

Объемы выданных ипотечных кредитов за первое полугодие в Петербурге выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в 1,6 раза. Сейчас рынок стабилизировался и как, полагают аналитики, продолжит оставаться стабильным как минимум до конца года. Ставки, говорят банкиры, если и вырастут, то незначительно.

# Ипотека продолжила подогреть спрос

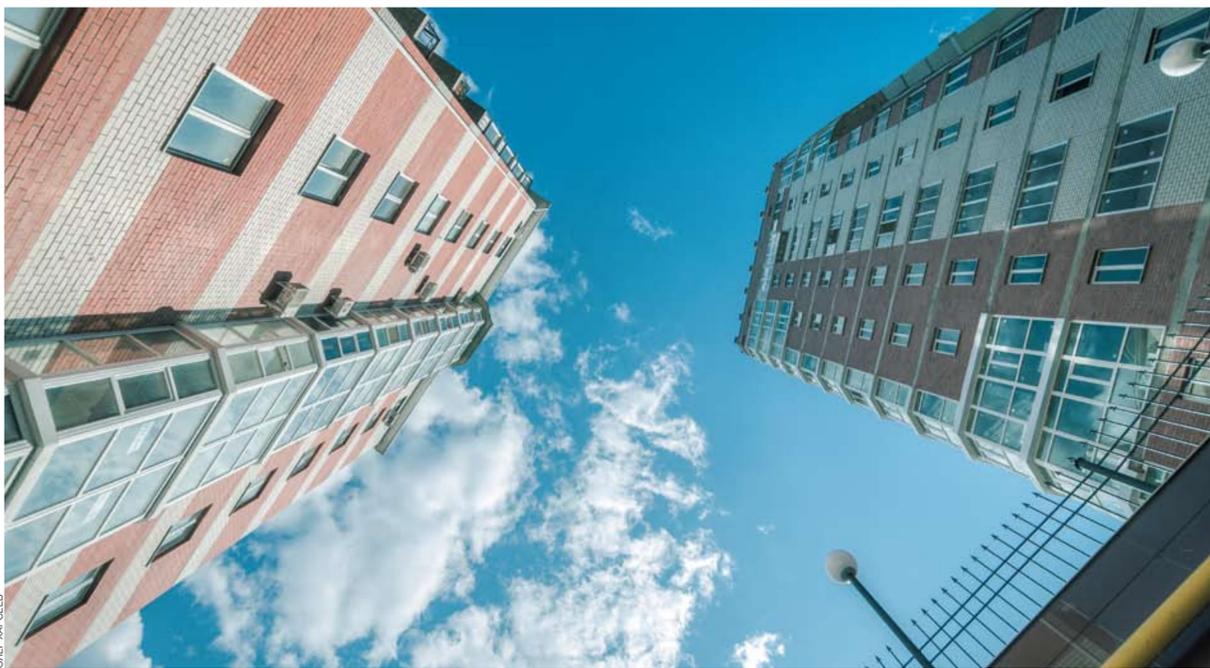
## жилищное кредитование

Основными драйверами сильной динамики роста рынка ипотечного кредитования выступают прежде всего такие факторы, как увеличение доходов населения при сохранении сравнительно низких ставок (в первую очередь благодаря государственным интервенциям), а также высокий уровень неудовлетворенного спроса. Аналитики подчеркивают, что уровень обеспеченности жилой недвижимостью остается низким, что поддерживает высокий спрос на ипотечное кредитование. В первом полугодии, несмотря на некоторый рост ставок, наблюдалось сохранение очень высоких темпов роста рынка ипотечного кредитования.

По данным Агентства ипотечного жилищного кредитования, в Санкт-Петербурге за первое полугодие 2012 года выдано 12910 ипотечных кредитов на сумму 27,6 млрд рублей.

Управление Росреестра по Петербургу за первое полугодие 2012 года зарегистрировало 12658 сделок с привлечением ипотеки, что на 30,5% больше, чем за аналогичный период 2011 года.

Количество зарегистрированных в первом полугодии 2012 года договоров купли-продажи жилых по-



Сегодня доля ипотечных сделок на первичном рынке жилья достигает 30%, а на некоторых объектах и все 50%

мещений составило 35652. За 2011 год управление Росреестра по Петербургу зарегистрировало 23478 сделок с привлечением

ипотеки, что в 2,2 раза больше, чем в 2010 году (10592). «Согласно данным АИЖК, за первое полугодие

2012 года в РФ было выдано почти 296 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 429 млрд рублей, что в 1,6 раза превышает

уровень первого полугодия 2011 года в денежном и в 1,5 раза — в количественном выражении. «Мы ожидаем, что во второй поло-

вине года при реализации базового макроэкономического сценария динамика в целом сохранится и по итогам года объем ипотечного

кредитования в соответствии с предварительными прогнозами составит около 1 трлн рублей. В Санкт-Петербурге объем ипотечного кредитования вырос за период более чем на 60 процентов», — говорит Анна Мишугина, аналитик ИК «Финам». Она полагает, что доля сделок с привлечением ипотечных кредитов в общем объеме сделок купли-продажи жилья составляла 20% — это рекордно высокий уровень.

У некоторых участников рынка этот показатель еще выше. Юлия Мошкова, руководитель отдела ипотечного кредитования компании «Петербургская недвижимость», рассказывает: «Если год назад средний показатель ипотечных сделок в общем объеме продаж «Петербургской недвижимости» по всем партнерам-застройщикам находился на уровне 10-15 процентов, то сейчас он составляет порядка 30 процентов. У отдельных застройщиков, давно зарекомендовавших себя на рынке, этот показатель еще выше — 50-60 процентов».

Госпожа Мошкова считает, что общим трендом этого года стало стремление банков наращивать объемы кредитования. (Окончание на стр. 18)

страница **18**

**Студенты подняли цены** на аренду квартир

страница **18**

**Перспективы панорамного остекления в тумане**

Энергоэффективность жилья с окнами во всю стену вызывает у экспертов сомнения

страница **19**

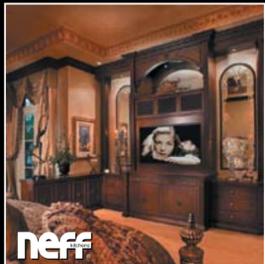
**На медленном огне**

Цены на жилье растут из-за превышения спроса над предложением

страница **20**

**Первопроходцы премиального класса**

Сталинские дома были элитным жильем в переходный период



**ROSSI**  
LUXURY COLLECTION  
SINCE 1993

Лермонтовский пр. 40  
наб. реки Фонтанки 66  
Крестовский пр. 15  
+7 (812) 777-95-25  
www.rossi-spb.ru

*Самые красивые интерьеры мира*



## ДОМ

## Перспективы панорамного остекления в тумане

Энергоэффективность жилья с окнами во всю стену вызывает у экспертов сомнения

## ВНЕШНИЙ ВИД

Панорамное остекление — распространенное решение для фасадов современных зданий. Оно дает ряд преимуществ как в части видовых характеристик квартир, так и в части общего эстетического вида. Однако, как говорят эксперты, стоимость такого жилья будет дороже, а расходы на эксплуатацию выше. Поэтому предложение квартир с окнами во всю стену в Петербурге не так велико.

