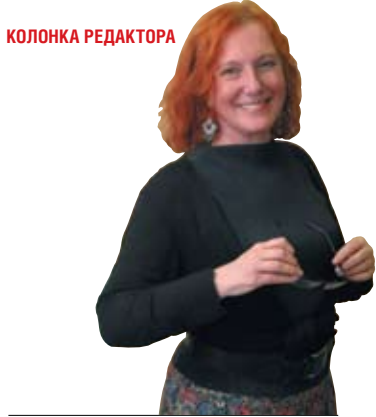




ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ОПЕРАТИВНАЯ МАСКИРОВКА

В старых районах Петербурга уже больше десяти лет стоят здания, имитирующие историческую застройку начала прошлого века. Они удачно копируют исторические фасады, обладая при этом современной внутренней планировкой и коммуникациями. К удачным примерам можно отнести хотя бы дом рядом с главным зданием отеля «Коринтия Невский Палас», к нему же и относящийся. Но есть одно здание беспрецедентное — оно воссоздает архитектуру советского времени, вернее даже — стиль райсоветов большого города, если можно так сказать. Это дом на Невском, 68, — до 1990-х годов в нем помещался совет Куйбышевского района. Место историческое — здесь стоял так называемый Литературный дом, где в разные годы XIX века жил цвет русской литературы: Белинский, Писарев, Тургенев, Тютчев, издатели журнала «Современник» Панаев и Краевский, здесь бывали Достоевский, Гончаров, Герцен. Но от того дома ничего не осталось — в 1941-м в него попала бомба и фасад, выходящий на Невский, был полностью уничтожен. А ставший уже привычным для ленинградцев-петербуржцев дом с портиком и неперенными рабочим и колхозницей на крыше появился после реконструкции здания в 1947–1950-х годах. Один из авторов проекта — архитектор Игорь Фомин к тому времени спроектировал уже два райсовета — Московский и Невский.

Теперь этот дом — новострой, леса сняли совсем недавно. К продаже готовы дорогие апартаменты с видом на оживленный Невский и Фонтанку. И контраст бывшего райсовета с подлинным дворцом Белосельских-Белозерских, что напротив, никого не смущает — вот что значит сила визуальной привычки! Кстати, благодаря ей и мрачный сталинский дом средней школы на Невском, 14, кажется уместным. Хотя выстроен он был на месте здания в стиле классицизма — в 30-е годы прошлого века, понятно, градозащитников не было.

Все это я к тому, что город меняется постоянно. Конечно, не хочется, чтобы зданий-имитаторов становилось больше подлинников. Но факт остается фактом: многие из подлинного уберечь не удалось. По разным причинам. И в такой ситуации, возможно, копирование оправданно.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

АПАРТ-ОТЕЛИ: ФОРМАТ ВОЗРОЖДАЕТСЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОГО КЛАССА ВНОВЬ ПОЯВЛЯЕТСЯ «СТАРЫЙ» ТРЕНД — В ПРОДАЖУ ВЫХОДЯТ АПАРТАМЕНТЫ. ПО МНЕНИЮ УЧАСТНИКОВ РЫНКА, ОНИ СМОГУТ ЗАМЕНИТЬ ФОРМАТ КЛУБНЫХ ДОМОВ С БОЛЕЕ РАСШИРЕННЫМ СЕРВИСОМ. ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

Апарт-отели, если можно так сказать, — новый старый формат для рынка жилья элитного и бизнес-класса Петербурга. По словам участников рынка, они только начинают приобретать популярность среди девелоперов и покупателей, но пока не играют существенной роли. «На данный момент апартаменты занимают не более 2 процентов от всего объема рынка элитной жилой недвижимости в центре Санкт-Петербурга», — отмечает Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад».

НЕСТАНДАРТНЫЙ СТАТУС В Петербурге апартаменты в высоком сегменте недвижимости появились еще в начале 2000-х: в 2003 году корпорация «Строймонтаж» построила клубный дом «Пятый элемент» по проекту архитектурного бюро «Евгений Герасимов и партнеры». По той причине, что в районе Южного шоссе строительство жилья было невозможно, дом строился как апартамент-отель. Однако престижность объекта, как с точки зрения удобства проживания в нем, так и по месторасположению, с лихвой окупала такой нестандартный статус.

«„Пятый элемент“ был первым проектом, который действительно оправдал себя. Но после этого особой потребности в апарт-формате у девелоперов не возникало — земельных участков в центре и на Крестовском острове было достаточно для удовлетворения потребностей и застройщиков, и покупателей. Кроме того, до последнего времени особых сложностей с переводом участков из категорий промышленных зон в жилые не возникало», — рассказал Андрей Вересов, генеральный директор АН «Новый Петербург».

