

# ДОМ ЖИЛЬЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА

## Зеленые козыри элиты

### Наличие парковых зон определяет цену на недвижимость

#### Среда обитания

Жилье в историческом центре Петербурга — это всегда престижно, но далеко не всегда удобно. Не говоря уже об экологии: зеленые зоны в центральных районах можно пересчитать буквально по пальцам. Близость парков обеспечивает не только приемлемую экологию, но и приятные виды, именно поэтому расположение вблизи редких зеленых оазисов может стать определяющим фактором при покупке элитного жилья.

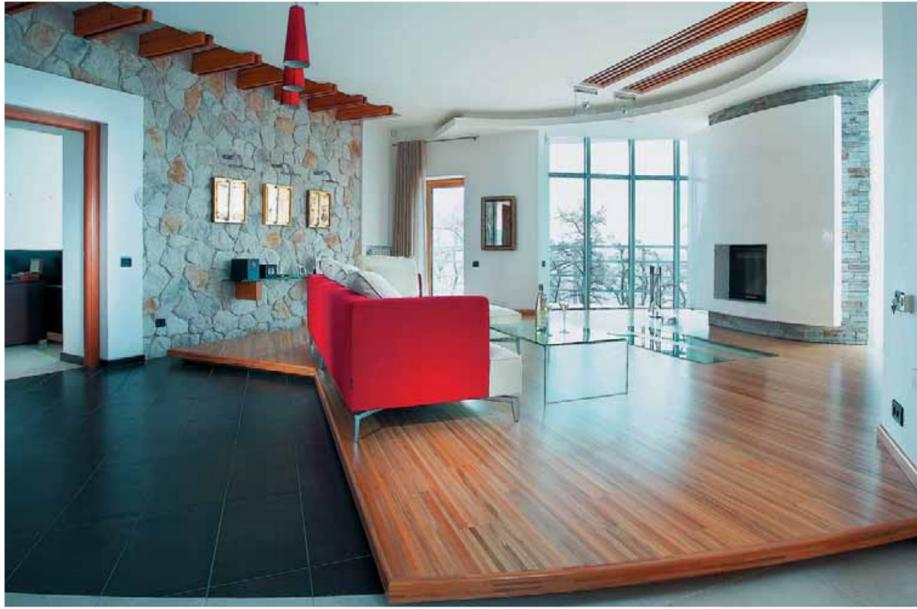
Несколько лет назад наметилась тенденция к переселению из центра города в загородные коттеджи — в поисках комфорта, самодостаточности и чистого воздуха. Однако далеко не все готовы отказаться от насыщенности городского ритма жизни ради пасторальных пейзажей. В Подмосковье неразвитость социальной инфраструктуры и транспортные проблемы уже породили «возвратное движение»: часть покупателей «первой волны», обжившись, возвращаются в город. В петербургских пригородах девелоперы тоже столкнулись с аналогичными трудностями.

Перед покупателями жилья в центре города стоит достаточно сложная задача — найти квартиру в удобном месте и с приемлемыми экологическими характеристиками.

#### Проблемная специфика

Согласно исследованиям экологической обстановки в различных районах Северной столицы, Адмиралтейский, Васильевский, Петроградский и Центральный районы вряд ли можно отнести к зонам, благоприятным для проживания. Речь идет прежде всего о высоком уровне загрязнения воздуха. Основными источниками загрязнения атмосферы являются автотранспорт, все еще работающие в центре города промышленные предприятия, котельные. Да и сама традиционная для Петербурга периметральная застройка вносит дополнительные неудобства. В Центральном районе высокий уровень загрязненности воздуха обусловлен большим количеством дворов-колодцев, препятствующих необходимому «проветриванию».

Для комфортного проживания в центре необходимо совпадение трех факторов — отсутствие значительного автомобильного трафика, работающих предприятий и не очень высокая плотность застройки. Естественно, остальных требований, предъявляемых к элитному жилью, тоже никто не отменяет.



С наступлением сложных времен все больше элитных покупателей предпочитают вкладываться в «антикварную» недвижимость — то есть ту, которая расположена в историческом центре города ФОТО TWEED

По мнению Полины Яковлевой, руководителя отдела элитной жилой недвижимости «Knight Frank Санкт-Петербург», зеленых зон, удовлетворяющих запросам VIP-покупателей, крайне мало. «Поистине зелеными оазисами в нашем городе могут считаться только Каменный и Крестовский острова», — считает эксперт. Однако далеко не все готовы жить во вновь построенных домах, более того, с наступлением кризисных времен все больше элитных покупателей предпочитают вкладываться в «антикварную» недвижимость. В эту категорию зачисляются квартиры в домах дореволюционной постройки, прошедших реконструкцию, но сохранивших стиль и атмосферу. «Квартиры в таких домах приобретаются как для долгосрочных инвестиций, так и для собственного проживания», — комментирует управляющий партнер АРИНа Игорь Горский. — Покупатели хорошо понимают, что вкладывают средства в непреходящие ценности».

