

18 → «Основная причина — растущий дефицит ликвидного предложения. Многие компании не решаются начинать проекты, даже несмотря на растущий рынок. Кроме того, те дома, строительство которых было начато достаточно давно, уже не устраивают покупателей по качественным характеристикам. Если так пойдет, цены на новое элитное жилье будут расти на 10–15 процентов выше инфляции», — подсчитал Андрей Вересов.

УХОДЯЩИЕ ПРОЕКТЫ Потенциальный дефицит могли бы закрыть новые проекты. «В первую очередь это „Набережная Европы“ от „ВТБ Девелопмент“ и проект группы ЛСР на проспекте Медиков. В итоге в центре могло бы появиться более 400 тыс. кв. м недвижимости. Но теперь не факт, что они появятся, и это будет неприятным обстоятельством для рынка», — говорит Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН».

Напомним, проект «Набережная Европы» предполагал реновацию территории площадью 10 га в Петроград-

ском районе между набережной Малой Невы и проспектом Добролюбова. Он должен был включать в себя элитную жилую недвижимость (100 тыс. кв. м), офисные и торговые площади, пятизвездочную гостиницу, объекты социальной инфраструктуры. В рамках проекта планировалось строительство Дворца танца Бориса Эйфмана. Общий объем инвестиций оценивался в 47 млрд рублей. Идея преобразования этого участка набережной существовала еще при мэре Анатолии Собчаке. В декабре 2003 года был подписан инвестиционный контракт между ООО «Петербург-Сити», ФГУП «РНЦ „Прикладная химия“» и Управлением ФСБ России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Сколько конкретно вложено в проект, в «ВТБ Девелопмент» не говорят, но, по оценкам Александра Ольховского, управляющего директора ОАО «Банк ВТБ», вице-президента Гильдии управляющих и девелоперов, — около 10 млрд рублей.

Как стало известно в ноябре, проект будет реформатирован — здесь разместятся офисы и служебное жи-

лье для судей Высшего арбитражного суда, Верховного суда, Судебного департамента при Верховном суде, за переезд которых высказался президент РФ.

Как считают участники рынка, ни к чему хорошему в сегменте рынка элитной недвижимости это не приведет. «Ни для кого не секрет, что дефицит свободных пятен под застройку в центре города способствует высокому уровню цен. На данном участке стоимость квадратного метра элитной жилой недвижимости составит \$5–10 тыс. за квадратный метр, в зависимости от расположения, видовых характеристик, общей ситуации на рынке», — полагает Анна Калинина, руководитель отдела продаж элитной недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate. По ее мнению, отсутствие дополнительного прироста качественных площадей может привести к перераспределению спроса на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости, а также к смещению части спроса на Крестовский и Каменный острова.

Правда, в Knight Frank предлагают не расстраиваться раньше времени. «Пока нельзя однозначно сказать, что проект „Набережная Европы“ окончательно остановлен, возможно, он все же будет реализован, но с некоторыми косметическими изменениями. Если все же проект лишится своей жилой составляющей, то это, безусловно, скажется на конкурентной обстановке в Петроградском районе. В ближайшие год-два запланирован выход на рынок нескольких весьма крупных проектов на Крестовском острове и Петроградской стороне. Продажа квартир в них, в случае отказа от идеи строительства элитного жилья на „Набережной Европы“, будет проходить более высокими темпами», — надеется Николай Пашков.

Под вопросом и реализация других проектов элитной и высококачественной недвижимости. Так, уже больше года не может начаться строительство жилого комплекса бизнес-класса группы ЛСР на проспекте Медиков. И только в следующем году выйдет в продажу проект ЮИТ «Смольный проспект» площадью 51 тыс. кв. м. ■

ФИНСКИЙ ДОМ В РОССИЙСКИХ РЕАЛИЯХ

НА ИСТРИНСКОМ ВОДОХРАНИЛИЩЕ В ПОДМОСКОВЬЕ ПОЯВИТСЯ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «БЕРЕГ НОНКА». ПРЕЗЕНТАЦИЯ ПОСЕЛКА НЕДАВНО ПРОШЛА В ОДНОМ ИЗ МОСКОВСКИХ РЕСТОРАНОВ. ЭКСКЛЮЗИВНЫМ ДИСТРИБУТОРОМ КОМПАНИИ НОНКА В РОССИИ ЯВЛЯЕТСЯ ООО «РОССА РАКЕННЕ СПБ».

«Берег Нонка» расположен на территории в 14,7 га. В поселке — 65 классических финских деревянных домов площадью от 180 до 320 кв. м, а также вся необходимая инфраструктура для активного отдыха, в том числе собственный причал и эллинг. Площадь участков в поселке составляет от 14 до 26 соток.

Это второй совместный проект «Вектор Инвестментс» и Нонка. «Наш первый совместный проект — поселок „Дачи Нонка“ — можно назвать одним из лучших примеров подмосковного девелопмента. Он был реализован в рекордные для премиум-поселка сроки — менее чем за два года, — отметил генеральный директор компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев. — „Берег Нонка“ стал результатом обдуманного сотрудничества: концепция разрабатывалась в течение года на базе серьезных исследований и обмена опытом с финскими коллегами. Результат позволяет нам прогнозировать, что реализация поселка будет на 90 процентов завершена уже в первой половине 2014 года».

«В течение первого месяца десять лотов в поселке нашли своих владельцев, — рассказал Александр Львовский, глава московского представительства ООО «Росса Ракенне СПб», эксклюзивного дистрибутора компании Нонка в России. — Такие темпы подтверждают, что мы правильно определили ценовой формат и позиционирование поселка. Можно



ТАКОЕ СТРОЕНИЕ — ОДНА ИЗ ШЕСТИ МОДИФИКАЦИЙ ФИНСКИХ ДОМОВ В НОВОМ ПОСЕЛКЕ

сказать, мы продаем не квадратные метры, а определенный образ жизни, семейные ценности».

Классика финского домостроения в современной интерпретации (проекты Serenata, Optima и Prinssi); дома в

дачном стиле (проект Ajatonta); дома в современном прочтении стиля «шале» (проекты Akvarelli и Simfonia) — шесть модификаций домов, вошедших в поселок «Берег Нонка». В состав стандартного лота входит участок с

подрядом, к границам участков подводятся все коммуникации — канализация, электричество, газ и интернет. Стоимость лота в поселке на старте продаж варьируется от 12,9 до 17 млн рублей. ■