Панорамные окна в квартире имеют как свои плюсы, так и немалое количество минусов, говорят эксперты. Больше окон пропускают огромное количество солнечного света и тепла, поэтому летом из избытка солнечного света в такой комнате может быть очень жарко, а зимой, наоборот, будет холодно, так как большая площадь остекления неизбежно ведет к существенным теплопотерям. Теоретически проблема решаема, для этого имеются все технические возможности, однако они неизбежно повлекут за собой солидные траты, поэтому эксплуатация такой квартиры обойдется значительно дороже.

## Признак элитности

Вид из окна — такая же составляющая рыночной стоимости квартиры, как метраж, тип дома и планировка, но не является основным критерием при выборе квартиры. Поэтому стоит отметить, что для российского менталитета данное нововведение остается непривычным, поэтому не все покупатели приобретают квартиру с остеклением от пола до потолка.

Среди компаний, использующих панорамное остекление в своих проектах, можно назвать Seti City, ЗАО «Строительный трест», NCC, ЮИТ, Тамара Ганина, руководитель центра продаж объектов

## ВЫБОР ВИДА НЕВЕЛИК

Покупателям в Санкт-Петербурге предлагается более чем 1200 различных вариантов в элитных новостройках. В то же время видовые квартиры с уверенностью можно назвать дефицитным товаром: по подсчетам Knight Frank St. Petersburg, их доля составляет всего 5% от общего предложения. К основным элитным локациям города, где квартиры имеют прямой вид на воду, можно отнести Крестовский остров, набережные Мойки и Фонтанки в «золотом треугольнике» и, конечно, набережные Невы. Согласно исследованию, проведенному компанией Knight Frank St. Petersburg, в настоящее время квартиры с видом на воду представлены только в четырех элитных комплексах. В доме «Венеция», строительство которого корпорация «Возрождение» планирует завершить в этом году, осталось несколько видовых квартир по цене от 320 до 510 тыс. рублей за кв. м (для сравнения: средняя стоимость квадратного метра элитной недвижимости находится на уровне 270 тыс. рублей за кв. м). Еще в одном комплексе на Крестовском острове, Diadem Club House (компания «Кредо»), введенном в эксплуатацию, в продаже находится только одна квартира с прямым видом на воду за 69 млн рублей (314 тыс. рублей за кв. м). Довольно широкий выбор видовых квартир представлен в строящемся комплексе «Леонтьевский мыс» от одноименного девелопера: таких предложений здесь около 50, а цена варьируется от 165 тыс. рублей за кв. м за трехкомнатную квартиру на третьем этаже до 600 тыс. рублей за кв. м за пентхаус площадью 254 кв. м, из окон которого открывается панорамный вид на воду и панораму города. Строительство комплекса планируют закончить в конце 2013 года. Несколько видовых квартир на последних этажах предлагается в ЖК «Смольный парк» («Возрождение»). Самая дорогая квартира, из окон которой открывается вид не только на Неву, но и на архитектурный ансамбль Смольного монастыря, выставлена на продажу за 106 млн рублей (400 тыс. рублей за кв. м). «Бизнес-класс опережает элитный сегмент по количеству жилых комплексов, расположенных у воды. Наценка на стоимость квадратного метра видовых квартир в рамках одного проекта иногда достигает 50–60 процентов», — рассказывает Тамара Ганина, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg. **Денис Кожин**

нового строительства АН «Итака», добавляет: «На данный момент есть проекты и для среднего класса, например, «Балтийская жемчужина», компания Л1, компания «Город»».

Сегодня предложение панорамных квартир в Петербурге присутствует и в большинстве своем представлено элитным жильем и жильем бизнес-сегмента.

Тамара Рыбалко, эксперт ФГ БКС, считает, что квартира с панорамным остеклением стоит в два-три раза дороже, чем аналогичное по метражу жилье, имеющее стандартные окна. «К этому нужно прибавить расходы на эксплуатацию прозрачной стены, а также на дизайнерский проект интерьера», — говорит она.

Директор по маркетингу и продажам ООО «КВС» Наталья Агрэ считает, что цена вопроса все же не так высока: «Думаю, удорожание цены квадратного метра на объекты с панорамным остеклением может доходить до 15–20 процентов (панорамное остекление предполагает соответствующую планировку и вид из окна)».

А Виталий Виноградов, директор по маркетингу и продажам ГК «Лидер Групп», и вовсе считает, что прямой зависимости стоимости квадратного метра от панорамного остекления нет. «Скорее цена зависит от общей концепции конкретного проекта. Безусловно, панорамное остекление увеличивает стоимость квадратного метра, но не больше чем на 5–10 процентов», — говорит он

## Энергоэффективность под вопросом

Генеральный директор ЦРП «Петербургская недвижимость» Олег Папин поясняет: «Теплопроводность стекла значительно выше теплопроводности стены. Следовательно, необходимо или использовать более энергоэффективные



Для российского менталитета данное решение остается непривычным, поэтому не все покупатели готовы приобрести квартиру с остеклением от пола до потолка

оконные системы, или увеличивать интенсивность отопления помещения. Вторая сложность касается установки приборов отопления. Наиболее эффективен прибор отопления, смонтированный в самом холодном месте, то есть у окна. Однако установка обычного радиатора в помещении с панорамным остеклением значительно испортит эстетику квартиры. Поэтому чаще всего выбирается в пользу напольного конвектора, который обходится дороже стандартного радиатора. Помимо этого, система крепления и работы по монтажу панорамных окон более затратная, чем при обычном остеклении. С учетом дополнительных издержек, которые влечет за собой панорамное остекление, данное решение обычно применяется в проектах высокого класса: бизнес и премиум для жилья, класс А — для офисной недвижимости. Покупатели сегмента масс-маркет просто не готовы доплачивать за такую опцию».

А вот Виталий Виноградов не считает, что панорамное остекление создаст большие проблемы с отоплением. «Квартира с панорамными окнами энергоэффективна ровно настолько, насколько энергоэффективно любое другое жилье. При условии, что в квартире установле-

ны стеклопакеты хорошего качества и при планировке дома все было грамотно просчитано, никаких проблем с энергоэффективностью возникнуть не должно и дополнительных трат на отопление не будет», — уверен господин Виноградов.

Тамара Ганина видит проблему панорамного остекления не в отоплении: «Если панорамное остекление сделано грамотно, то хозяин такой квартиры не понесет больших затрат на оплату коммунальных услуг, так как современные технологии позволяют значительно сократить теплоотдачу. Однако человек, который решил приобрести квартиру с панорамным остеклением, должен осознавать, что его расходы на содержание жилья все равно будут велики. Так как, например, для того чтобы помыть стекла, придется прибегнуть к помощи специалиста — мойщика стекол».

