

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Площадка запасных

Трудовые мигранты

В Санкт-Петербурге дорогое жилье строят в основном для своих бывших земляков, а ныне преуспевающих московских чиновников и бизнесменов. Накопленные ими за шесть последних лет деньги наконец-то инвестируются в недвижимость родного города. Тем более что пока элитное жилье в северной столице куда дешевле менее престижных домов в Москве.

Возврат актива

Состоятельному москвичу петербургский рынок дорогой недвижимости покажется диковатым. Тому несколько причин. Санкт-Петербург сохранил почти нетронутой историческую застройку центра. Внутри него риэлтеры выделили «золотой треугольник», ограниченный реками Мойка и Фонтанка, а также Невским проспектом. Отличие «золотого треугольника» от московской «золотой мили» в том, что здесь новое строительство практически не велось. Поэтому типичная элитная квартира образца 1990-х годов — это расселенная коммуналка в доме XIX века, с остатками каминов и лепнины в интерьере, с видом из окон на воду, дворец или театр.

Именно к данному виду недвижимости до сих пор тяготеют москвичи — выходящие из Петербурга, чиновники или бизнесмены путинского призыва, живущие в перепрестольной, но покупающие недвижимость в родном городе. Московские покупатели без питерских корней не понимают, как можно обрести душевный покой и бытовой комфорт посреди нерасселенных коммуналок с их социально неоднородными обитателями, внутри ветшающих домов с доисторической инженерией.

«Различие потребительских предпочтений между питерскими москвичами и москвичами настоящих довольно четко прослеживается», — отмечает владелец интернет-портала VIPflat Леонид Рысев. — Москвичи не признают

вторичного жилья в „золотом треугольнике“, им нужны новые квартиры с хорошей инфраструктурой и экологией». Питерские же, по словам госпожи Рысева, даже достигнув министерских высот, продолжают брать антиквариат: «Недавно один министр купил небольшую квартиру на Инженерной улице, метров 150, без особых видовых характеристик. И дом так себе, только что самый центр — у Русского музея».

Чаще, однако, чиновники покупают квартиры в Петербурге через третьих лиц, поэтому их присутствие на рынке можно оценить лишь по косвенным признакам. Из ностальгических чувств питерские москвичи покупают и недвижимый секонд-хэнд на Васильевском острове: выпускники юридического, филологического, исторического факультетов университета ценят близость к альма-матер, несмотря на неважную экологию.

В среднем количество москвичей среди покупателей элитного питерского жилья составляет 10%, хотя есть и исключения. В доме Omega House, построенном компанией «Бест» на Песочной набережной, доля московских покупателей достигла 20%, как и в проекте «Новая звезда» от RVI, сданном в эксплуатацию в 2005 году.

Центростремительная сила

В последние два года привлекающая для москвичей новая застройка пробилась к центру. По данным ком-



Каменный остров — один из районов точечной элитной застройки, который осваивает Балтийская строительная компания

пании «Петербургская недвижимость», объем предложения первичного рынка элитного жилья — свыше 500 тыс. кв. м, то есть четверть от годового объема ввода нового жилья в Петербурге.

Первый элитный новострой вроде дома № 12 по набережной Робеспьера еще не мог похвастаться удачным месторасположением (здание находится точно напротив следственного изолятора «Кресты»), но уже отвечал московскому пониманию качества инфраструктуры — в доме есть подземный гараж и свой фитнес-клуб. Теперь же дорогие новостройки появились и на Невском проспекте. Это стало возможно благодаря распоряжению администрации Санкт-Петербурга о застройке «лакун» в историческом центре.

С тех пор застройщики нашли множество подобных «лакун». Первопроходцем стал Василий Сопроматзе, владелец «Корпорации С», построившей дом рядом с Инженерным замком. Этот проект вызвал негативную реакцию общественности. Но теперь элитные новостройки возникают в самых неожиданных местах исторического центра, и никто по этому поводу особо не возмущается. Кстати, в доме возле Инженерного замка до 30% квартир было продано московским покупателям, а сегодняшняя цена метра на вторичном рынке достигает \$10 тыс.

