

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Блеск и нищета петербургских предместий

Северная столица

Близость дома к историческим памятникам, несомненно, дополнительный плюс, который повышает привлекательность объекта недвижимости и влияет на его стоимость. Если же говорить о таких пригородах, как Пушкин, Павловск, Петродворец, Ломоносов и Стрельна, то расположенные здесь дворцово-парковые ансамбли зачастую являются ключевым преимуществом этих территорий.

Нюансы ценообразования

По мнению экспертов, южная и юго-западная часть так называемого жемчужного ожерелья, в которую входят дворцовые пригороды Санкт-Петербурга, — это довольно специфические районы с точки зрения загородной жизни. «Природа в этих местах скупа: внутренние водоемы представлены в основном прудами, побережье Финского залива не может похвастаться красивыми пляжами, нет и живописных лесных участков, как на севере области. — рассуждает директор Penny Lane Realty Saint Petersburg Павел Пикалев. — Кроме того, здесь слабо развита социальная инфраструктура и крайне неоднородно социальное окружение. Фактически главным козырем этих локаций являются знаменитые на весь мир императорские дворцы со своими парками, дополненные некоторыми инфраструктурными объектами, ориентированными в том числе и на туристов». Однако практика показывает, что дворцов и фонтанов, расположенных в непосредственной близости от земельного участка, на котором стоит дом, вполне достаточно для того, чтобы поднять цену выше рынка.

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в среднем стоимость сотки земли в Петродворце составляет 250 тыс. рублей, в Павловске — 350 тыс. рублей, а в Пушкине этот показатель достигает уровня 400 тыс. рублей. «Как правило, отдельный дом в черте городов Пушкина, Павловска или Петродворца имеет хорошие шансы на реализацию в ценовой вилке 25–35 млн рублей, то есть на уровне вполне уверенного объекта бизнес-класса и даже чуть выше», — подтверждает руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg Тамара Попова.

Удаленность от памятной архитектуры или паркового ансамбля тоже оказывает влияние на стоимость недвижимости. Как утверждает директор управления аналитического маркетинга холдинга RBI Вера Сереева, имеет значение даже то, какой именно памятник находится рядом, его состояние и статус. «К примеру, стоимость объектов, которые строятся в Пушкине у Екатерининского парка, существенно отличается от цен на дома, которые не имеют к нему выхода. Хотя по своим характеристикам и классу различие между ними может быть и несущественным, разброс в ценах иногда составляет от 8% до 30%. Самое важное в таких проектах — это уникальность конкретной территории», — поясняет эксперт.

Именно по этой причине цены и в дальнейшем будут держаться на высоком уровне. Так уже сложилось, что местоположение объекта является самым значимым фактором, который влияет на его привлекательность в глазах покупателя и в конечном счете определяет успех или неуспех проекта. «Соседство с дворцово-парковыми ансамблями подчеркивает эксклюзивность проекта», — считает Вера Серезкина. — И здесь уже не спрос определяет предложение, а дефицит предложения и штучное появление новых проектов влияют на спрос. А поскольку количество исторических памятников в пригороде Петербурга ограничено, соответственно, и объектов, расположенных в непосредственной близости от них, будет становиться все меньше. А значит, спрос и цена на объекты с такими характеристиками будут расти».

Пушкин рулит

По словам экспертов, наиболее востребованным и престижным пригородом северной Венеции является Пушкин, которому уже давно пророчат будущее петербургской Рублевки. В этой локации особенно остро ощущается дефицит предложения: строительство новых объектов идет точно, причем невысыхающими темпами. Тем не менее за последние несколько лет здесь появилось сразу несколько объектов. «В Пушкине, например, неплохо развит сегмент малозаточной застройки в рамках исторического центра, представленный как малозаточными жилыми комплексами и таунхаусами, так и отдельно стоящими особняками», — рассказывает Павел Пикалев.

К числу наиболее интересных новых предложений игроки рынка относят построенный еще до кризиса жилой комплекс «Пушкинский фасад», представляющий разновысотное сочетание современных зданий, из окон которых открываются превосходные панорамные виды на Екатерининский парк. По многим оценкам, уникальным объектом является и жилой малоэтажный комплекс бизнес-класса «Царское усадьба», расположенный в непосредственной близости от Египетских ворот и Федоровского собора города Пушкина.