Начальник отдела развития продуктов и сервисов ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» Юлия Афанасьева указывает на то, что остекление от пола до потолка и во всю стену позволяет клиенту оптимизировать преимущество местоположения своего жилья.

(Окончание на стр. 20)

## Объекты класса В, в которых представлены видовые квартиры

Бренд	Адрес	Девелопер	Срок сдачи
Riverside (первая очередь)	Ушаковская наб., 3	Seti Group	II квартал 2014 года
«Александрия»	Новгородская ул., 23	RBI	IV квартал 2013 года
«Новый город»	Новочеркасский пр., 35	«Арена»	I квартал 2014 года
«Платинум»	Свердловская наб., 54–58	«Квартира.ру»	III квартал 2013 года
«Премьер Палас»	Пионерская ул., 50	Л1	IV квартал 2013 года

Источник: Knight Frank St. Petersburg, 2012

## Студенты подняли цены

на аренду квартир

## наем жилья

Первый осенний месяц, как всегда, принес серьезное оживление на рынок аренды жилья. Свободных предложений на рынке практически не осталось, а ставки на них существенно выросли.

Руководитель отдела аренды АРИН Татьяна Болбошенко рассказывает, что сегодня свободные предложения уходят с рынка очень быстро. Некоторые просмотры могут просто не состояться, потому что в промежутке между звонком и непосредственно просмотром объект уже арендовали.

В связи с этим сегодня с рынка уходят все объекты. Конечно, арендаторы до сих пор предпочитают наиболее комфортное жилье, однако сегодня у них уже практически нет возможности выбирать. Если летом они могли попасть на несколько просмотров и выбрать наиболее подходящий объект, то сегодня большинство снимают первые варианты. На первый план вышло не качество объекта, а возможность его арендовать.

«Ставки на менее и более качественные объекты практически сравнялись», — отмечает Татьяна Болбошенко. — К тому же, если раньше квартира с некачественным ремонтом и советской мебелью могла стоять в предложении порядка 2–3 недели, то сегодня такие объекты уходят за 2–3 дня. Собственники пользуются сложившейся ситуацией и ставят достаточно высокий ценник».

В сентябре появился спрос и на квартиры в достаточно удаленных локациях. «Например, в середине сентября мы сдали сразу несколько объектов в Шушарах», — говорит госпожа Болбошенко.

Светлана Алексашина, менеджер департамента аренды жилого фонда компании «Петербургская недвижимость», подтверждает рост цен: «Если еще весной можно было найти однокомнатную квартиру за 15 тыс. руб. в месяц, включая коммунальные услуги, то сегодня таких предложений нет ни в Осиновой Роше, ни в Шушарах, ни в Красном Селе. Самые дешевые предложения одноступенчатые начинаются от 18 тыс. рублей плюс коммунальные услуги, редко попадаются варианты студий, где в эту цену включены коммунальные платежи. За 18 тыс. и коммунальные услуги можно снять пустую квартиру без мебели на «Парнасе» и в Осиновой Роше, жилье на первом этаже или в хрущевке далеко от метро. Даже «бабушкины» варианты, если они находятся в хорошем месте, ценятся уже дороже. Все квартиры в более или менее нормальных местах, необязательно даже в новых домах, а просто в приличных, с более или менее новой мебелью и стиральной машиной предлагаются не менее чем за 20 тыс. рублей плюс «коммуналка»».

Эксперты полагают, что расти в цене квартиры начали еще в августе. «В июне и июле спрос был вялый, предложений было выставлено много, и ставки не росли. А вот в августе люди вернулись к вопросу поиска жилья, и рынок всколыхнулся. Если не случится экономических перемен в стране, то, думаю, ставки на осень останутся примерно теми же. Сейчас объем предложения квартир заметно уменьшился по сравнению с июнем и июлем. Основной спрос на жилье мас-

сового сегмента формируют студенты, которые как раз сейчас ищут жилье», — поясняет всплеск спроса Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Заместитель директора АН «Бекар» Ирина Бузина считает, что наиболее востребованы в экономклассе однокомнатные квартиры стоимостью около 20–22 тыс. рублей в месяц с учетом коммунальных платежей. «С начала 2012 года наметилась тенденция к увеличению спроса на более качественные, а, соответственно, и более дорогие объекты: квартиры комфорт-класса, близкого по своим характеристикам к бизнес-классу. Например, двухкомнатные квартиры с арендной ставкой около 30 тыс. рублей в месяц, трехкомнатные — 40–50 тыс. рублей в месяц», — добавляет она.

Госпожа Бузина отмечает, что с учетом постоянного высокого спроса на рынке аренды арендодатели стали менее уступчивы к снижению стоимости и более придирчивы к выбору будущих арендаторов.

Александр Пастухов, руководитель отдела аренды АН «Итака», также связывает рост спроса с притоком в город иногородних студентов: «Сегодня спрос превышает предложение: на одну квартиру претендуют 3–5 потенциальных клиентов, что не может не сказаться на стоимости арендуемых объектов». Он считает, что требования арендаторов остались все теми же: в приоритете квартиры в новых домах, расположенных вблизи станций метрополитена, с мебелью не старше 2000-х. «В среднем до конца осени ожидается рост цен в пределах 10 процентов», — прогнозирует господин Пастухов.

Совладелец управляющей компании «Скелит Девелопмент» Владимир Скигин считает, что в ближайшее время появятся новые тенденции на рынке арендного жилья. «Все вроде бы понимают, что такой рынок должен быть. Однако на сегодня он в России не вполне организованный. При этом всем известно, что в Европе или США рынок аренды жилья значительно больше, чем рынок владения им: более половины жителей этих стран являются арендаторами. У нас цивилизованный рынок арендного жилья только начал складываться. И такое жилье сдают в аренду не застройщики, а, как правило, агентства недвижимости или частные инвесторы. Тенденция же, которая должна проявиться и о которой я упомянул, заключается в том, что застройщики вскоре могут представить проекты, где арендное жилье будет представлено целыми кварталами. Скорее всего, это произойдет в рамках проектов комплексного освоения территорий. И такие проекты могут дать качественно другую инфраструктуру для потребителя. Если сейчас застройщик обеспечивает некий социальный минимум (школы и детский сад), то в проектах, предназначенных для арендаторов, ему необходимо предусмотреть и другие объекты, способные привлечь долгосрочных арендаторов: бассейн, к примеру. Застройщик-арендодатель будет стараться максимально заинтересовать в своем жилье потенциального арендатора», — прогнозирует господин Скигин.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

## Ипотека продолжила подогреть спрос

## жилищное кредитование

(Окончание. Начало на стр. 17)

И хотя с начала года произошло некоторое повышение ставок по кредитам — на 1–2 процента (в связи с влиянием макроэкономических факторов), во всем остальном мы наблюдаем лишь улучшение условий для заемщиков и активизацию банков в части привлечения клиентов и расширения географии аккредитованных объектов», — говорит она.

