

ВЗГЛЯД ИЗНУТРИ / 16
ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ
ПРЕМИУМ-КЛАССА / 18
УДОБСТВА ВО ДВОРЕ / 20

Элитная недвижимость

Четверг, 10 декабря 2015 №228
(№5738 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №13–28
являются составной частью газеты «Коммерсантъ»
Рег. №01243 22 декабря 1997 года
Коммерсантъ
в Санкт-Петербурге

Guide



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

КУРС НА ЭКОЛОГИЮ И МИНИМАЛИЗМ

В конце года принято говорить об итогах и достижениях уходящих двенадцати месяцев. И несмотря на то, что элитная недвижимость — самая незыблемая категория на рынке жилья, спрос на премиум-квартиры в третьем квартале этого года упал на 15,5% по сравнению с третьим кварталом прошлого года. Поэтому считать, что кризис какую-то сферу жизни обходит стороной, пожалуй, необоснованно.

Под Новый год не хочется говорить о кризисе и геополитике. Хочется о чем-то теплом, домашнем и светлом. Например, об идеальном доме. У каждого, понятно, свои представления, но вот с точки зрения компаний, строящих дорогое жилье, на рынке наметился новый тренд: предложение квартир с готовым дизайном интерьера, созданным архитектором с мировым именем. Пока элитные квартиры «под ключ» не столь востребованы в двух российских столицах, как, например, в Европе. Там, как говорят эксперты, 90% жилья продается с отделкой. Но у нас все не так у них. Специалисты говорят еще об одном тренде, в который трудно поверить. Если еще совсем недавно у покупателей дорогого жилья пользовались повышенным спросом дворцовые интерьеры, напоминающие об императорских резиденциях, то сегодня, оказывается, в чести дорогой минимализм и так называемые экологические материалы. Кстати, с особым вниманием граждане стали относиться к среде обитания — именно этим фактором и еще обилием неиспользованных лесных ресурсов России объясняется стремление поддержать деревянное домостроение на государственном уровне. На основе определенных квот, конечно, в рамках государственных программ по строительству. А вот вопрос, строить ли дом из камня или дерева, оказывается, из области психологии, а вовсе не финансов или чего-либо другого. В некоторых домостроительных компаниях считают, например, что те, кто родился и вырос в городе, подсознательно выберут каменный дом, а те, кто жил в селе или проводил счастливые каникулы в деревне у бабушки, предпочтут деревянный. Как бы то ни было, комфорт, тем более премиум-класса, можно создать в доме из любого материала. Правда, для элитного домостроения выбираются не любые материалы, а соответствующие. И здесь импортозамещение возможно не всегда. Потому что в сегменте элитного жилья импортные отделочные материалы составляют до 65%. И пока многим из них здесь нет равных.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

АНОНИМНАЯ ПОКУПКА

В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ РОССИЙСКИЕ ВЛАСТИ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНО БОРЮТСЯ С ПОКУПКОЙ ОБЪЕКТОВ ЗА РУБЕЖОМ ГОСУДАРСТВЕННЫМИ СЛУЖАЩИМИ. В ИТОГЕ ИНОСТРАННЫЕ ПРОДАВЦЫ ПРЕДЛАГАЮТ ПРИОБРЕСТИ НЕДВИЖИМОСТЬ АНОНИМНО. ЛЕОНИД ВАСИЛЬЕВ («Ъ-ДОМ» № 213 ОТ 19.11.2015)

