдается дефицит качественного предложения в отдельных районах города, например, в зоне станции метро „Чернышевская“».

Госпожа Бузина полагает, что именно желание проживать в однородной среде создает проблемы с поиском подходящих вариантов.

Анна Мишуткина, аналитик ИК «Финам», отмечает: «По нашим оценкам, на локальном рынке аренды элитной жилой недвижимости сохраняются достаточно выраженный рост ценовой конъюнктуры. Динамика в этом сегменте в целом выше среднеры-



ИНТЕРЬЕР АРЕНДОВАННОЙ КВАРТИРЫ В ВЫСОКОМ ЦЕНОВОМ СЕГМЕНТЕ ЧАСТО СОЗДАЕТ САМ КВАРТИРСЬЕМЩИК НА СВОЙ ВКУС

ночных показателей. За первые три квартала 2013 года ставки в среднем выросли на пять-десять процентов и варьируются в диапазоне €2–4 тыс. Ключевой фактор уверенного восходящего тренда — преобладающий дефицит предложения, формирующийся в условиях значительного спроса (в том числе за счет корпоративного сегмента) и одновременно низкого объема нового строительства в сегменте высокого класса.

На наш взгляд, на сегодняшний день основной объем ликвидной элитной жилой недвижимости Петербурга концентрируется в Центральном (частично в Адмиралтейском) и Петроградском (Каменный остров, Крестовский остров) районах».

Управляющий активами финансовой компании AForex Сергей Ковжаров также говорит о росте цен на аренду, хотя он полагает, что цены растут не так быстро. По его оценкам, в этом году цены на аренду элитной недвижимости выросли примерно на 8–9%. Он объясняет рост также повышенным спросом на услуги экспатов, которые приезжают сюда вместо со своими семьями. «Соответственно, им нужны квартиры большой площади (несколько сотен квадратов), при этом цены могут существенно отличаться. Особенной популярностью пользуются квартиры на четыре-пять комнат стоимостью в районе \$15–20 тыс. в месяц. Поскольку оплачиваются они большими корпорациями, то аренда жилья

входит в пакет топ-менеджера, и может составлять не самую крупную часть его заработной платы. Сейчас есть тенденция увеличения спроса на самое дорогое жилье. Это связано с тем, что в стране длительное время держатся высокие цены на нефть (около \$110 за баррель), и общее замедление экономики не затрагивает компенсации верхнего уровня управленцев и бизнесменов, которые могут себе позволить снимать такие квартиры».

Господин Ковжаров отмечает, что один из трендов на рынке — брать в аренду квартиру без мебели, которую можно затем подобрать по своему усмотрению и пожеланиям семьи.

«В среднем площадь элитной недвижимости в аренду варьируется от 200 до 300 кв. м, количество комнат — четыре-пять, как минимум два санузла. Конечно, качество ремонта, материал отделки, мебель и бытовая техника находятся на соответствующем уровне», — добавляет Татьяна Болбошенко, руководитель отдела аренды АН «АРИН». Самое дорогое предложение на сегодняшний день, по данным АРИН, — квартира, площадью 164 кв. м на Крестовском острове. Арендовать ее можно за 500 тыс. рублей в месяц. Татьяна Болбошенко комментирует, что, скорее всего, такая ситуация обусловлена тем, что квартира сдается в первый раз после ремонта, поэтому в процессе просмотров и торгов цена вполне может снизиться.

За ту же сумму можно арендовать и квартиру площадью 200 кв. м в самом центре города — на Итальянской улице. «Этот объект уже больше соответствует реалиям современного рынка элитной аренды», — говорит Татьяна Болбошенко. ■