

ЭЛИТА РАЗРУШАЕТ СТЕРЕОТИПЫ

по итогам ДЕВЯТИ МЕСЯЦЕВ 2013 ГОДА НА РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ВЫВЕДЕНО ДЕСЯТЬ ОБЪЕКТОВ. ПОЧЕМУ ЦЕНЫ НА ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ РАСТУТ И МОЖНО ЛИ ПОМЕСТИТЬ ЭТОТ СЕГМЕНТ В ОПРЕДЕЛЕННЫЕ РАМКИ, РАССУЖДАЕТ АНДРЕЙ ОСТАНИН, ДИРЕКТОР УПРАВЛЕНИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ КОМПАНИИ RVI (ВХОДИТ В ХОЛДИНГ RVI). СВЕТЛАНА ХАМАТОВА

GUIDE: Что сейчас происходит на рынке первичного элитного жилья?

АНДРЕЙ ОСТАНИН: Мы действительно наблюдаем увеличение предложения, новые объекты появляются в разных районах города: это территория у станции метро «Чернышевская», где выведен большой массив новых проектов; Петроградская сторона, в исторической части которой элитных проектов строится все меньше (всего два, один из которых — «Дом благородных семейств „Собрание“» на Большой Посадской от RVI); Крестовский остров, развитие которого практически завершилось. География предложения расширяется за счет освоения новых территорий — например, вдоль набережной Невы в Красногвардейском районе. Вместе с тем не так много по-настоящему качественного предложения, поэтому растет спрос — и, соответственно, цены.

G: А что подразумевается под качественным предложением?

A. O.: Джентльменский набор элиты — это местоположение, видовые характеристики, качество инфраструктуры и строительства. В последнее время к нему добавилась еще архитектура — покупатели предпочитают жить в доме, созданном известным архитектором. Также их интересует возможность купить необычную квартиру, имеющую, например, террасу или ванную с окном.

G: Получаются довольно узкие рамки?

A. O.: Не скажите, напротив, элита — это не то, что можно заключить в какие-то рамки. Скорее это то, где рамки можно все время расширять за счет новых интересных решений. Приведу два примера. Проект RVI — дом на Свердловской набережной «Четыре горизонта» расположен в Красногвардейском районе, но близость до центра уникальная! Архитектура проекта нетривиальна: дом выполнен в кирпичном стиле, заданном памятником архитектуры — Водонапорной башней, которая есть на территории комплекса. И, например, другой проект — «Дом благородных семейств „Собрание“», который расположен в исторической части Петроградской стороны, на улице, где самое большое количество университетов.

G: Какие еще стереотипы разбивает современное элитное жилье?

A. O.: Скорее упрощает некоторые ситуации. Например, в Петербурге существует проблема с транспортной перегруженностью улиц. Если вы будете жить в центре, то подавляющее число объектов окажется в пешей доступности. Это и детские садики, и школы, и университеты, магазины, бассейны, не говоря уже о работе — все по соседству. Есть варианты, когда на работу вообще можно ходить «в тапочках»: наш объект «Александрия» на Новгородской улице находится в деловом центре города и три первые этажа в нем — это бизнес-центр «Базель». Если купить там еще и офисное помещение, то от дома до



ЕВГЕНИЙ ПАРВЕНКО

работы вас доставит лифт! Это экономит массу времени для семьи, отдыха, хобби. При этом в доме есть все, что нужно и вне работы: магазин, отделение банка.

G: Вы заговорили о семье, а действует ли в сфере элитного жилья тенденция, согласно которой самые востребованные квартиры — маленькие, однокомнатные и покупают их тоже, чтобы жить одному?

A. O.: Да, разумеется, однокомнатные квартиры популярны, но жилье сейчас покупают для собственного проживания и выбирают с учетом потребностей семьи. Если человек живет один, скорее всего, он предпочтет небольшую квартиру площадью 50–55 кв. м, которая будет предполагать просторную гостиную, уютную спальню, санузел. Если речь идет о семье, где есть один или два ребенка, то это будет уже три-четыре комнаты, просторный холл, эргономичная планировка. Мотивы покупки разные — для себя, для детей или чтобы улучшить жилищные условия родителей. При этом нередки случаи, когда покупают однокомнатную квартиру, потом вторую — и объединяют их. У нас, например, клиент приобрел квартиру для одного ребенка, затем для другого, но ему так понравилось, что он решил переехать сам и убрал лишние перегородки. Всем хочется больше жизненного пространства для себя и своих близких.

