

ДЕВЕЛОПЕРЫ ПОЛОЖИЛИ ГЛАЗ НА ЧЕРНУЮ РЕЧКУ

ОБ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЯХ, ПРОБЛЕМАХ И ПЕРСПЕКТИВАХ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РАССКАЗЫВАЕТ ДИРЕКТОР УПРАВЛЕНИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ КОМПАНИИ RVI (ВХОДИТ В ХОЛДИНГ RVI) АНДРЕЙ ОСТАНИН. ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

GUIDE: Андрей Евгеньевич, как вы считаете, радуется ли потребители рынок петербургской элитной недвижимости? Какова ситуация в целом?

АНДРЕЙ ОСТАНИН: На рынке элиты можно выделить несколько тенденций. Первая, которую сразу ощущает покупатель, — это недостаточность выбора. Спрос на элитное жилье растет, он составляет около 140–150 тыс. кв. м в год, а в этом году, например, появилось только 60 тыс. кв. м новых объектов. Начинает формироваться дефицит предложения. Вторая тенденция, которая порадует покупателей, — вдумчивый, системный и творческий подход девелоперов к созданию проектов. Потребители стали более опытными, для многих это не первая и не вторая квартира, они четко понимают, чего хотят. Те компании, где умеют слышать покупателей, предлагают интересные проекты, учитывающие пожелания потребителей.

G: И чего хотят будущие владельцы квартир?

А. О.: По-прежнему для покупателя важны три фактора: месторасположение, качество объекта и девелопер, его опыт и репутация. В числе требований к самому проекту — интересная архитектура, которая позволяет дому быть узнаваемым, инфраструктура, отделка мест общего пользования и характеристики квартиры (высота потолков от 3 м, разнообразие планировок, наличие парковочных мест). При этом в понятие «объект» потребитель сегодня вкладывает не только сам дом, его внешний облик, характеристики, качество внутреннего пространства, но и пост-продажное обслуживание, наличие дополнительных сервисов (беспроцентная рассрочка, возможность зачета имеющегося жилья, ипотеки). Безусловно, предпочтение отдается тем застройщикам, кто давно работает на рынке, имеет большой опыт реализации именно элитных проектов и предлагает соответствующее качество строительства.

G: Если говорить о местоположении, то сегодня элитное жилье уже выходит за границы исторического центра?

А. О.: Традиционно ценится Центральный район, Петроградская сторона, Крестовский остров. Однако сейчас начинается развитие и других районов, поскольку земельный ресурс центра ограничен — в частности, активно осваиваются территории промышленных предприятий, где сосредоточен хороший потенциал для строительства элитных объектов, а также участки вдоль набережных. Уже в ближайшие три-четыре года новые элитные объекты могут появиться на Васильевском острове, на правых берегах Невы и Большой Невки (с видом на Крестовский и Каменный острова, ЦПКиО), в чуть более долгосрочной перспективе будет осваиваться район Колманы в Адмиралтейском районе.

Хорошую динамику показывает и район Черной речки. Долгие годы здесь не было новых проектов, хотя по рейтингу террито-



рий, сегодня жилье здесь более чем востребовано и весьма дорого стоит. В этом году четыре новых проекта стартовали именно на Черной речке и вызвали большой интерес — средняя цена на 8% превышает среднюю цену бизнес-класса по Петербургу. Эта часть Приморского района, ближе всего расположенная к Петроградской, привлекает многих: хорошим транспортным расположением, низкой этажной застройкой (при невысокой плотности), добротными сталинскими домами, близостью к самому большому парку отдыха — ЦПКиО. Наш новый проект «Новелла», продажи в котором открыты не так давно, также расположен на Черной речке, на ул. Савушкина.

G: На что может рассчитывать «ваш» покупатель?

А. О.: Мы стараемся предугадывать то, что будет важно для людей завтра — не только относительно самого дома, но и сопровождения процесса покупки. Поэтому предлагаем разные инструменты в части покупки квартиры. Помимо стопроцентной оплаты, предполагающей скидку, индивидуально-го графика, беспроцентной рассрочки, ипотеки, у нас есть программа «Выгодный зачет», которая предполагает зачет имеющейся недвижимости в счет покупки новой. Существует и программа «Рантье», рассчитанная на получение стабильного дохода от инвестиций в недвижимость.

G: Можно считать, что индивидуальность — это главное, чего ждут от элитного дома?

А. О.: Мы исходим именно из этого утверждения. В каждом из наших объектов есть

изюминка. Идея индивидуализации очень сильна у покупателей, поэтому сейчас появляется большое разнообразие архитектурных решений и планировок квартир. Например, в «Доме благородных семейств „Собрание“» на Большой Посадской, 12, квартира с зимним садом была куплена одной из первых. Проект «Александрия» на ул. Новгородской, 23, создан всемирно известным архитектором Риккардо Бофиллом. Часть квартир в «Новелле» имеет собственную террасу, часть — «изюминку» в виде изящных французских балконов с коваными решетками.

G: Чем еще интересна «Новелла»?

А. О.: Во-первых, это очень хорошее место — уютный живописный квартал, с хорошей транспортной доступностью. Метро в семи минутах ходьбы, до центра и выездов за город рукой подать. Во-вторых, дом окружен парками и скверами, рядом — Каменный и Елагин острова. В-третьих, место имеет исторический контекст. Раньше здесь располагались дачи известных петербургских семей, эту местность любили поэты и писатели. Здесь снимал дачу Пушкин, и поблизости произошла его дуэль с Дантесом. В окрестностях Черной речки случилась и так называемая «литературная дуэль» между Гумилевым и Волошиным. Здесь работали художники Кипренский и Брюллов, бывали писатели — Бунин, Куприн, Андреев, выступали Собинов и Шаляпин.

G: Как стилистически решен проект, ведь вокруг много сталинских домов?

А. О.: «Новелла» выполнена в стиле сталинского неоклассицизма, одного из выразительнейших стилей современной архитектуры. Это нашло отражение в стройности и монументальности фасада, в сдержанном горчичном цвете штукатурки, в отделанном натуральным камнем цокольном этаже. Украшением «Новеллы» являются изящные кованые балконы (в том числе французские), которые придают строгому фасаду легкость и изящество. Все квартиры в доме просторные и светлые, некоторые из них имеют террасу. Проект разработан «ЛенНИИпроектом», специалисты которого застраивали этот район в середине прошлого века, поэтому им удалось идеально вписать «Новеллу» в окружающую среду.

G: На ваш взгляд, какой будет жизнь в «Новелле»?

А. О.: Несомненным преимуществом является камерность дома. В нем всего 54 квартиры. В сочетании с современными системами безопасности и контроля доступа, это дает возможность жить в спокойной и гармоничной атмосфере. Метраж и планировки квартир самые разнообразные (от 40 до 164 кв. м), часть квартир имеют свободную планировку, что позволяет формировать пространство по своему усмотрению. Для владельцев автомобилей предусмотрен отапливаемый паркинг с лифтом. Внутренний двор оборудован детской игровой площадкой и площадкой отдыха для взрослых. Думаю, те, кто приобретут здесь квартиры, смогут в полной мере наслаждаться каждым мгновением жизни. В доме для этого будет все необходимое. ■