ДВОРЕЦ ДЛЯ ОБЫВАТЕЛЯ

После кризиса доля объектов в дворцовых предместьях на европейских рынках недвижимости, которая всегда была достаточно весомой, увеличилась в разы. Помимо зданий современной постройки портфели риэлторских компаний пополнили целый ряд известных вилл, замков и исторических достопримечательностей, которые перешли в частные руки.

Так, итальянские коммуны на севере страны, оказавшиеся в стесненных финансовых обстоятельствах, выставили на аукцион 12 тыс. построек разной исторической ценности. В частности, в течение ближайших трех-четырёх лет планируется продать несколько венецианских дворцов на сумму €82 млн. Франция также выставила на продажу 1,7 тыс. уникальных исторических зданий в предместьях Парижа, а также старинные замки, поместья, крепости, бастиды, усадьбы на территории всей страны.

Впрочем, по словам заместителя руководителя департамента «Страны Западной Европы» консалтинговой компании «Страна Плюс» Марии Малышевой, многие памятники архитектуры во Франции уже давно превратились в обычные объекты недвижимости и продаются на вторичном рынке наравне с новостройками. Более того, в некоторых французских предместьях проще найти историческую усадьбу, обустроенную под современное жилье, чем отыскать новый дом.

ную под современное жилье, чем отыскать новый дом.

На продажу выставляются даже квартиры в замках, что делает недвижимость в дворцовых пригородах доступной для клиентов с совершенно разными возможностями. «Для французской жизни среди дворов, замков и других музейных экспонатов является нормой, — рассказывает госпожа Мальшева. — В базе риэлторских компаний всегда есть множество объектов, принадлежащих царственным особам. В частности, российским. При этом такие здания часто даже не выделяются в отдельную категорию, ограничиваясь только упоминанием об именитых владельцах в описании объекта. Кстати, в листинге нашей компании находится дворец королевы Виктории в Ницце в районе Симе, который преобразован в обычный жилищный комплекс».

Цена на подобные объекты формируется по общим законам рынка. «В первую очередь принимается во внимание расположение строения и его состояние,— рассказывает Мария Малышева.— Дороже всего ценится прибрежная Франция независимо от



Жилой комплекс «Царскоесельская усадьба»
в городе Пушкине расположен в непосредственной близости от Египетских ворот и Федоровского собора

Несмотря на то что возведение объекта было завершено еще в 2008 году, квартиры до сих пор попадают на продажу. Возможно, это объясняется высокой стоимостью квартир в комплексе: по данным КЦ «Петербургская недвижимость», квадратный метр площади в «Паркскойсельской усадьбе» сейчас оценивается в 153,8 тыс. рублей.

Апартаменты в строящемся элитном жилом доме Bel Palazzo, который находится рядом сразу с тремя парками — Александровским, Лицейским и Екатерининским, продаются чуть дешевле. В среднем

того, какая недвижимость там находится. Состояние объекта также играет важную роль. Можно приобрести замок, условно говоря, за пару евро, но вложить достаточно большие средства в его реконструкцию. Удорожание объекта происходит также в соответствии с общей ситуацией на рынке. Чем дороже земля и инфраструктура, тем выше стоимость здания».

С объектами нового строительства в дворянских предместьях Европы все несколько сложнее. По словам партнера инвестиционного фонда Real London Estate Group Игоря Горского, в пригородах Лондона, Парижа и других мировых исторических центров современное жилье имеет один из самых высоких ценных показателей в мире. Например, в престижных пригородах Лондона — Суррее, Беркшире, Кенте, Хартфордшире — стоимость элитного жилого объекта начинается от £1 млн.

Спрос на такое жилье преимущественно демонстрируют банкиры, топ-менеджеры, собственники бизнеса, то есть, люди, в чей жизни важную роль играет имидж, за который они готовы платить. Как правило, они недавно получили высокий социальный статус и хороший доход и хотят стать «своими» в высшем обществе. «Вообще, надо сказать, что в западной части мира процветают ярко выраженный индивидуализм и стремление выделяться», — резюмировал господин Горский.

Помимо статуса, по словам эксперта, покупателей недвижимости в дворовых пригородах привлекает хорошая экология этих локаций. «Частные особы для загородных резиденций выбирали территории с интересным природным ландшафтом, поэтому в подобных местах, как правило, располагается много парков, где можно отдохнуть, провести время с детьми. Кроме того, эти пригороды располагаются не так далеко от города, что удобно для деловых людей: поездка от дома до работы не займет много времени», — объясняет господин Горский.