По словам экспертов, покупатель может получить услугу по юридическому и налоговому консалтингу с целью выбора оптимальной для себя схемы покупки. Такие услуги предоставляют все европейские юридические компании, которые занимаются сопровождением сделок с недвижимостью и налоговым консультированием частных клиентов. «Покупать недвижимость в Европе можно или на частное лицо, или на компанию. Все сделки фиксируются в реестрах недвижимости, и узнать, кто является собственником объекта, несложно, проверив информацию в реестре», — говорит Юлия Овчинникова, директор департамента зарубежной недвижимости Intermark Savills. По ее словам, при покупке недвижимости на компанию собственником является юридическое лицо, которое и вносится в реестр. Выбор формы приобретения и владения — на физическое лицо или на юридическое — зависит не только от фактора анонимности, но и от факторов налогообложения. Иногда экономически выгоднее покупать недвижимость на компанию, иногда — на физическое лицо. Например, в Великобритании до 2012 года дорогую недвижимость в основном покупали на иностранные юридические лица, поскольку налог при покупке был существенно ниже. Также это позволяло в будущем избежать налога на наследство, который в Великобритании составляет 40% на объекты недвижимости и не платится при наследовании акции компаний. Однако в последние годы налоговый режим для юридических лиц существенно изменился и продолжает ужесточаться, и на сегодня покупать недвижимость на компанию стало в большинстве случаев дороже, чем на физическое лицо. Например, при покупке квартиры стоимостью £1 млн на физическое лицо налог «гербовый сбор» составит 4,4%, а при покупке на юридическое — 15%.

Если же речь идет о покупке недвижимости, которая сдается в аренду и приносит доход, то здесь выбор формы владения будет зависеть помимо анонимности от стоимости приобретаемого имущества, размера предполагаемого арендного дохода. Для недорогой жилой недвижимости покупка на юридическое лицо обычно не имеет экономического смысла, в том случае если его нужно создавать: стоимость открытия и содержания фирмы может оказаться существенным дополнительным расходом. Впрочем, как говорит директор по зарубежной недвижимости Knight Frank Марина Кузьмина, на Кипре такой практики нет: продавцы за рубежом всегда запрашивают имя принципала.

Как говорит управляющий инвестициями в недвижимость и основатель компании Indriksons.ru Игорь Индриксонс, госслужащие никогда официально не владели объектами зарубежной недвижимости, поскольку всегда приобретали



КТО ЖИВЕТ ЗА ЭТИМИ СТЕНАМИ, МОЖЕТ ОСТАВАТЬСЯ ТАЙНОЙ ДО ПОРЫ ДО ВРЕМЕНИ

их через офшорные компании. «Редкие недальновидные госслужащие покупали жилье за рубежом в собственность самостоятельно или же брали взятку в виде объекта недвижимости, что потом становилось достоянием обществу», — говорит он. Например, по его словам, можно использовать систему трастов, которую невозможно расколоть: практически все олигархи хранят свои деньги в трастах на Британских Виргинских Островах. Внутри офшорной компании активы записаны на определенного владельца, и эту компанию не заставит раскрыть подобную информацию ни одно решение суда. Офшорная компания никому не подчиняется, а документы существуют только у клиента и администратора. Ни через регистр, ни через банк невозможно отследить, кто стал официальным конечным покупателем.

«На Западе уже осуществляется оплата недвижимости при помощи биткоинов, а значит, можно расплачиваться криптовалютой и приобретать недвижимость абсолютно анонимно», — говорит Игорь Индриксонс. По его словам, слабым местом безопасности сделок с недвижимостью является кадастр. Если в кадастре находится какая-нибудь грамотно продуманная офшорная структура, допустим, одной офшорной компанией владеет другая офшорная компания либо еще один траст или какая-нибудь люксем-

бургская компания, то такие схемы невозможно взломать. Редко удается выяснить, кто на самом деле стоит за той или иной покупкой, ведь в основном чиновники доверяют заключение сделок своим представителям. В конце концов, когда осуществляется сделка, никто не может узнать, даже агенты, участвовавшие в сделке, кто на самом деле стоит за всей этой структурой.

Как говорит ведущий эксперт «Транио» Юлия Кожевникова, чтобы анонимно приобрести недвижимость в Великобритании, нужно совершить несколько действий. Во-первых, создать и зарегистрировать номинальную компанию. Во-вторых, заключить договор поручения о том, что номинальный директор будет действовать в интересах действительного собственника (Nominee Director Declaration). В-третьих, оформить письмо об освобождении от обязательств (Director Resignation Letter), которое обезопасит номинального директора, в случае если реальный владелец нарушит закон. В-четвертых, необходимо оформить генеральную доверенность (Power of Attorney) от имени номинального директора компании, которая позволит реальному владельцу заключать договоры купли-продажи, фактически управлять объектом, открывать банковские счета. Наконец, в-пятых, после этого остается только заключить договор купли-продажи объекта недвижимости от лица компании. ■