Наталья Киреева, старший аналитик отдела консалтинга и оценки компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network, отмечает: «В 2012 году рынок ипотечного кредитования не только достиг, но и превзошел объем кредитов, выданных в докризисный период. Рост ипотечного кредитования в 2012 году связан с реализацией отложенного спроса, накопившегося за время кризисного периода, а также за время существенного роста цен на недвижимость. Отложенный спрос был реализован в 2012 году».

Владлена Невская, заместитель начальника управления ипотечного кредитования Альфа-банка, считает, что положительный тренд сохранится до конца года, по ее мнению, банки продолжают успешно выдавать ипотеку, несмотря на повышение ставок крупными игроками и увеличение ставки фондирования Центробанком РФ 14.09.2012 с 8 до 8,25%. «Скорее всего, банки будут корректировать ставки, ориентируясь на августовское повышение ставок Сбербанком. Причина стремительного роста объема выдачи — совокупность факторов: отложенный спрос, минимальное повышение ставок, постоянное увеличение комфортности программ банками (универсальность ипотечных программ, доступный первоначальный взнос, минимальные требования к пакету документов, сокращение времени рассмотрения заявки и одобрения клиентов)», — рассуждает она.

Альфа-банк в этом году значительно повысил ставки по ипотечным программам в рублях: в среднем не более чем на 0,1–0,5%, дальнейшее повышение не планируется. Елена Карпова, руководитель департамента маркетинга Sezar Group, не так уверена в том, что ставки расти не будут: «Предпосылки для роста несколько: удорожание западных кредитов, рост ставки рефинансирования, вторая волна мирового кризиса, которая активно муссируется в прессе. На мой взгляд, покупатель будет осторожничать, смотреть на развитие ситуации в экономике и на рынке недвижимости. Активность, продемонстрированная на рынке этим летом и особенно в августе, скорее всего, несколько спадет. Многие побоятся рисковать в сегодняшних условиях. На мой взгляд, до конца года еще ряд банков объявит о повышении ставок, особенно те, кто сохранял их низкими по отношению к средней на рынке и

не проводил повышения. В остальном же развитие ситуации будет зависеть от конъюнктуры рынка, от того, будет ли развиваться вторая волна мирового кризиса, от состояния мировой экономики». Директор по продажам ООО «Лавстрой-СПб» Михаил Бузулудский отмечает две разнонаправленные тенденции в вопросах повышения ставок: «Вопрос по поводу роста ставок неоднозначный. В преддверии новой волны кризиса модной тенденцией в банковской сфере стало внедрение упрещающих антикризисных мер, проведение для сотрудников антикризисных семинаров, поднятие ставок по кредитам, развертывание программы по привлечению депозитов. Однако кризис опять отложен как минимум до весны следующего года, и вновь придется вести конкурентную борьбу за размещение средств, выдавая кредиты населению. Думаю, что повального роста ставок

кредитования ожидать не приходится, и мы еще увидим войну банков за потребителя». Сергей Арзынцев, директор департамента ипотечного кредитования Номос-банка, говорит: «В настоящее время ипотечный рынок стабилен и, согласно официальной статистике, на протяжении мая — июля наблюдалось

небольшое увеличение спроса на ипотечное кредитование (несколько процентов месяц к месяцу). Об осеннем периоде говорить пока рано, но при отсутствии внешних шоков можно рассчитывать на заметное оживление рынка. При этом мы прогнозируем продолжение увеличения спроса на ипотечное кредитование. Пока цифра

в 1 трлн рублей выдач по итогам года выглядят вполне реальной. Основной риск — резкое ухудшение ситуации на финансовом рынке и удорожание фондирования. В настоящий момент средняя ставка по ипотечному кредиту у большинства банков составляет 12–13 процентов годовых. В последнее время динамика процентных

ставок характеризуется их общим увеличением во многих банках, и Номос-банк не стал исключением. До конца 2012 года можно прогнозировать незначительное увеличение процентных ставок, предпосылки для значительного роста в ближайшей перспективе, по нашему мнению, пока нет».

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

## Ипотечное кредитование на Северо-Западе

Банк	2011 год, первое полугодие		2012 год		справочно	
	шт.	млн руб.	шт.	млн руб.	млн руб.	доля рынка %
Северо-Западный банк Сбербанка	2761	2408	4156	8046	1,9	32,2
ВТБ24	878	1387	2562	5084	2	19,8
Газпромбанк	854	673	1293	3315,1	2,5	10
Банк «Санкт-Петербург»	517	568	897	1937,5	2,2	6,9
Банк «Дельта-кредит»	442	425	815	1692,6	2,1	6,3
Банки по программе Санкт-Петербургского ипотечного агентства	233	350	535	1238,5	2,2	4,1
Балтийвестбанк	456	196	412	797,8	1,9	3,2
Ханты-Мансийский банк	213	312	312	598	1,9	2,4
Банк «Абсолют»	420	126	285	726,1	2,5	2,2
Росбанк	169	138	229	773,2	0,3	1,7
Банк «Зенит»	—	131	174	260,7	1,5	1,3
* другие банки, выдающие ипотечные кредиты	851	720	1290	3100,4	2,4	9,9
<b>Итого:</b>	<b>7 794</b>	<b>7446</b>	<b>12 910</b>	<b>27570</b>	<b>2,2</b>	<b>100</b>
		(16 282,2)	-15686			

\* 10 банков, которые регулярно выдавали ипотечные кредиты

Источник: Ассоциация банков Северо-Запада РФ

## ДОМ

## На медленном огне

Цены на жилье растут из-за превышения спроса над предложением

## ИТОГИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Цены на жилье продолжают медленный рост — за полгода он составил около 5,5–6%. Основную поддержку спросу по-прежнему продолжает оказывать ипотечное кредитование. До конца года медленный рост продолжится, говорят аналитики.

Осенью и зимой всегда наблюдается повышение сезонной активности на рынке, если нет других внешних факторов.

Средние цены на строящиеся жилье начали свой плавный рост в сегменте масс-маркет в августе 2010 года. С тех пор это движение вверх не прекращается. Основным фактором, который влияет на данную тенденцию, является превышение спроса над качественным предложением, говорят эксперты. Несмотря на то, что с тех пор на рынок в течение полугодия стабильно выходит не менее 60 объектов, включая новые очереди строительства, наблюдается недостаток интересных и привлекательных для покупателей проектов.

В более дорогих сегментах — бизнес-классе и элитном сегменте — тенденция преобладания спроса над качественным предложением еще более заметна. В этих сегментах наблюдается дефицит новых интересных проектов на фоне преобладания стремительно устаревающих объектов, которые вышли на рынок еще в 2007–2008 годах.