Покупатели же старых родовых предместий, по мнению Марии Малышевой, ничем не отличаются от покупателей любых других объектов. «Это только вопрос предпочтений. Один человек хочет жить в современном доме в стиле минимализма, другой выбирает себе старинную крепость эпохи рыцарей-тамплиеров», — убеждена эксперт.

Татяна Елекоева

Новый дом бизнес-класса в ЦАО!

Верхняя Красносельская ул., 19А

Высокая стадия готовности!

- 14-этажный жилой комплекс на 182 квартиры
- 1-4-комнатные квартиры от 52 до 159 кв.м
- Огороженная и охраняемая территория
- 3-уровневый подземный паркинг на 311 м/м
- Детский сад, фитнес-центр, консьерж
- Ипотека без поручительства и залога*



www.domshater.ru | ☎ (495) **223 8888**



сердце исторической части Петергофа в непосредственной близости от Английского и Нижнего парков Петродворца, а из окон комплекса открываются прекрасные виды на дворец Марли и Финский залив.

Дорогих предложений немного и в остальных петербургских предместьях. Как правило, чаще встречаются объекты стоимостью от 40 тыс. до 80 тыс. рублей за 1 кв. м. «В Стрельне, Ломоносове и Гатчине даже в самых топовых местах резервы для строительства полноценного коттеджного проекта ограничены либо отсутствуют, а качество остальной жилой застройки не позволяет возводить достаточно дорогие объекты», — объясняет ситуацию Тамара Попова.

А вот Вера Сереежина не согласна с коллегами. «Социальная однородность достаточно крупного локуса, сформированного несколькими кварталами, создается десятилетиями, поэтому сейчас она может быть только либо в коттеджных поселках, либо в квартальной застройке», — объясняет госпожа Сереежина. — Клиент же, покупая элитную недвижимость, платит прежде всего за месторасположение объекта, и в текущей ситуации именно этот фактор будет главным образом влиять на цену. Кроме того, коттеджный поселок — это, как правило, закрытая территория и покупают недвижимость здесь люди примерно одного социального слоя. Если же коттеджные поселки будут строиться рядом друг с другом, то это создаст некую социальную однородность в рамках небольшого района. Тогда-то и появится фактор для формирования более высоких цен на жилье в данном локусе».

По словам эксперта, по подобной схеме развиваются поселки в Курортном районе, которые постепенно, но весьма уверенно превращаются в зону проживания высокодоходной части населения.

Не доехать, не домчатся

Помимо двorcов и фонтанов покупателей привлекающих жить в императорских предместьях, остро интересуют вопросы транспортной доступности. По словам маркетинго-аналитика ЗАО «БФД-Development» Светланы Поповой, стоимость любого объекта недвижимости является многофакторной величиной и наличие distinguishedness мирового значения по соседству оказывает действительно серьезное влияние на цену только в совокупности с особенностями местоположения, ландшафтом и, что самое главное, возможно-

Журнал «Тематическое приложение к газете «Коммерсант». Учредитель: ЗАО «Коммерсант. Издательский дом». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор). Свидетельство о регистрации СМИ — ПИ № ФС77-38790 от 29.01.2010

Дмитрий Сергеев — генеральный директор «Коммерсант-Холдинг» | **Павел Филатов** — генеральный директор ИД «Коммерсант» | **Евгений Мурсалов** — шеф-редактор ИД «Коммерсант» | **Эдвард Опп** — директор фотослужбы | **Валерия Любимова** — директор по рекламе. **Рекламная служба:** Тел: (495) 943-9108/10/12, (495) 101-2353 | **Алексей Харнас** — руководитель службы «Издательский синдикат»

Андрей Воскресенский — выпускающий редактор | **Наталья Дашковская** — редактор | **Сергей Цомык** — главный художник | **Виктор Куликов** — фоторедактор | **Екатерина Бородинкина** — корректор

Адрес редакции: 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4. Тел: (495) 943-9724-9747/9198 | **Типография:** «СканьЕАб». Адрес: Корпусная ул. 27, Куовола, Финляндия | **Тираж:** 75 000. Цена свободная