



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

БЛИЖЕ К СВОЕМУ

В Швеции очень гордятся тем, что из крана течет питьевая вода. Шведы считают свое озеро Меларен чуть ли не самым чистым в Европе. А может, даже и в мире. Пить из-под крана можно и в Финляндии. И вообще во всей Северной Европе. На самом деле, это можно делать и в Петербурге. Не буду распространяться о современных технологиях очистки воды, которые применяются и у нас всем известной компанией, чтобы не показаться ангажированной. Хотя не так уж и много я о них знаю, как, впрочем, и все население нашего города. Никто не рассказывает, не просвещает... А могли бы. Вот когда в моду вошли фильтры для воды, многим вдруг стало понятно, что вода из-под крана — смертельный яд. Там и тяжелые металлы, и легкие, и возбудители разных болезней, и вообще гадость всякая. И любой разрекламированный очиститель воды или какой-нибудь фильтр из минералов сразу и навсегда избавлял его обладателя от всей этой заразы. Существовало такое «фильтровое» лобби. Теперь бум прошел, но о питьевой воде из-под крана так ничего и не известно широким массам. Правда, некоторые говорят, что бутилированная вода — не что иное, как водопроводная, но это только слухи. Чтобы отвлечь людей от крана, есть еще один повод: состояние водопроводных труб. Странно, что, в отличие от производителей домашних очистителей, не нашлось еще тех, кто заявил бы, что их трубы единственные позволяют сделать воду чистой и прозрачной. А ведь лишней довод в конкурентной борьбе! И неважно, что новые трубы в отдельно взятой квартире — это как революция в отдельно взятой стране.

Вообще, давно замечено, что полезность того или иного продукта определяется вовсе не его качествами. Во времена повального дефицита твердокопченая колбаса, икра и растворимый кофе — объекты вожделения многих голодных граждан — объявлялись диетологами вредными для здоровья. Возможно, это правда, только польза для здоровья чаще всего не так мотивирует, сколько возможность получить то, чего нет.

Кстати, о здоровье, пользе и вкусе. Иногда кажется, что зарубежные повара, работающие в наших ресторанах, больше доверяют нашему, отечественному, чем мы сами. Они становятся адептами местных продуктов, покупают их для своих кулинарных изысков у наших фермеров и даже собирают травы для приправ в городских парках и садах.

КАК ЖИВЕТСЯ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ

ЖИТЬ В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА — ЭТО ПРЕСТИЖНО. ОСОБЕННО ДЛЯ ТЕХ, КТО РОДИЛСЯ И ВЫРОС НЕ В ГОРОДЕ НА НЕВЕ, А ОКАЗАЛСЯ ЗДЕСЬ ВОЛЕЮ СУДЕБ. ДЛЯ ТОГО ЧТОБЫ ПОСЕЛИТЬСЯ В ЦЕНТРЕ, МОЖНО ПОЙТИ РАЗНЫМИ ПУТЯМИ.

ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

Самый простой путь — купить квартиру на вторичном рынке. Здесь обширнейший выбор разнообразных предложений и по месту, и по цене. Исторический центр Петербурга включает в себя Центральный и Адмиралтейский районы, восточную часть Васильевского острова и Петроградскую сторону.

Традиционно самыми привлекательными являются Центральный и Адмиралтейский районы. А точнее, самое сердце Северной столицы — «золотой треугольник», ограниченный Дворцовой набережной, Невским проспектом и набережной Фонтанки. «Это не просто центр Санкт-Петербурга, это прежде всего исторический центр города, где большая часть зданий входит в городскую охранную зону как памятники архитектуры и истории, где новое строительство и развитие промышленных предприятий ограничено или запрещено», — говорит Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС».

Кроме «золотого треугольника», самые «элитные» места центра — это территория вокруг станции метро «Чернышевская», Таврического сада и Смольного. Цены на видовые квартиры здесь могут достигать €15–20 тыс. за квадратный метр. Также спросом пользуются видовые квартиры на Фонтанке и Мойке.

Ниже рейтинги Коломны, хотя, возможно, в ближайшее время жильё здесь станет более дорогим за счет развития зоны Мариинского театра и Новой Голландии. Самые непрестижные места центра — район Мытнинской улицы, территория, прилегающая к Обводному каналу. Здесь максимальное количество коммуналок.

По словам участников рынка, в среднем в историческом центре продается от 12 до 15 тыс. объектов недвижимости в год. При этом их выбор разнообразен — от комнат и долей в коммунальных квартирах до современных апартаментов с евроремонтom. Но большая часть предложений — это многокомнатные квартиры в старом жилом фонде: в домах с капремонтом или без него, в кирпичных домах постройки 60–70-х годов прошлого века (точечная застройка). Чего нет в центре города, так это студий, мало и однокомнатных квартир. Зато есть много нерасселенных коммуналок.