ТЕНДЕНЦИИ



КВАРТИРЫ С ВИДОМ НА ПЕТРОПАВЛОВСКУЮ КРЕПОСТЬ

Собрание

ДОМ БЛАГОРОДНЫХ СЕМЕЙСТВ

Большая Посадская, 12

Ваша история на Петроградской стороне

ДОМ СДАН. ПЛАТИ 50% И ВЪЕЗЖАЙ

RBI
The art of real estate®

ВХОДИТ
В ХОЛДИНГ RBI

rbi.ru

(812) 320-76-76

ВЗГЛЯД ИЗНУТРИ

ИНТЕРЬЕР В ДОМЕ НЕ ТОЛЬКО СПОСОБЕН РАСКРЫТЬ ИНТЕРЕСЫ, ВКУСЫ И ИНДИВИДУАЛЬНОСТЬ ЕГО ХОЗЯИНА. ОН СОЗДАЕТ ТУ СРЕДУ ВЛИЯНИЯ, КОТОРАЯ БУДЕТ ВОЗДЕЙСТВОВАТЬ НА ЛЮБОГО, КТО ОКАЖЕТСЯ ВНУТРИ ЖИЛЬЯ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

В дизайне квартир, как и в моде, существуют определенные тенденции. Одной из новых тенденций последних двух лет является предложение элитного жилья с полной отделкой и дизайнерским оформлением интерьеров квартир с привлечением архитекторов с мировым именем. «Наиболее яркими примерами являются эксклюзивный дизайн от европейской студии Yoo и Филиппа Старка в проекте „Леонтьевский мыс“, а партнером в оформлении интерьеров в элитном доме Novard Palace стал итальянский дизайнер Роберто Молон», — рассказал генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк.

Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», поясняет: «С одной стороны, часть покупателей хочет оформить квартиру на собственный вкус, у многих есть свои дизайнеры, с которыми они давно сотрудничают. С другой стороны, для большинства клиентов это уже не первая покупка квартиры, и у них есть опыт в части оформления и дизайна жилья. Элитное жилье „под ключ“ — пока не столь востребовано на рынке недвижимости Петербурга. Если в Европе 90% жилья продается с отделкой, то в России такие примеры единичны и касаются в первую очередь предложений в масс-маркете и

бизнес-классе. Однако покупатели уже прошли через все сложности, связанные с ремонтом, и готовы воспользоваться услугой отделки „под ключ“. В этом случае важно привлечение дизайн-брендов с безукоризненной репутацией и открытие шоу-румов, где можно продемонстрировать качество и дизайн».

ТРИ КИТА Как говорят эксперты, сегодня наиболее востребованными являются классический стиль, фьюжн и современный экостиль. «Нестандартное оформление помещений предпочитают личности чаще творческие, следящие за новыми тенденциями моды и выбирающие обилие стекла, зеркал, игру форм и цвета в интерьере. Бизнесмены и политики более сдержанны, предпочитают строгие, но изящные формы в отделке, декоре, мебели», — рассуждает господин Вовк. Он полагает, что современное элитное жилье должно быть светлым и просторным. «Никаких архитектурных излишеств, ядовитых цветов, массивных конструкций, тяжелых атласных штор, ковров. Все должно быть легким и удобным. Современная классика — это прежде всего правильные пропорции квартиры, функциональная, удобная планировка, спокойные светлые тона, очень мягкая уютная мебель в сочетании с антикварной или новой мебелью

в антикварном стиле. Фьюжн — это гармоничное слияние различных стилей дизайна квартиры, а создать гармоничный и целостный интерьер из разрозненных стилиевых элементов не так уж и просто», — говорит господин Вовк.