## Ипотека движет рынком

Анна Мишутина, аналитик ИК «Финам», говорит: «На наш взгляд, рынок жилой недвижимости в первом полугодии 2012 года, несмотря на сохраняющуюся напряженность на финансовых рынках, оставался достаточно стабильным. Динамичное расширение жилищного кредитования выступает од-



Нестабильная экономическая ситуация на мировых финансовых рынках привела к некоторому росту приобретений жилой недвижимости в инвестиционных целях и в качестве инструмента сохранения денежных средств

ним из основных драйверов поддержки цен. В результате с учетом сравнительно невысоких темпов увеличения нового предложения (за первое полугодие 2012 года объем ввода жилья вырос на 2 процента) наблюдается достаточно выраженная динамика роста стоимости недвижимости — около 6 процентов с начала года и около 10 процентов за минувший год в среднем по РФ. Кроме того, стоит отметить, что во втором квартале 2012 года значительный вклад в статистический рост рублевых цен внесло ослабление национальной валюты. Мы ожидаем, что в перспективе следующих 3–4 месяцев продолжится умеренный рост цен».

Анна Корсакова заместитель генерального директора АН «Балтрос», полагает, что рост стоимости жилья обусловлен, в том числе, уменьшением объема предложения на рынке. «Так, по итогам первого полугодия 2012 года спрос на первичном рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга вырос на 13 процентов, объем предложения — снизился на 3 процента. Особенно характерно снижение предложения на рынке элитного жилья, что связано с дефицитом участков под застройку жилыми домами высокого класса», — говорит она.

Директор управления аналитического маркетинга холдинга RBI Вера Серезина

прогнозирует дальнейший плавный рост цен на недвижимость, который обозначился в первом полугодии 2012 года. «Пока нет факторов, которые могли бы повлиять на замедление темпов ввода новых проектов или на снижение покупательского спроса. Так, в первом полугодии 2012 года рынок продемонстрировал хорошую динамику спроса. Число обращений по вопросу приобретения недвижимости выросло на 20 процентов, квартиры покупались активно и в основном для собственного проживания. С учетом этих данных и динамики объема продаж в динамичные месяцы можно предположить, что объем спроса в 2012 году

будет на 10 процентов выше, чем по итогам 2011 года. А значит, сохранится тенденция плавного роста цен на недвижимость до 8–10 процентов. В частности, за истекшие полгода стоимость жилья в массовом сегменте выросла на 5,5 процента, в элитном — на 6 процентов, на объекты бизнес-класса — на 7,5 процента», — говорит госпожа Серезина.

Виктор Осокин, член совета директоров O2 Development, среди отличительных особенностей прошедшего лета отмечает, что, несмотря на летний сезон отпусков, темпы продаж в этот период не снизились, спрос был стабильно высоким. «Активный рост пред-

ложения на рынке жилой недвижимости нивелирует стоимость квадратного метра. Прирост уровня цен в сегменте жилья класса масс-маркет в обжитых районах составил 5,2 процента, в сегменте бизнес-класса — 5,6 процента, в сегменте «элита» — 6 процентов», — говорит он. Осенью ожидается новый всплеск покупательской активности в связи с ожиданиями роста инфляции и увеличения тарифов на энергоносители. «В случае стабильной экономической ситуации в мире рост цен на квартиры до конца года сможет составить 5–7 процентов», — прогнозирует он.

«Международный валютный фонд прогнозирует осенью 2012 года инфляцию в РФ на уровне 6–7 процентов, учитывая предстоящий сезонный всплеск активности на рынке недвижимости. Можно прогнозировать продолжение роста цен еще на 5–10 процентов до конца 2012 года», — полагает Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака».

Анна Корсакова говорит: «До конца года цены на квадратный метр могут вырасти еще на 3–4 процента. Говорить о сезонном — осенью — повышении цен на недвижимость еще рано, но в целом тенденция текущего года показывает ежемесячный прирост стоимости на 1–2 процента. Вероятнее всего, эта тенденция сохранится до конца года».

Екатерина Бармашова говорит, что средневзвешенная цена спроса на рынке строящегося жилья в августе 2012 года составила 76 105 рублей за квадратный метр, что на 3,1% выше, чем в предыдущем месяце.

Директор департамента новостроек АН «Бекар» Эльдар Султанов приводит данные: «Сегодня средняя стоимость квадратного

метра жилья на первичном рынке составила: для класса масс-маркет — 80,6 тыс. рублей; для бизнес-класса — 120,3 тыс. руб.; для «элиты» — 240 тыс. рублей».

Юха Вятто, генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус», говорит: «Возможно, лидером роста цен будет сегмент жилья комфорт-класса, что связано с усилением интереса со стороны покупателей к данному классу и благоприятной ситуации на рынке ипотечного кредитования».

«Нестабильная экономическая ситуация на мировых финансовых рынках привела, в том числе, к некоторому росту приобретенной жилой недвижимости в инвестиционных целях и в качестве инструмента сохранения денежных средств», — говорит господин Султанов. «В случае если мировая экономика будет стабильна, то рост цен на квартиры до конца года сможет составить 5–7 процентов. Цены на элитные объекты и бизнес-класс сохранятся на том же уровне, в экономклассе стоимость студий и однокомнатных квартир будет расти», — дает свой прогноз господин Султанов.

## Баланс не достигнут

Олег Пашин, генеральный директор ЦРП «Петербургская недвижимость», рассказал: «В этом году число сделок летом выросло у нас в два раза. В настоящее время мы продаем порядка 1000 квартир в месяц. И это не предел: предполагаю, что до конца года эта цифра еще вырастет примерно процентов на 20 процентов. Таким образом, получается, что сейчас рынок строящегося жилья очень активен и баланс спроса и предложения не достигнут. Соответственно, будет наблюдаться дальнейший плавный рост цен в пределах инфляции и даже чуть выше нее».

До конца года цены вырастут еще процентов на 3–5 процентов во всех сегментах. Итого за год рост составит порядка 15 процентов. В итоге цены на строящееся жилье достигнут докризисных значений и даже по некоторым классам жилья их превысят. Правда, это произойдет уже не в текущем году».

«На вторичном рынке уже сейчас заметна тенденция приближения средних цен к докризисным показателям. Так, однушки в домах 137-й серии в Приморском районе уже достигли докризисной стоимости. Цена такой квартиры в 2008 году составляла 3,7 млн рублей. В настоящее время ее цена составляет более 3,6 млн рублей. При этом самое популярное нынче жилье на вторичном рынке — однокомнатные квартиры небольшого метража в новых уже сданных кирпично-монолитных домах — уже дороже, чем в 2008 году. В частности, такая ситуация наблюдается в наиболее популярных районах — Выборгском и Приморском. Стоимость таких квартир площадью порядка 35 кв. м в кирпично-монолитных новостройках сегодня уже достигла 4 млн рублей. Цена квадратного метра в этих квартирах находится на уровне 105–110 тыс. рублей, тогда как в 2008 году она составляла 100–105 тыс. рублей», — отмечает господин Пашин.