#### Альтернатива островам

Зелеными пятнами в центре Петербурга могут считаться территории рядом с Таврическим и Летним садами, у Михайловского сада, Александровского парка, и парковая зона у Смольного собора. Собственно, этим перечнем и исчерпывается.

Список «оазисов» понемногу начинает расширяться за счет реализации крупных квартальных проектов в сфере элитной недвижимости. «Наличие рядом парка или хотя бы небольшого сквера добавляет престижности дому. Ни один современный проект элитного жилого комплекса не обходится без включения зеленых зон. Примером может служить «Парадный квартал», — отмечает Евгения Васильева, руководитель отдела консалтинга, ASTERA St. Petersburg. Но в тенденцию это выделить пока нельзя.

Рядом с Летним садом элитных домов практически нет. Дорогими эксперты называют Гангутскую улицу (с видами на зеленую зону Летнего сада), набережную

Фонтанки от улицы Белинского до набережной Кутузова (с видами на Инженерный замок и на саму Фонтанку).

Вокруг Таврического сада сосредоточена более плотная жилая застройка. Эта зона считается элитной как на первичном, так и на вторичном рынках. Таврическая стала первой расселенной элитной улицей в этом районе, за ней последовали Шпалерная и Тверская, территории «Парадного квартала» между Кирочной, улицей Радищева, Виленским переулком и Парадной улицей.

Еще одна зеленая зона расположена рядом с Исаакиевской площадью. Улицы Галерная, Большая и Малая Морские, Английская и Кутузовские набережные, расположенные в непосредственной близости от Александровского сада, также востребованы у состоятельных покупателей.

Одна из самых обширных зеленых зон петербургского центра — парковая зона у Смольного собора. Улицы Очаковская, Одесская, Тверская, Шпалерная, площадь

Пролетарской Диктатуры, Смольный проспект, — перечисляет Полина Яковлева. — Самая удачная локация — между Таврическим садом и парком у Смольного».

#### Вид и зелень в придачу

Близость зелени обеспечивает один из наиболее весомых критериев элитности жилья — видовые характеристики. По мнению опрошенных экспертов, вид на зелень увеличивает стоимость жилья на 10–15%. По этой же причине предпочтение отдается квартирам на верхних этажах. (В дореволюционном Петербурге престижное жилье располагалось в бельэтаже, а далее — тем выше, тем дешевле.)

Однако на петербургском рынке немало квартир, которые продавцы считают элитными, хотя никаких преимуществ, кроме видовых характеристик, обнаружить не удается. Но клиенты, готовые переплачивать за вид, и к остальным параметрам относятся весьма требовательно. «Недавно мы продавали квартиру с мансардой на Кронверкском проспекте, 75; рядом зеленая зона, великолепный вид из окон на Неву, Петропавловскую крепость, Зимний дворец. Главные достопримечательности Петербурга — как на ладони», — рассказывает Татьяна Чуприна, руководитель отдела продаж жилой недвижимости АРИНа. — Но при этом: нерасселенный дом, большую часть которого составляют коммунальные квартиры, неухоженная парадная, нет паркинга, охраны, не проведен капитальный ремонт. Этот объект был непривлекателен для VIP-клиентов, но слишком дорого оценивался, чтобы его могли купить представители среднего класса. И подобных примеров в центре города достаточно много. Действительно элитные квартиры, находящиеся в исторических домах центра города рядом с парком и с хорошим видом, можно пересчитать по пальцам».

Дефицит жилья, удовлетворяющего элитным запросам, даже в условиях кризиса и наступившей «диктатуры покупателя» может сыграть на руку продавцам.

Как отмечает Евгения Васильева, в период стагнации рынка недвижимости наличие дополнительных конкурентных преимуществ (а близость парковой зоны — сильный аргумент) повышает ликвидность жилья, уменьшая срок экспозиции жилого комплекса или отдельной квартиры. Требовательность покупателей повышается, чистый воздух и отсутствие автомагистралей под окнами могут склонить чашу весов в пользу «зеленых» объектов».

