



**ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,**  
РЕДАКТОР GUIDE  
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

## СОЦИАЛЬНЫЕ ГРАНИ

Одна пожилая дама, которая уже лет 40 живет в Париже, сказала мне как-то, что ее соседи по многоквартирному дому неплохо ладят. И все потому, что друг другом совсем не интересуются и не стремятся общаться — только улыбаются и здороваются. Но без скрытых конфликтов не обходится — при этом отношений они не выясняют, не ругаются и к порядку никого не призывают. А жалуются сразу управляющему. Как, например, древняя старушка, живущая этажом ниже моей знакомой: француженке не нравится, что русская прикармливает голубей, потому что они сверху гадят — и попадают прямо в ее цветы на подоконнике. Не знаю, что лично я сделала бы с этими голубями, старушкой и цветами, но вряд ли мне пришлось бы в голову сообщать об этих неприятностях председателю жилищного кооператива. Мы как-то привыкли разбираться сами. Что, собственно, и мешает благостным отношениям с соседями.

Вообще самым сложным представляется именно создание однородного социального окружения. И высокая стоимость квартир вряд ли решает проблему окружения. В наших реалиях обладатели капиталов — люди очень разные, и единственное, что большинство из них объединяет, — рождение в СССР. Ну и еще — примерно одинаковый возраст самых «старых» состояний. Ни то, ни другое не исключает различия в образовании и происхождении. Правда, некоторые домовладельцы уверяют, что очень внимательно относятся к выбору потенциальных покупателей, но как это происходит на практике — неизвестно.

Конечно, жизнь в мегаполисе, какими стенами ни отгородись, напоминает муравейник. И если иметь в виду прямой смысл слов «мой дом — моя крепость», то он достижим где-нибудь подальше от города. Еще лучше — на острове. Кажется, о доме без входа мечтал герой «Путешествия дилетантов» Булата Окуджавы. Хотя это, пожалуй, некоторый перебор. Сегодня чем дороже жилье, тем наряднее вход — «входная группа», как теперь называют застройщики то, что в Петербурге всегда именовалось парадными. Группы эти впечатляют мрамором и люстрами Сваровски. Красота иногда, действительно, страшная сила.

# ЭЛИТУ ВЫТЕСНЯЮТ ИЗ ЦЕНТРА СЕГОДНЯ НОВЫМИ ЛОКАЦИЯМИ ДЛЯ ЭЛИТЫ СТАНОВЯТСЯ МОСКОВСКИЙ РАЙОН И НАБЕРЕЖНЫЕ НЕВКИ. ПАВЕЛ НИКИФОРОВ



ДЛЯ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА БИЗНЕС-КЛАССА «ИМПЕРИАЛ» ВЫБРАНО ОДНО ИЗ САМЫХ ПРЕСТИЖНЫХ МЕСТ МОСКОВСКОГО РАЙОНА

Все чаще элитные проекты в Петербурге возникают не в привычных местах — «золотом треугольнике», на Крестовском острове, Петроградской стороне, около стрелки Васильевского острова. Главная причина появления новых локаций — глобальный дефицит земельных участков и продолжающийся неофициальный мораторий на снос и строительство зданий в историческом центре. «Безусловно, со строительством в центре становится все сложнее. Мы знаем о ряде проектов, которые из-за сложности возведения жилых зданий в плотной и охраняемой застройке „подвисли“ и пока так и остаются в таком состоянии. При этом спрос на рынке элитного строящегося жилья есть, и поэтому девелоперы заинтересованы в реализации проектов в высоком ценовом сегменте. Поэтому вопрос территорий для строительства очевиден», — говорит Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

По словам Виктории Федоровой, директора по продажам компании Legenda, сейчас проекты появляются по принципу «кто где купил, кому как повезло». «Значительная часть того, что выходит на рынок, — это следующие очереди уже реализованных проектов, и об этих очередях было известно три-пять лет назад. Каких-то удивительных новинок нет, поскольку реально не запущены механизмы, позволяющие девелоперам вовлекать новые земельные участки и объекты в оборот рынка элитной недвижимости», — говорит она.

**НОВЫЕ МЕСТА** По сравнению с московским рынком в Петербурге объем спроса

превышает предложение: это связано с тем, что количество по-настоящему элитных объектов в городе ограничено, а представление об «элитности» объекта достаточно неоднородное. При этом именно территории в историческом центре остаются наиболее востребованы и покупателями, и застройщиками. «В первую очередь для элитной недвижимости важны две вещи: место и виды. Для Петербурга это некие устойчивые понятия — „золотой треугольник“, район Чернышевской — Смольного, Каменный и Крестовский острова, Петроградская сторона, часть Васильевского острова около стрелки. Из видов — лучше всего виды на воду (Нева и ее истоки) или памятники архитектуры. А лучше, конечно, и то и другое. В последнее время, правда, из любого правила начинаю выпадать исключения — появляются элитные объекты в парадно-сталинской части Московского проспекта, на правом берегу Невки около Черной речки», — говорит Андрей Вересов, генеральный директор ГК «Новый Петербург».

«Зона, скажем так, дорогого строительства „расползается“ от центра, естественно, не каким-то равномерным кругом, а именно отдельными локациями, часть которых и ранее традиционно считались более дорогими местами. Так, можно особо отметить Московский проспект, который уже воспринимается вполне определенно как локация, где уместно строительство жилья не только комфорт-, но и бизнес-класса (в частности, компания ЮИТ недавно вывела на рынок жилой комплекс на Московском проспекте, рядом со станцией метро „Фрунзенская“). Набережные Невы в райо-

нах, прилегающих к центру города, также становятся востребованными для строительства жилья бизнес-класса. Отдельные локальные точки появляются, например, на севере города, в Приморском и Выборгском районах», — рассказывает Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург».

По мнению Ольги Трошевой, одной из самых перспективных зон для строительства жилья высокой ценовой категории является Петровский остров: «Здесь есть условия для создания более или менее социально однородной среды, что так ценится в сегменте дорогого жилья. В настоящее время здесь практически нет старых жилых зданий, но зато есть несколько жилых домов, которые строились не так давно, и квартиры в них продавались как элитные в свое время». Как говорят эксперты, безусловно интересны территории, где в ходе реновации также можно создать наиболее комфортабельную среду обитания. Условия для этого — достаточно масштабные участки с хорошими видовыми характеристиками в центре города или вблизи него.

По мнению Льва Гниденко, генерального директора ЗАО «Ойкумена», создание новых зон для элиты возможно, но есть целый ряд характеристик, которые обязательно должны быть у района, который рассматривается для элитной застройки. «Участок либо сразу должен иметь хорошую транспортную доступность, видовые характеристики, экологическую ситуацию, безопасность, развитую инфраструктуру, либо иметь потенциал для создания этих условий за небольшое время».