Основные принципы экостиля достигаются за счет применения отделочных материалов естественных цветов, натуральных материалов. Не используются лишние предметы в декорировании пространства. Упор на натуральное дерево, отделочные ткани натуральной фактуры и расцветки. Мебель из натуральных и безопасных материалов, отделка с использованием натурального камня. Экостиль в интерьере востребован в больших городах, где напряженный ритм жизни спровоцировал потребность в создании у себя в доме атмосферы чистоты и гармонии с природой.

«Предпочтения покупателей элитной недвижимости сместились в сторону утонченной отделки. Наиболее популярны сейчас стили минимализма и ар-деко, дворцовый стиль в духе барокко и рококо сдал свои позиции и не пользуется спросом при оформлении жилых интерьеров. В отделке жилья элитного класса применяют импортные материалы под заказ, большинство покупателей и продавцов предпочитают иностранных производителей техники и мебели», — рассказала Екате-

рина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank St. Petersburg.

Дмитрий Крутов, директор по развитию ГК «Доверие», отмечает: «Элитный дизайн подразумевает индивидуальный подход к оформлению. И сегодня этот тренд остается одним из наиболее актуальных. Интерьер в этом случае может отражать самые причудливые идеи и предпочтения хозяина жилья, вплоть до того, что копируются известные памятники, например, в одной квартире размещен уменьшенный фонтан Треви. Встречаются и концепты оформления в стиле готики или пышного барокко. Впрочем, подобные решения остаются достаточно редкими. Основной тренд — это переход от привычной классики и хайтека в интерьерах к стилю фьюжн и другим современным направлениям».

Михаил Соколов, руководитель группы компаний МДС, добавляет: «Как ни странно, и в нашей стране обеспеченные люди начинают учиться ценить минимализм, они понимают, что он направлен в большей степени на свободу пространства. Поэтому тяжелые кованые кровати и огромные ажурные шкафы постепенно уступают место дорогой встроенной мебели. Что касается загородного элитного жилья, его также стараются строить и оформлять в максимальной гармонии с природой, максимально открывая внутреннее пространство дома свету и воздуху, а также объединяя зоны дома и окружающей среды дизайном».

Илья Андреев, вице-президент NAI Besar, считает, что необходимо четко разграничивать частный и общественный интерьер (МОПы), поскольку оформлением частного интерьера, как правило, занимаются сами собственники. «Что касается дизайнерских решений мест общего пользования, то в элитном сегменте это всегда декларировалось как важная составляющая. Однако должное внимание к оформлению МОПов стало уделяться совсем недавно», — говорит господин Андреев.

Начальник отдела маркетинга продукта компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Мария Кукса отмечает, что сейчас практически все застройщики уделяют повышенное внимание обеспечению антивандальности МОПов. «Это выражается в установке хороших входных дверей из металла с доводчиками и упорами открывания, в облицовке плиткой на определенную высоту стены в тамбуре и входной зоне, в наличии прочного плиточного плинтуса», — говорит она.

ЦЕНА ВОПРОСА Работа дизайнера над организацией жилого пространства — это в первую очередь планировочное решение квартиры и адаптация пространства под стиль жизни владельца недвижимости. «Стоимость работы дизайнера на этом этапе находится в пределах €50–100 за кв. м и включает, помимо разработки планировки квартиры, стилистические решения, рабочие чертежи и, возможно, декоративные решения», — говорит Екатерина Немченко.



ИНТЕРЬЕР ШОУ-РУМА, СОЗДАННЫЙ ФИЛИППОМ СТАРКОМ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «ЛЕОНТЬЕВСКИЙ МЫС»

Михаил Соколов отмечает, что при обращении в дизайн-студию в Петербурге стоимость разработки дизайна элитного жилья различается в зависимости от метража (как правило, до 130 кв. м она составляет около 1,5 тыс. рублей за кв. м, если метраж больше — до 2,5 тыс. рублей). «При этом необходимо помнить, что изначально в работу дизайнера должна входить консультация по подбору мебели, сантехники, различных материалов и необходимого оборудования, а также помощь в приобретении всего вышеперечисленного. Кроме того, в дизайн-студии хорошо было бы получить все рабочие чертежи и, по возможности, 3D-визуализацию проекта», — рассказывает господин Соколов.