Сейчас ситуация изменилась. И эксперты уверены, что этот сегмент будет активно развиваться. «В центре Петербурга практически исчерпан ресурс участков под застройку. В то же время здесь много промышленных зон, которые пока никак не осваиваются. Оптимально было бы создать на месте бывших промпредприятий новые городские кварталы, не перегружив имеющуюся инфраструктуру. Обычное жилье здесь строить нецелесообразно, а вот апартаменты бизнес- и элитного классов, которые в основном приобретаются для временного проживания, — это идеальный вариант и для города, и для девелоперов, ведь проекты апартаментных комплексов требуют меньше согласований», — считает Тарас Кручинин, генеральный директор ИСК «Сфера».

БИЗНЕС И ЭЛИТА Пока наибольшее распространение получили апартаменты бизнес-класса. В Петербурге продажи апартаментов открыты сегодня в пяти



В НОВОМ ДОМЕ «МОНФЕРРАН» НА КОННОГВАРДЕЙСКОМ БУЛЬВАРЕ РАСПОЛАГАЮТСЯ АПАРТАМЕНТЫ КЛАССА DE LUXE

апарт-отелях (это около 1,4 тыс. квартир), причем три из них вышли на рынок в 2013 году. «Цены за квадратный метр в апарт-отелях премиум-класса соответствуют ценам жилых домов того же класса, а в массовом сегменте цены ниже на 10–15 процентов», — говорит заместитель генерального директор АН «АРИН» Владимир Спарак. Впрочем, все зависит от ценовой политики конкретного застройщика. «Так, в Avenue-Apart (108–120 тыс. рублей за квадратный метр) цены чуть ниже средней цены предложения проектов бизнес-класса по Петроградскому району, и это будет явным преимуществом для покупателей. В проекте Vertical (145–300 тыс. рублей за квадратный метр), напротив, на старте продаж цены явно выше, чем у конкурентов, строящих квартиры бизнес-класса на Московском проспекте», — рассказывает Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака».

По словам экспертов, бизнес-сегмент в этом формате недвижимости будет развиваться наиболее активно. По данным участников рынка, уже в ближайшее время может появиться более 20 новых проектов. Например, строительная компания «С.Э.Р.» скоро начнет строительство многофункционального комплекса Ingria Tower на пересечении Северного проспекта и проспекта Энгельса. Здесь предусматривается сооружение двух корпусов на одном стилобате: 47-этажного апарт-отеля (высотой 165 м). Окончательно стоимость апартаментов пока не определена. По мнению директора по развитию СК «С.Э.Р.» Павла Бережного, цена будет начинаться от 110 тыс. рублей за квадратный метр. «Чем выше будут располагаться апартаменты, чем лучше будут виды, тем

будет выше цена. Покупатели понимают, что они получают эксклюзивное предложение, и готовы за это платить. Петербург — красивейший город, особенно если смотреть на него с высоты птичьего полета. Мы даем такую возможность жить или работать и видеть весь город перед собой как на ладони», — убеждает Павел Бережной.

В элитном сегменте предложение пока одно — в настоящее время продажи открыты в апарт-отеле «Монферран» (девелопер «Интеко»). Цены за квадратный метр начинаются от 255 тыс. рублей. В ближайшее время на рынке может появиться предложение от группы компаний ЛСР, которая в этом году завершила строительство комплекса на месте Литературного дома на Невском проспекте, 68. Открытие апарт-отеля намечено на октябрь. Во сколько обойдется покупка или аренда жилья в этом доме, пока не ясно.

Кроме того, у группы ЛСР есть еще один апарт-проект — на Фонтанке, 3А. Проект предполагает строительство дома общей площадью 8,7 тыс. кв. м, из которых 4,6 тыс. кв. м придется на 25 апартаментов, 1,4 тыс. кв. м отведено под подземную парковку на 45 машино-мест, еще 700 кв. м — под офисы. На 2-й Советской ул., 4, на месте бывших корпусов НИИ гигиены (институт был выведен с этой территории), граничащего с детской городской больницей им. Раухфуса, апартаменты построит холдинг RBL. Участок был куплен в июне 2013 года за 161 млн рублей на торгах Фонда содействия развитию жилищного строительства. Здесь предполагается построить комплекс общей площадью около 10 тыс. кв. м, объем инвестиций — \$25 млн. → 20

ТЕНДЕНЦИИ