По такой же цене продаются и квартиры в реконструированной строительной корпорацией «Возрождение Санкт-Петербурга» доме возле арки Главного штаба, от кото-

рой революционные матросы бежали к Зимнему дворцу. «Москвичей интересует исключительно эксклюзивные предложения», — отмечает Ольга Клушина, заместитель генерального директора СК «Возрождение Санкт-Петербурга», — такие как жилой комплекс «Дом у моря» на Крестовском острове и «Парадный квартал».

«Московский бизнесмен приобрел две трехкомнатные квартиры по 130 кв. м каждая на третьем и четвертом этажах в новом элитном доме на Петроградской стороне», — рассказывает Вячеслав Семенов, вице-президент «Петербургской недвижимости». — Цена каждой — \$350 тыс. Квартиры приобретены для двух дочерей-студенток, живущих и учащихся в Петербурге. Вот такой вот подарок от любящего отца».

Обитаемый остров

Для москвичей Санкт-Петербург — город рек и каналов, да еще имеющий выход к морю. Поэтому столь понятен интерес московских покупателей к Крестовскому острову. Здесь действует то же правило «лакун» — застраиваются только свободные участки. Впрочем, «лакуны» уже срастаются в сплошную линию застройки.

На набережной Мартынова, на площади 3,6 га между Средней Невкой, Гребным каналом и живописным прудом, ведется строительство жилого комплекса «Дом у моря». Цена за квадратный метр — от \$4429 до \$9411. Часть квартир в нем уже продана, 10% покупателей — москвичи.

Еще один проект на Крестовском острове, также привлекающий внимание московских покупателей, — комплекс Stella



В этом доме около Русского музея купила квартиру балерина Анастасия Волочкова. И привлекла к себе внимание скандалом с компанией, делающей в квартире ремонт

Maris. В возводимом доме всего 19 квартир, а цена квадратного метра достигает \$10 тыс. — учитывая месторасположение, с московскими ценами даже не сравнить. Особенность комплекса — свой собственный причал (интересно, что с ним придется делать после принятия нового Водного кодекса. — «Б»-Дом).

Еще один район новой элитной застройки находится рядом со Смольным, местным центром власти. Типичный пример — комплекс «Парадный квартал», который возводится между Кирочной улицей и улицей Радищева, Виленским переулком и Парадной улицей. Общая площадь района застройки около 10 га. Хотя первые квартиры в нем будут сданы лишь в конце 2008 года, сейчас они продаются уже по цене от \$2325 за кв. м.

Бизнес по-питерски

Тот же ценовой дисбаланс, что и в элитном сегменте, между двумя столицами существует и в сегменте жилья бизнес-класса. Конечно, среднестатистическому жителю типового панельного дома, скажем, в Орехове-Борисове не придет в голову продать свою трехкомнатную квартиру (по средней цене \$2373 за кв. м), чтобы купить пентхаус в комплексе бизнес-класса «Новый Коллизей», что расположено в самом центре Петербурга. Но та-

кое вполне возможно: цены на массовое жилье в Москве сравнимы с ценами качественного бизнес-класса в Питере.

По словам вице-президента компании «Пионер» Юрия Грудина, за период с 2002 по 2004 год, когда строился «Новый Коллизей», среди покупателей москвичи составляли до 20%. В этот же период цена объекта выросла с \$800 до \$2800, что оказалось весьма привлекательным для спекулянтов обеих столиц.

Впрочем, по словам Юрия Грудина, большой вклад со стороны московских покупателей внесли компании, приобретавшие представительское жилье. Сегодня на вторичном рынке цена метра в «Новом Коллизее» опустилась до \$2300. Для сравнения: в возводимом компанией «Пионер» в Москве жилком комплексе бизнес-класса «Авангард» цена квадратного метра выросла до \$3500.