Виталий Виноградов, директор по маркетингу и продажам ГК «Лидер Групп», дает еще более смелые прогнозы на 2013 год: «С начала года цены на жилье в строящихся домах будут уверенно расти. Повторного повышения цен следует ожидать и во второй половине года. Думаю, период «осень-зима» пройдет под знаком существенного роста цен, и поднимутся они на 15–20 процентов от нынешних».

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ



КУЛЬТУРНЫЙ ПРИГОРОД  
КУЛЬТУРНОЙ СТОЛИЦЫ

**KANTELE**  
ТАУНХАУСЫ В РЕПИНО

от 7,5 млн руб.

www.cds.spb.ru  
www.kantele.spb.ru

320 12 00

ГРУППА КОМПАНИЙ  
**ЦДС**

## ДОМ

# «Комфорт-класс может стать магистральным направлением в развитии рынка недвижимости»

## ИНТЕРВЬЮ

Группа компаний «Город», вышедшая на рынок Петербурга два года назад, намерена войти в число крупнейших застройщиков Петербурга. Директор по маркетингу и продажам ОЛЬГА ЗАХАРОВА рассказала корреспонденту «Ъ-Дом» КРИСТИНЕ НАУМОВОЙ о том, как изменились требования покупателей и как завоевать их доверие, а также поделилась планами компании.

## — С какой идеологией ГК «Город» пришла на рынок Петербурга?

— Группа компаний «Город» вышла на рынок Петербурга, чтобы предложить новые стандарты качества жизни. Эффективное управление процессом строительства в сочетании с использованием передовых технологий позволяет нам оптимизировать затраты без ущерба качеству строительства. Это позволяет нам предлагать покупателям современный продукт комфорт-класса по демократичным ценам.

## — Сегодняшний покупатель уделяет большое внимание качеству?

— Потребитель изменился и стал требовательнее. Выбирая жилье, покупатель смотрит на инженерно-техническое оснащение дома и квартиры, на наличие отапливаемого паркинга, на качество лифтов, на материалы отделки. Он понимает, что только лишь цены мало, и предъявляет жесткие требования к качеству строительства и эстетическим характеристикам проекта.

## — Что определяет сегмент комфорт-класса?

— На наш взгляд, современный жилой комплекс



СЕРГЕЙ СЕМЕРОВ

комфорт-класса должен обладать целым набором дополнительных опций, которые сегодня хотят видеть наши потребители. Это и хорошая транспортная доступность, и благоприятная экология, подземный паркинг, просторные и представительные холлы и вестибюли. Кроме того, важно, чтобы

территория круглосуточно охранялась. Класс «комфорт» определяется также качеством строительных материалов, эргономичностью планировок. Это перспективный сегмент, и он может стать магистральным направлением в дальнейшем развитии рынка недвижимости Петербурга.

## — Расскажите о концепции реализуемых ГК «Город» проектов.

— Компания строит два жилых комплекса в Красносельском районе Петербурга на берегу Финского залива. На пересечении проспектов Героев и Ленинского возводится ЖК «Ленинский парк». В рамках проекта планируются

построить восемь кирпично-монолитных корпусов высотой 19–22 этажа. Первую очередь строительства введут в эксплуатацию уже в 2013 году. Территория комплекса будет круглосуточно охраняться. Проектом предусматривается строительство подземного отапливаемого паркинга. Мы предлагаем покупателям однокомнатные квартиры площадью от 40 кв. м стоимостью 3 млн рублей, двухкомнатные квартиры от 66 кв. м за 4,6 млн рублей. На сегодня в первой очереди реализовано больше половины квартир, при этом особой популярностью пользовались квартиры с террасами и панорамными видами на Финский залив. Второй проект компании — ЖК «Прибалтийский», который возводится вдоль улицы Маршала Казакова. Всего будет построено шесть кирпично-монолитных корпусов высотой от 14 до 21 этажа площадью 130 тыс. кв. м. При этом ЖК «Прибалтийский» будет обладать всеми характеристиками жилья комфорт-класса, включая отапливаемый подземный паркинг. На первых этажах разместятся магазины, кафе, аптеки, отделения банков и предприятия сферы обслуживания. Сдача первой очереди намечена на третий квартал 2014 года. Всего за несколько месяцев реализована четверть квартир от общего объема в первой очереди.

## — Вы предлагаете квартиры с отделкой. Насколько это востребовано?

— По нашим оценкам, примерно две трети наших потенциальных покупателей, приобретающих жилье в спальных районах, готовы покупать квартиры с отделкой. При этом повысился спрос на клиентов с ее качеством. Так называемая муниципаль-

ная отделка (линолеум на полу и недорогие обои) ушла в прошлое. Людей интересует отделка, включающая качественные обои, ламинат, плитку в санузлах, импортную сантехнику, стеклопакеты.

## — Какие инструменты приобретения жилья наиболее популярны сегодня?

— Мы аккредитованы в большинстве крупных банков, среди которых ВТБ24, Газпромбанк, Балтинвестбанк, Промсвязьбанк. С января этого года по сентябрь треть сделок в компании совершалась с привлечением заемных средств. По итогам сентября количество ипотечных сделок достигнет половины. Это, в том числе, связано с сезонной активизацией спроса. Мы также предлагаем беспроцентную рассрочку на три года. С введением такой программы количество сделок увеличилось. Сегодня примерно половина квартир в ЖК «Прибалтийский» приобретается с использованием данного инструмента. Кроме того, мы предоставляем скидки региональным покупателям, молодоженам и многодетным семьям.

## — После кризиса покупатель должен опасаться вкладывать деньги в долевого строительства... Как заслужить доверие тревожного покупателя?

— Во-первых, мы работаем по 214-ФЗ, и это самая законная схема, которая может быть сегодня на рынке. Кроме того, наши объекты аккредитованы в надежных банках. Немаловажным фактором доверия является возможность увидеть своими глазами и оценить ход и качество строительства. Все эти факторы в совокупности приводят к тому, что покупатели доверяют нам, и это, как и было сказано, отражается на темпах продаж.

## КОНТЕКСТ

## СТАТИСТИКА

В сентябре построено 87,77 тыс. кв. м жилья

В Санкт-Петербурге в сентябре 2012 года построено 87,772 тыс. кв. м, это 49 домов на 1276 квартир, сообщает комитет по строительству.

Наибольшее количество квадратных метров появилось в Пушкинском районе, где было построено два жилых дома общей площадью 38,354 тыс. кв. м. В Приморском районе был введен в эксплуатацию один жилой дом — 28,105 тыс. кв. м, а также еще один дом площадью 9,322 тыс. кв. м — в Петроградском районе.

45 домов относится к индивидуальному жилищному строительству. Среди районов тройку лидеров по индивидуальным домам составили Петроградский район (11 объектов), Курортный (9 объектов) и Колпинский (7 объектов).