G: А большие семейные квартиры сейчас проектируют? Или это невыгодно застройщику?

A. O.: Конечно, большие площади актуальны, поскольку они востребованы большими семьями. У нас есть трех- и четырехкомнатные квартиры большой площади в разных объектах, например, в «Александрии» на Новгородской улице. Это уже готовые помещения площадью более 100 кв. м, на верхних этажах, видовые, с потрясающей планировкой — их уже не придется переделывать. Кстати, зачастую большие площади — проблема. Стремясь к рационализации пространства, застройщики не рискуют их создавать. Да, их продажа занимает больше времени, но в итоге покупатели всегда находятся.

G: Считается, что покупатели элитных квартир, наоборот, стараются все переделать сами и не любят, когда что-то выбирают за них, даже «белую» отделку?

A. O.: Наш опыт показывает, что многие устали от ремонтных хлопот и предпочитают въезжать уже в полностью готовую для жизни квартиру. У нас есть пример нашего дома «Таврический», что на проспекте Чернышевского, который мы сдали несколько лет назад, где из 46 квартир больше половины проданы с полной чистовой отделкой. Мы предложили три варианта дизайн-проекта на выбор — и

это было востребовано. Причем часть квартир приобретена и с отделкой, и с мебелью. Кстати, у нас была замечательная история, которую мы теперь вспоминаем с улыбкой. Квартиру приобрел сотрудник западного издания, фотограф, который путешествует по миру. Он редко бывает в Петербурге, очень занят, поэтому ему было важно, чтобы все было готово к проживанию. Когда мы передавали ему ключи, он, оглядывая мебель, вдруг спросил: «А где чайник?» Мы объяснили, что чайник не входит в комплектацию. А он говорит: «Нет, подождите, я, когда подписывал договор, то указал четко, что мне нужно все, чтобы жить». Что ж, мы пошли и купили ему чайник! Он был очень доволен.

G: Вселиться и сразу жить — это мечта всех новоселов. Но ведь обычно от момента ввода в эксплуатацию до получения ключей и реального переезда проходит много времени, в среднем год, да еще люди вынуждены жить на стройке буквально — все же ремонтируют квартиры...

A. O.: Наши клиенты получают ключи гораздо быстрее — например, заселение в «Александрию», сданную в августе, уже началось — через три месяца после сдачи объекта. Дом полностью готов к проживанию, и уже можно выйти гулять во внутренний двор с детской площадкой. А что касается ремонтных работ, если вам важно поскорее въехать, то лучше, конечно, покупать жилье с полной отделкой. У нас, например, отделкой квартир занимается компания «ОтделМастер», также входящая в холдинг. Мы видим свою задачу в том, чтобы наши клиенты получали удовольствие от проживания в наших домах и рекомендовали нас своим друзьям и знакомым.

G: Это правда, что западные архитекторы часто не понимают специфику Петербурга и не способны построить идеально подходящее для нас жилье?

A. O.: Пока в Петербурге реализован только один проект западного архитектора, который тонко уловил все нюансы как территории, так и окружающей застройки, а также потребностей наших клиентов. Рикардо Бофилл — автор нашего дома на Новгородской улице, это признанный испанский архитектор, классик постмодернизма, построивший здания более чем в 56 странах мира. Сейчас список адресов по всему миру дополнился и петербургским, и мы горды, что проект состоялся благодаря нашей компании. Это очень южный проект, он светлый и легкий, но одновременно монументальный, настоящее сочетание Средиземноморья и петербургской классики. Бофилл лично утверждал все вплоть до дизайна стилобата, холлов и входных групп. Кстати, стилобат украшает скульптура «Паруса Александрии», также созданная по проекту архитектора из кортеновской стали. ■