Прогнозируя рост цен на элитное жилье в текущем году на 30%, в целом участники рынка не переоценивают фактор влияния московской в спрос в элитном сегменте петербургской недвижимости. В то же время перспективы ее дальнейшего ценового роста связывают с пресловутой переездом федеральных ведомств и штаб-квартир крупных компаний.

СЕРГЕЙ ФЕДОРОВ, Санкт-Петербург

«ВЕЛТОН ПАРК»

**ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
ХОРОШЕВО - МНЕВНИКИ**

Пр-т Маршала Жукова, вл. 43, I очередь

Жилой квартал «Велтон парк» в Хорошево-Мневниках станет образцом нового понимания комфортной жизни в мегаполисе. Это уникальный проект, где реализован европейский опыт создания единого архитектурного и социального пространства.

Мы предлагаем Вашему вниманию квартиры, пространство которых Вы сможете распланировать по собственному вкусу, соблюдая интересы всех членов своей семьи. Это великолепные квартиры для комфортной городской жизни!

BUSINESS-КЛАСС

ЮНИОН ПАРК

КВАРТАЛ ХОРОШЕВО-МНЕВНИКИ

Жилой квартал «Юнион парк» — архитектурная композиция, представляющая новую идеологию повышенной комфортности городской жизни, которая несет в себе гармонию с окружающим миром. Оригинальные дизайнерские разработки придают кварталу яркую индивидуальность.

Мы предлагаем Вам квартиры, планировка и метраж которых смогут наиболее гармонично отразить Ваше мироощущение, вкусы и пристрастия. Это квартиры для комфортной и счастливой жизни!

BUSINESS-КЛАСС

РУССКО-ГОЛЛАНДСКИЙ ПРОЕКТ

Десять панорамных окон высотой 2,2 м трехкомнатной квартиры общей площадью 112 кв.м выходят на 4 стороны света. Метраж и расположение квартиры позволяют изменить ее комнатность. Например, кухня 14,5 м и 23-метровая гостиная образуют гостевую зону, имеющую свой санузел. Вторая, личная, зона включает в себя три спальни (как вариант: 2 детские и спальню) с ванной комнатой. Интересная опция - выход на лоджию возможен как из одной из спални, так и из коридора.

3-х комн. квартира. Общая площадь квартиры — 112 кв.м.

Окна двухкомнатной квартиры общей площадью 70 кв.м выходят на две стороны света. У Вас есть возможность распланировать уютную общественную зону с гостевым санузлом и приватную зону, состоящую из двух спален и ванной комнаты с окном. И эта особенность приравнивает ее к квартире премиум-класса!

2-х комнатная квартира. Индивидуальная планировка. Общая площадь квартиры — 70 кв.м.

НОВОСТИ С ОБЪЕКТА

Пр-т Маршала Жукова, вл. 43, корп. 3

ОКОНЧАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА II кв. 2006 г.

СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА

- Авторский проект
- Продуманный выбор местоположения
- Высокое качество и скорость строительства
- Большой выбор квартир
- Удобный подземный паркинг
- Авторское оформление общественных зон
- Коммерческая оптоволоконная связь
- Инженерные системы европейских производителей
- Использование высококачественных материалов
- Ландшафтный дизайн от европейских архитекторов
- Безопасность проживания
- Европейский стандарт обслуживания клиента на всех этапах сотрудничества

ШАГ ВПЕРЕД

Бульвар Генерала Карбышева, вл. 21

ДОМ СДАН ГОСКОММИССИИ

	1	2	3	4
КВАРТИРА (КОЛ-ВО КОМ.)	1	2	3	4
МЕТРАЖ (КВ. М)	—	64,1	108 - 117	126
ЦЕНА ЗА КВ. М (ДОЛЛ.)	3400 - 3800		ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736	

	1	2	3	5	7
КВАРТИРА (КОЛ-ВО КОМ.)	1	2	3	5	7
МЕТРАЖ (КВ. М)	—	86	—	169	203
ЦЕНА ЗА КВ. М (ДОЛЛ.)	3100 - 4000		ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736		