Лариса Инченкова, руководитель департамента элитной недвижимости «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», говорит, что цены на разработку дизайн-проектов внутренних пространств элитных домов остались почти такими же, как и год назад. «Обычно стоимость не превышает 3% от цены отделочных работ и требующихся материалов и оборудования», — отмечает она.

Илья Андреев резюмирует: «Расценки на дизайн сугубо индивидуальны и зависят от конкретного проекта и дизайнера: грубо говоря, кто-то просит за свою работу €500 за кв. м, а кто-то — €100. В целом эта тенденция гораздо сильнее развивается в Москве, поскольку стоимость элитного жилья в Петербурге критично ниже столичной (не менее, чем в два-три раза). Объекты, стоимость которых достигает \$10 тыс. за кв. м, в Петербурге исчисляются лишь десятками, соответственно, у застройщиков нет лишних денег и действительно выдающихся интерьеров практически тоже нет».

Следующий шаг в направлении создания уникального дизайнерского объекта элитной недвижимости — непосредственно ремонтные работы и оформление квартир в соответствии с проектом дизайнера с применением новейших отделочных материалов высшего качества, сочетание оригинальных решений пространства и цвета и оснащение согласно последнему слову техники. «В среднем стоимость полной дизайнерской отделки премиального жилья, в зависимости от сложности проекта и применяемых материалов и новинок, может составить 50–100% от стоимости квартиры», — говорит госпожа Немченко.

Игорь Оноков рассказал: «Затраты на создание и меблировку шоу-флэтов в „Леонтьевском мысе“ составили 90 млн рублей, из них 70 млн — затраты на дизайн и покупку мебели, 20 млн — на строительномонтажные работы».

Дмитрий Крутов отмечает, что экономическая ситуация внесла серьезные коррективы в рынок интерьерного дизайна. Участники отрасли констатируют, что ощущают спад заказов уже в течение полутора лет и тенденцию к восстановлению пока не заметили. «К тому же курс на импортозамещение коснулся и дизайна. Если в прошлом доля российских производителей в этом сегменте не превышала 5%, то сейчас в отдельных проектах приближается к 20%. Свою роль в этом, безусловно, сыграли значительное повышение курса валют и политическая ситуация. Отыграть эту ценную разницу производители, в основном иностранные, пытаются за счет более гибкой системы скидок, а также „заморозки“ прайсов», — говорит господин Крутов. ■

ЭЛИТА СТОИТ НА МЕСТЕ

ЗА ПЕРВЫЕ ТРИ КВАРТАЛА 2015 ГОДА ПЕТЕРБУРГСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ПРЕМИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОДАЛИ 375 КВАРТИР СУММАРНОЙ ПЛОЩАДЬЮ 49,5 ТЫС. КВ. М. ОБЪЕМ РЕАЛИЗАЦИИ СОСТАВИЛ НЕ МЕНЕЕ 15,3 МЛРД РУБЛЕЙ.

ИГОРЬ КИРИЛЛОВСКИЙ



НА РЫНКЕ ПРЕМИУМ-ЖИЛЬЯ СТРОИТЕЛЬСТВО НЕ ПРЕКРАЩАЕТСЯ, НО СПРОС НА КВАРТИРЫ ПОКА НЕ ВЕРНУЛСЯ К ДОКРИЗИСНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ

Негативные явления в экономике в меньшей степени влияют на рынок элитной недвижимости по сравнению с сегментами классом ниже. По данным аналитиков девелоперской компании «Леонтьевский мыс», объем реализованных квартир у петербургских застройщиков отличался от квартала к кварталу незначительно. По итогам второго квартала на рынке премиум-жилья была реализована 141 квартира, тогда как в третьем квартале — 140. Однако к докризисным показателям спрос пока так и не вернулся, упав на 15,5% по сравнению с третьим кварталом прошлого года.

В целом спрос со стороны клиентов на протяжении 2015 года был достаточно стабилен. Летом активность покупателей увеличилась за счет очередных валютных колебаний: опасаясь дальнейшей девальвации рубля, клиенты стремились сохранить свои сбережения в наиболее надежном активе — недвижимости. Высокая покупательская активность во второй половине года традиционно связана с окончанием периода отпусков.