Всего в январе — сентябре в Петербурге построено 1,42 млн кв. м жилья. **Соб. инф.**

## ЛЕНОБЛАСТЬ

## «Ленстройтрест» возведет жилье в Гатчине

Компания «Ленстройтрест» победила на аукционе, проводимом МО «Гатчина», и получила права на заключение договора аренды участка под комплексную застройку по адресу: Ленинградская область, город Гатчина, въезд, квартал № 1. Площадь участка под застройку 19,2 га.

Сумма сделки составила 46,2 млн руб. с дополнительным обязательством компенсировать расходы за разработку документации на планировке территории в размере 2 млн руб.

По условиям аукциона на участке должно быть возведено девять жилых 9–12–16-этажных домов общей площадью 103,9 тыс. кв. м, а также общеобразовательная школа на 600 учащихся, три детских сада на 50, 80 и 140 мест, торговый комплекс площадью 3 тыс. кв. м и культурно-развлекательный центр на 6,5 тыс. кв. м. Также застройщик берет на себя обязательства по строительству инженерной и транспортной инфраструктуры на участке застройки. В настоящее время договор

аренды находится на подписании. По условиям договора ЗАО «Ленстройтрест» оставляет за собой право корректировать разработанный план планировки территории с точки зрения улучшения потребительских характеристик жилья в интересах будущих жителей квартала.

В настоящее время квартал № 1 представляет собой частично застроенную территорию с заселенными и еще строящимися жилыми домами, объектами социальной и коммерческой инфраструктуры, сообщает «Квадрат.ру». **АСН-инфо**

## ДОЛЖИКИ

## Комитет по строительству оштрафовал на 9 миллионов рублей 10 фирм

Управление контроля и надзора в области долевого строительства комитета по строительству за три квартала 2012 года провело проверки 14 строительных компаний, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов, сообщает комитет.

По десяти компаниям было принято решение о привлечении к административной ответственности должностных или юридических лиц. В основном нарушения были связаны с привлечением денежных средств граждан до государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве; заключением предварительных договоров купли-продажи недвижимости; несвоевременной публикацией изменений в проектной декларации. Общая сумма штрафов составила 9,185 млн руб., из которых 8,985 млн руб. уже оплачены.

Следует отметить, что в результате проверок остальных четырех компаний — ЗАО «Строительный трест», ЗАО «47 Трест», ЗАО «Рант» и ООО «Севзапжилпромстрой» — нарушений не выявлено.

«Проведенные проверки позволяют осуществлять действенный контроль за деятельностью застройщиков по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и отслеживать целевое расходование привлеченных денежных средств. Большинство проверяемых компаний оперативно реагируют на выданные им предписания и устраняют нарушения, выявленные в ходе проверок», — отметил начальник управления контроля и надзора в области долевого строительства комитета по строительству Олег Островский. **АСН-инфо**

# Первопроходцы премиального класса

Сталинские дома были элитным жильем в переходный период

## Сегменты рынка

Двадцать с небольшим лет назад, в момент образования свободного рынка жилья, сталинские дома стали на какое-то время самым востребованным и желанным товаром для тех, у кого появились деньги. Однако с насыщением предложения качественными квартирами в новых домах популярность этого вида жилья стала постепенно падать. Сегодня доля сталинок в общем объеме предложения на вторичном рынке составляет около 15%. Но свои поклонники у домов 1930–50-х годов пока остаются.

Сталинские дома всегда были привлекательны с точки зрения потребительских характеристик: высокие потолки (три метра и выше), толстые, как правило, кирпичные стены, не «панельная» архитектура — классический и монументальный архитектурный стиль, оштукатуренные фасады, отделка натуральным камнем. До сих пор у потребителей сталинки ассоциируются с добротным и качественным жильем. И в этом есть историческая подоплека, поскольку до постперестроечного времени лучшего продукта на рынке просто не было. По сравнению с жильем массового типа (хрущевки и брежневки) сталинки были на класс выше. Это был своеобразный вариант элитного жилья бизнес- и премиум-класса в советском исполнении (хотя в советские времена деления на эконом-, бизнес-класс и элиту не существовало). Дома сталинского типа отличались не только улучшенными характеристиками, но и престижным местоположением: участки с хорошей панорамой (вдоль Московского проспекта), районы Черной речки и Удельной, а также интересный продукт. Например, среди сталинок есть нестандартные четырехкомнатные квартиры относительно небольшой площади около



СЕРГЕЙ СЕМЕРОВ

Сталинские дома были своеобразным вариантом элитного жилья бизнес- и премиум-класса в советском исполнении

90–100 кв. м. Сейчас среди мигрантов домов сталинского типа на вторичном рынке можно назвать давность постройки (как правило, свыше 50 лет) и изношенность коммуникаций. «На сегодняшний день сталинские дома являются престижным жильем и высоко ценятся на современном рынке недвижимости. Прежде всего это объясняется большой площадью квартир и традиционно высокими потолками, а также высокой стойкостью построек — прочностью стен и хорошей теплоизоляцией. Кроме того, сталинки, как правило, располагаются в центральных и прилегающих к центру районах с хорошей транспортной доступностью и социальной инфраструктурой», — поясняет заместитель директора АН «Беклар» Леонид Сандалов.

Елена Корзун, руководитель отдела жилой недвижимости компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network, говорит: «Сталинские дома пережили свой «звездный час» популярности в 1990-х, когда на рынке новостроек было мало, а старый фонд был в ветхом состоянии. Сейчас жилье такого уровня уже не соответствует

требованиям избалованных предложениями покупателей. Хотя есть приверженцы именно такой недвижимости. Недостатками сталинских квартир являются износ коммуникаций и деревянных перекрытий, отсутствие парковок. Дома преимущественно пятиэтажной застройки не имеют лифтов.

Надежда Тодыкова, директор отдела АН «Итака», говорит: «Если коммуникации в сталинке привести в порядок и добавить внешние лифты, то такой дом вполне может составить конкуренцию новым зданиям. Недаром некоторые сталинские дома полностью реконструируют под элитные квартиры».

## Сталинка сталинке рознь

Маркетологи компании СУ-155 обращают внимание на такой нюанс: термин «сталинские дома» объединяет два различных типа зданий, построенных в одно время и отчасти внешне, но принципиально отличающихся по качеству, инфраструктуре и стоимости.

Построенные для партийной номенклатуры сталинки

исторического центра — полноценное элитное жилье, стоимость квадратного метра в котором начинается от 100–110 тыс. рублей. В эту цену входят высокие потолки (как минимум 3,9 м), просторные балконы, лифты, наличие которых не зависит от этажности здания, и благоустроенные дворы с ограниченным въездом.

Доля таких предложений на рынке вторичной недвижимости относительно невелика, как и спрос на них: центральные районы Санкт-Петербурга известны проблемами с парковкой и пробками. Кроме того — некоторые из домов сталинского ампира находятся в достаточно неприглядном состоянии и требуют значительных вложений в капитальный и косметический ремонт.

