



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ТОЛСТАЯ ПРОСЛОЙКА

Удивительное это все-таки словосочетание — «рынок элиты». Так попросту девелоперы и аналитики в сфере недвижимости называют самые дорогие дома и квартиры. Сегодня эта элита вступает в некие противоречия с собственными же принципами. С одной стороны, жилье экстра-класса стремится к индивидуальности — и в местоположении, и в архитектуре, и в количестве и планировке квартир. С другой — по словам застройщиков, в крупном многоквартирном проекте (есть в Петербурге элитные дома, в которых больше 300 квартир) легче создать инфраструктуру должного уровня. Говорят, сами покупатели квартир теперь хотят жить не в маленьком клубном доме, а в целом элитном квартале. И чтоб метро было рядом — ведь именно таким образом измеряется транспортная доступность городского элитного жилья. В общем, сливки стали жиже. Возможно, это к лучшему. Когда многоэтажные дома хорошего качества строятся кварталами, есть надежда, что в конце концов общий уровень жилого фонда станет выше. Может, это и из области фантастики, но ведь качество жилья с годами эволюционирует, как и весь материальный мир.

Радует и то, что есть немало людей, которые готовы заплатить чуть ли не самую высокую в цивилизованном мире цену за жилье, не всегда сравнимое с западным такого же класса. О растущем спросе и дефиците говорят сами девелоперы. И, конечно же, к несомненным плюсам относится и тот факт, что мест в «золотом треугольнике» больше нет. Тут и овцы целы, и волки сыты. Историческая застройка остается, а новая история строится подальше от центра.

К самым ожидаемым городским проектам относится, пожалуй, «Набережная Европы». Судя по макетам и компьютерным видам, это будет прекрасное место, причем совершенно открытое для всех горожан. Даже удивительно, что такой протяженный участок в историческом месте Петербурга был недосыгаем и закрыт от глаз жителей так долго, что никто не помнит, когда было иначе. Новая набережная со всеми своими зданиями может стать символом обновления. Кстати, почему она называется набережной Европы? Впрочем, космополитизм всегда был близок Петербургу.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ УДАРЯТ ПО ДЕФИЦИТУ

СЕГОДНЯ РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ НАЧИНАЕТ ИСПЫТЫВАТЬ ДЕФИЦИТ КАЧЕСТВЕННОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НО СКОРО ВСЕ ИЗМЕНИТСЯ — ДО КОНЦА ГОДА ДОЛЖНЫ СТАРТОВАТЬ ТРИ ДОЛГОЖДАНЫХ КРУПНЫХ ПРОЕКТА: «НАБЕРЕЖНАЯ ЕВРОПЫ» ОТ «ВТБ ДЕВЕЛОПМЕНТ», КВАРТАЛ НА ПРОСПЕКТЕ МЕДИКОВ ГРУППЫ ЛСР И ДОМ ОКОЛО СМОЛЬНОГО ОТ «ЮИТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ». ПАВЕЛ НИКИФОРОВ



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС SUOMI НА УГЛУ СРЕДНЕГО ПР. И УЛ. БЕРИНГА

Благодаря этим проектам проблема дефицита элитного жилья на ближайшие пару-тройку лет будет решена.

По состоянию на середину 2012 года предложение жилья высокого ценового диапазона составляет около 650 тыс. кв. м. Большая часть — это жилье бизнес-класса. «Объектов, относящихся к сегменту премиум, в Петербурге немного, в городе существует ограниченное количество мест с соответствующими видовыми характеристиками и социальным окружением», — говорит Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена». По данным «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад», сейчас в центре города в продаже находится 42 объекта (без учета очередей), однако фактически выбор ограничен: в десяти из них осталось менее 5% квартир. «В элитном сегменте рынка в центре Петербурга объем спроса в первом полугодии 2012 года составил 45 тыс. кв. м, что соответствует показателям аналогичного периода 2011 года. Примечательно, что сопоставимый с прошлым годом объем жилья был реализован на фоне сокращения объема предложения премиального жилья в этом году на 15 процентов. Существую-

щее предложение не вполне адекватно спросу из-за своей концентрации в определенных зонах. Например, его недостаточно в историческом центре Васильевского острова, в Адмиралтейском районе, в Центральном районе вне зоны около Таврического сада. Давно очевидна нехватка новых объектов на Крестовском», — считает Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад»

МЕСТА НАДО ЗНАТЬ По данным аналитиков, с начала года открыты продажи в пяти жилых объектах премиального сегмента и пяти высокого бизнес-класса. В феврале этого года компания «ЮИТ Санкт-Петербург» открыла продажи квартир в жилом комплексе Suomi — на участке в исторической части Васильевского острова, на углу Среднего проспекта и улицы Беринга. Комплекс состоит из двух корпусов различного класса — девятиэтажного корпуса бизнес-класса (119 квартир) и десятиэтажного здания повышенной комфортности (241 квартира). Возобновились строительство и продажи в проекте «Леонтьевский мыс», расположенном на одно-

менном мысу на Петроградской стороне, где ЗАО с таким же названием возводит жилой комплекс площадью 60 тыс. кв. м. На Петроградской стороне холдинг RVI открыл продажи в комплексе «Дом благородных семейств „Собрание“» у станции метро «Горьковская». Общая площадь — более 50 тыс. кв. м.

Качественное жилье постепенно мигрирует за пределы исторического центра. Появились новые объекты и в Московском районе. В июне 2012 года началась реализация жилья в доме на улице Победы, 5. Это проект ГК Legenda Intelligent Development — кирпично-монолитное здание в стиле сталинского ампира, где будет 14 этажей. В доме запроектирована 51 квартира. При этом появятся пентхаус площадью 260 кв. м и подземный паркинг. Срок сдачи дома в эксплуатацию — четвертый квартал 2014 года. В августе компания «ЮИТ Санкт-Петербург» также в Московском районе вывела на рынок жилой комплекс с саунами в квартирах и большими «финскими» балконами — ЖК «Новомосковский». Жилой комплекс будет расположен в 100 м от станции метро «Фрунзенская», на Московском проспекте, 65. → 16