ЕЛЕНА ЩУКИНА

## КОНТЕКСТ

#### МАРКЕТИНГ

#### «Балтрос» провела рестайлинг «дочки»

Предприятие группы компаний «Балтрос» — ООО «Питервуд» — выходит на рынок малоэтажного домостроения под новым именем «Центр деревянного строительства „Карела“». Группа компаний «Балтрос» завершила комплексную кампанию по рестайлингу бренда завода «Питервуд». Целью кампании являлось создание нового имени деревообрабатывающего предприятия и рестайлинг визуальных атрибутов бренда. Основное направление деятельности Центра деревянного строительства «Карела» — производство домов из клееного бруса. Кроме этого, Центр деревянного строительства «Карела» изготавливает деревянные конструкции для производства домов малоэтажного жилого района Петербурга «Новая Ижора». Предприятие занимается обработкой древесины для производства любых строительных конструкций. На строительном рынке завод начался с 1996 года. Производство расположено в Ленинградской области. **Роман Русаков**

#### ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

#### Colliers International посчитает недвижимость «Дорины»

Компания Colliers International (Санкт-Петербург) подписала контракт на оценку недвижимости и обустройство ЗАО «Дорины» (сеть магазинов «О'Кей»). В рамках сотрудничества Colliers International оценит справедливую стоимость более 30 зданий вместе с земельными участками общей площадью более 1 млн кв. м, а также вакантные земельные участки площадью более 500 тыс. кв. м. География объектов недвижимости охватывает Санкт-Петербург, Москву, Краснодар, Мурманск, Волгоград, Нижний Новгород, Ростов-на-Дону, Тольятти.

Отчет об оценке Colliers International будет использоваться для финансовой отчетности компании за 2008 год по МСФО (международным стандартам финансовой отчетности).

«В условиях неопределенности на рынке недвижимости банки и аудиторы доверяют только профессиональным оценщикам. Наш опыт работы с Colliers International оказался очень успешным — несмотря на начавшийся финансовый кризис, в октябре прошлого года мы смогли привлечь кредит банка ЕБРР объемом 200 миллионов на семь лет, используя заключения экспертов Colliers International», — комментирует Дмитрий Пранкин, финансовый директор «Дорины».

По словам Бориса Юшенкова, генерального директора Colliers International (Санкт-Петербург), «Дорины» сегодня — одна из наиболее устойчивых компаний на рынке коммерческой недвижимости, которая продолжает активное развитие, в том числе расширяет сеть гипер- и супермаркетов в городах России, а также реализует девелоперские проекты. **Роман Русаков**

## ПОЖАЛУЙ, ЛУЧШАЯ КВАРТИРА ПЕТЕРБУРГА

### СМОЛЬНЫЙ ПРОСПЕКТ, 6



### Единственный пентхаус с персональным лифтом и панорамным видом на ансамбль Смольного



- **Пентхаус 360 кв. м** создан в ходе реконструкции мансардного этажа в «профессорском» доме 1903 года. Первый уровень - квартира 5-го этажа. Второй уровень - двухсветный мансардный этаж высотой 5,6 м, панорамное остекление, свободная планировка. Терраса на крыше 100 кв. м, вид на Неву и мост Петра Великого, собственный выход из пентхауса. Персональный лифт с уровня парковки до квартиры. Электрические мощности 40 квт. Автономное газовое отопление.

- **Вид из окон:** шедевры архитекторов Растрелли и Кваренги, ухоженный Смольный парк с фонтанами.
- **Местоположение:** исторический центр, непосредственно рядом со Смольным - резиденцией Губернатора.
- **Безопасность:** зона контроля федеральной службы охраны, консьерж в подезде, охраняемая парковка.
- **Экология:** дом расположен в парке в излучине Невы, под окнами нет движения машин, тишина и чистый воздух.

Жилой комплекс «Ориенталь» — это палитра предложений:

- ♦ 4-1-1-этажные дома
- ♦ 1-10-комнатные квартиры
- ♦ 6-комнатные двухуровневые пентхаусы
- ♦ Таунхаусы с отдельным входом и гаражом на 2 машины
- ♦ Квартиры с видом на Крестовский остров и Малую Невку
- ♦ Квартиры с подготовкой под чистовую отделку
- ♦ Квартиры с полной чистовой отделкой\*
- ♦ Застекленные просторные веранды и террасы
- ♦ Подземный паркинг

\* За дополнительную плату Вы можете заказать отделку Вашей новой квартиры в скандинавском, колониальном или средиземноморском стиле.

#### Особый стиль жизни



Проект реализуется в соответствии с ФЗ №214  
Проектная декларация размещена на сайте yitdom.ru

#### ЗАО «ЮИТ Лентек» Офисы в Санкт-Петербурге:

- Приморский пр., 54  
Тел. +7(812) 703 35 35  
Факс +7(812) 430 39 51
- В.О., ул. Беринга, 1  
Тел. +7(812) 703 44 44

- Режим работы:  
Пн—Пт с 10:00 до 19:00  
Сб—Вс с 11:00 до 17:00
- Режим работы:  
Пн—Пт с 9:00 до 19:00  
Сб—Вс с 11:00 до 17:00

www.yitdom.ru

Вместе мы сможем больше.

ЮИТ ДОМ

априн  
REAL ESTATE

+7 (921) 943 5000

www.VIPFLAT.ru