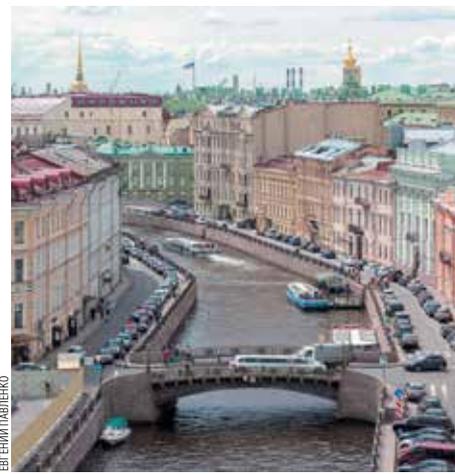
Стоимость квадратного метра жилья в историческом центре (за исключением самых дорогих объектов) в домах старого фонда без капитального ремонта — 75–110 тыс. рублей; в старом фонде с капремонтом — 85–140 тыс. рублей, в кир-

пичных домах 1960–1970-х годов постройки — более 90 тыс. рублей.

Впрочем, квартира в историческом центре Петербурге может обойтись и на порядок дешевле: например, всего за 35–50 тыс. рублей за «квадрат». Так, в конце мая на торгах ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» квартира на набережной реки Фонтанки, 127, площадью 115 кв. м была продана за 5,2 млн рублей. Единственный, но основной минус подсобных квартир — аварийное состояние. «Аварийное жильё стабильно пользуется спросом у покупателей, привлекая их как расположением, так и невысокой для центра стартовой ценой. Для инвесторов очевидно, что вложения в покупку этих квартир и их ремонт не просто окупятся, но и принесут неплохую прибыль после перепродажи. Главным условием торгов, кроме цены, является устранение аварийности», — рассказывает Евгений Рязанцев, заместитель директора Фонда имущества.

По мнению Тараса Кручинина, генерального директора ИСК «Сфера», старые дома — не лучшее место для жизни: «В старых домах есть сложности и с транспортной, и с инженерной инфраструктурой. Часто квартиры и подъезды находятся в очень плохом состоянии. Чтобы продать такие квартиры, необходимо не только удовлетворить пожелания всех жильцов коммуналки, но и произвести хотя бы косметический ремонт мест общего пользования — подъезда, в котором часто нет освещения, разрушены ступени, нет целых секций перил, а также дверей и лифта. Добиться однородности практически не удастся. Квартиры в центре — это некая «русская рулетка» в зависимости от того, какие межэтажные перекрытия, насколько ветхий дом. Иногда попадаются старинные дома с очень крепкими балками и настолько крепкими стенами, что подчас современные дома не могут с ними конкурировать. Но в основном старый фонд без капитального ремонта будет дешевле, чем старый фонд с капитальным ремонтом, ведь в таком доме не только меняются межэтажные перекрытия, но и вся коммуникационная инженерия».

Для покупателей жилья бизнес- и элитного класса основными выбором остаются новостройки. Причем спрос на подобное жильё растет — по итогам прошедшего квартала объем продаж увеличился в 2–2,5 раза по сравнению с первым кварталом прошлого года. По данным компании Colliers International, в Петербурге за первый квартал 2014 года предложение элитного жилья увеличилось на 70 тыс.



ТАКОЙ ВИД ИЗ ОКНА СЕГОДНЯ РЕДКО КОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ПО НАСЛЕДСТВУ

кв. м и достигло 190 тыс. кв. м, что является рекордным для рынка показателем и составляет 15% всего объема первичного рынка элитной недвижимости. По итогам первого квартала 2014 года в сегменте элитного жилья продажа квартир на первичном рынке идет в 25 объектах, четыре из которых состоят из нескольких очередей или частей с разным позиционированием. В экспозиции находятся более 1,6 тыс. квартир — около 40% рынка элитной недвижимости.

В элитных новостройках стоимость квадратного метра составляет от 150 до 500 тыс. рублей. Эксперты отмечают особенность рынка недвижимости в центре — здесь стоимость квадратного метра в новостройках примерно на 25% выше, чем на вторичном рынке (в спальных районах — наоборот).

Что касается локаций, то интерес остается прежним. Это жильё, расположенное рядом с Таврическим садом (включая кварталы рядом со Смольным), проекты на Фонтанке. «Мы не рассматривали другие локации, в центре практически не ведется точечная застройка, и появление нового жилого объекта в «золотом треугольнике» — уже прецедент. Novard Palace возводится рядом с набережной Фонтанки — эта локация полностью соответствует статусу дома. Мы соседствуем с исторической застройкой — это очень важно», — говорит Мария Ковалева, директор по маркетингу и продажам компании «Ховард Санкт-Петербург». Впрочем, новые объекты выходят как в традиционных (Петроградский, Центральный, Васильевский и Адмиралтейский районы), так и в новых локациях (Приморский и Красногвардейский районы).

В будущем году эксперты ожидают усиления конкуренции на рынке элитного жилья среди уже строящихся крупных комплексов. Также ожидается продолжение дифференциации проектов в историческом центре на клубные дома с эксклюзивными характеристиками и крупные комплексы, ориентированные на более широкий спрос. «Если раньше покупателей удовлетворяло просто видовое жильё в центре города, то сегодня от «элитки» ждут большего. В частности, важны индивидуальность, стиль дома, благоустройство и безопасность придомовой территории. Современный покупатель требует от создателя элитной недвижимости не только высоких уровней комфорта и качества, но и индивидуальности, какой-то изюминки», — констатирует Павел Андреев, руководитель компании Л11. ■