Сталинки промышленных районов — кирпичные предшественники хрущевки. Стоимость квадратного метра в таких зданиях колеблется в пределах 70–80 тыс. рублей и составляет основную массу предложений в старых промышленных районах.

Построенные в 1940–60-х для рабочих, эти дома сконцентрированы в Московском, Кировском и Невском районах — старейших производственных зонах города. «Как и хрущевки, такие дома известны сомнительным контингентом жильцов (проблема усугубляется наличием в сталинках нерасселенных коммунальных квартир), а также определенными конструктивными недостатками — деревянными перекрытиями, наружная проводка, сложности с организацией дополнительных санузлов», — говорят маркетологи СУ-155.

Директор управления аналитического маркетинга холдинга RBI Вера Серезина рассуждает: «Если говорить о вторичном рынке, то стоимость сталинок превышает стоимость панельных домов

до 2000-х годов постройки в среднем на 20 процентов. Если сравнивать сталинки с кирпично-монолитными домами класса комфорт, построенными после 2000-х, то здесь разница в цене составит уже от 5 до 15 процентов в зависимости от района, состояния сталинки и инженерии. В среднем стоимость одного квадратного метра в доме сталинского типа на вторичном рынке Петербурга составляет около \$3 тыс. В зависимости от района цена может колебаться: около \$3,5 тыс. — в Московском районе; около \$4 тыс. — в Центральном, на Суворовском проспекте; около \$2,5 тыс. — в Красносельском районе, у станции метро «Автово»».

Директор по продажам ООО «Лавстрой-СПб» Михаил Бузулуцкий отмечает: «Если учесть, что в домах этого периода застройки доминируют двух- и трехкомнатные квартиры, а однокомнатных квартир практически нет, то стоимость такого жилья становится весьма внушительной».

## Московский стиль

Согласно данным рынка, больше всего сталинских домов в Московском районе (более 20% в общем объеме предложения на вторичном рынке). Далее идут Кировский и Красногвардейский районы, где их доля чуть ниже и составляет от 13 до 17%. В остальных районах доля сталинок не превышает 10%.

Совладелец управляющей компании «Сателлит Девелопмент» Владимир Скитин отмечает и то, что на рынке непросто найти качественную квартиру в «сталинском доме» в прямой продаже, чаще встречаются комнаты в коммуналах. «В любом случае сегодня сталинки — точно не лидер спроса и не лидер предложения на рынке недвижимости. Они лучше, чем более поздние советские дома, но

точно хуже, чем квартиры в историческом центре города, где сделан капитальный ремонт», — полагает он.

Дома сталинского типа пользуются популярностью среди потребителей. Поэтому девелоперы, реализуя свои проекты, все чаще обращаются к этому архитектурному стилю, преломляя его в новом строительстве. «Когда в холдинг RBI разрабатывали проект строительства дома «Новелла» в Приморском районе на улице Савушкина, 7а, понимая, что это район сталинской застройки, мы отказались от всех архитектурных решений «из стекла и бетона», которые могли бы нарушить общую гармонию этой градостроительной среды. В итоге остановились на стиле «сталинский неоклассицизм», который превалирует в этой части Петербурга», — рассказала госпожа Серезина.

Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость», отмечает: «Доля сделок со сталинками, например по Московскому району, в последний год выросла с 11 до 15 процентов. В основном это двухшки и трехшки, а также комнаты. Они пользуются здесь стабильным спросом, поэтому как располагались в последние годы привлекательных местах, в целом в более удачных локациях, нежели многие новостройки. При этом в среднем их стоимость ниже, чем квартир в новостройках в этом районе. Ведь и общая площадь таких квартир меньше. Так, двухкомнатная квартира в сталинке имеет метраж порядка 56–58 кв. м, тогда как в новостройках — 65–70 кв. м. Стоимость с начала года росла. Если в январе 2012 года минимальная стоимость квадратного метра в сталинках составляла 92 тыс. рублей, то в августе она выросла до 96 тыс. рублей».

РОМАН РУСАКОВ

# Перспективы панорамного остекления в тумане

## ВНЕШНИЙ ВИД

(Окончание. Начало на стр. 18)

Директор департамента новостроек АН «Беклар» Эльдар Султанов считает, что панорамное остекление придает изюминку интерьеру квартиры. «Одной из основных задач при создании панорамного вида является обеспечение максимальной освещенности. Главным вопросом при создании дома с таким типом остекления является вид, открывающийся из окна. Пейзаж должен завораживать своей красотой и масштабностью, но никак не выходить на соседские окна», — смеется он.

Надежда Калашникова, директор по развитию компании Л1, добавляет: «Панорамные и видовые квартиры относятся к классу «элит» и должны обладать рядом характерных особенностей: верхние этажи, большая площадь (видовые квартиры от 100 кв. м, пентхаусы от 300 кв. м), панорамное остекление, живописный вид, определяющий расположение дома; в случае с пентхаусом — выход окон на все стороны света, собственная терраса. Таких предложений в новостройках в городе очень мало, так как сейчас в Петербурге строить пентхаусы с панорамным видом не представляется возможным по причине административных ограничений по высоте зданий в центре города».

## Цена вопроса

Генеральный директор управляющей компании группы «Унисто Петербург» Арсений Васильев подсчитал: стоимость квадратного метра поверхности стального фасада обходится не менее чем в 6–8 тыс. рублей. «При этом качество применяемых строительных материалов и особенно выполняемых работ далеко не безупречно. Подрядчиков, готовых работать на высоком уровне в этом на-

правлении, в Санкт-Петербурге единицы», — предупреждает он.

«Панорамное остекление в жилом строительстве требует особого внимания, поскольку эффект парника для большой площади остекления и на некоторых соответствующих конструкциях самого дома может быть весьма неблагоприятен. На высоких этажах по чисто психологическим причинам многие покупатели не готовы наблюдать вместо привычной стены окно на уровне пола», — продолжает перечислять минусы господин Васильев.

Светлана Попова, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», добавляет: «Панорамное остекление более широко распространено в жилых комплексах комфорт- и бизнес-класса. Но, как правило, застройщики используют для этого холодное остекление, и будущим жильцам приходится доплачивать и менять его на теплое, что обходится до 10 тыс. рублей за кв. м поверхности». Она напоминает и еще про один нюанс — изотопление и монтаж панорамного остекления четко и детально в СНиПах и ГОСТах не прописаны, поэтому безопасность конструкций лежит полностью на проектировщиках и застройщике. «А ведь при реализации проекта панорамного остекления необходимо решить множество первоначальных вопросов — безопасность и устойчивость конструкции, в том числе и от осадков и налипания снега, защита от солнечного света и соприкосновения тепла, прочность стекла», — сетует она.

«В целом наш потребитель пока не привык к подобным квартирам. Есть новостройки, но их меньшинство. Большинство людей придерживаются более традиционного представления о жилье и пока еще не готовы на серьезные эксперименты», — резюмирует госпожа Ганнина. **ОЛЕГ ПРИВАЛОВ**