По данным «АСН-Инфо», в структуре спроса участники рынка констатируют изменения. Средний чек на ноябрь 2015 года находится в пределах 25–35 млн рублей, тогда как в июне он варьировался в диапазоне 15–25 млн рублей. Стоимость элитного жилья увеличилась незначительно — на 4–5%, до 317 тыс. рублей за кв. м.

По словам Игоря Онокова, генерального директора девелоперской компании «Леонтьевский мыс», на рынке наблюдается тенденция ухода покупателя от

проектов «на фундаменте». «Во-первых, сохраняется риск того, что объект на начальной стадии строительства будет заморожен или пересмотрен девелопером. Во-вторых, учитывая подорожание строительных материалов, себестоимость реализации новых проектов недвижимости выросла на 5–10%. Соответственно, цены на квартиры увеличатся либо застройщик может использовать менее качественные и более дешевые материалы», — комментирует Игорь Оноков.

По информации «АСН-Инфо», предпочтения покупателей к формату жилья остались неизменными: наиболее востребованы квартиры с одной и двумя спальнями. Однако наблюдается тенденция снижения метража самого жилья. Если во втором квартале наиболее востребованы были квартиры площадью 120–150 кв. м, то на сегодня этот показатель приближается к 100–110 кв. м. Тем не менее, добавляет Игорь Оноков, востребовано и более дорогое жилье. «Нам поступают запросы

на квартиры в ЖК „Леонтьевский мыс“ с эксклюзивными планировками площадью более 200–250 кв. м, стоимость которых близка к 100 млн рублей. Такие продажи есть в нашем проекте, но в этом случае клиент принимает решение дольше», — резюмировал эксперт.

На сегодняшний день на рынке премиального жилья Петербурга в продаже находится примерно 191 тыс. кв. м. С начала года в эксплуатацию было введено шесть элитных жилых комплексов суммарной жилой площадью 93,155 тыс. кв. м (750 квартир). Основное предложение элитной недвижимости традиционно сосредоточено на Крестовском острове, в Центральном и Петроградском районах, наименьшее — на Васильевском острове. Наибольший прирост премиальных квадратных метров в течение года ожидается в Петроградском районе, где завершается строительство ЖК «Леонтьевский мыс» (жилая площадь 57,226 тыс. кв. м). ■

ВЫСОТНОСТЬ ЗДАНИЙ МОГУТ ОГРАНИЧИТЬ

КГА представил в ЗакСе проект новых Правил землепользования и застройки (ПЗЗ), которые вводят ограничения по плотности строительства и высоте.

Согласно этому документу, базовая высота застройки в Петербурге за пределами исторического центра будет ограничена 40 метрами, то есть 12–13 этажами. Отклонения от этого параметра будут возможны, но только после обсуждения Градсоветом и комиссией по землепользованию и застройке. Новые нормативы вводят два вида ограничений высотности. Одна цифра, к примеру 30, будет означать, что превысить ее будет невозможно, даже с решением Градсовета. Двойная — 40/50 — позволит получить отклонения на 10 метров — до 50. При этом нормативы распространяются исключительно на территорию за пределами исторического центра. Перемены коснутся и требований к озеленению участков. В новых ПЗЗ допускается озеленение кровель здания. Новые Правила землепользования и застройки планируется утвердить в начале 2016 года. По материалам «АСН-Инфо»

ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА

КРИЗИС СЕРЬЕЗНО УДАРИЛ ПО КОМПАНИЯМ, ИСПОЛЬЗУЮЩИМ ИМПОРТНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Девелоперы работающие в среднем ценовом сегменте, ощутили валютный скачок в меньшей степени — при возведении жилья мидл-класса уже давно использовались отечественные материалы. Компании же, строящие премиум-класс, оказались в более сложном положении, так как здесь импортозамещение возможно не всегда.

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент Светлана Денисова подсчитала, что доля импортных материалов на российском строительном рынке невысока, она не превышает 20%.

Михаил Соколов, руководитель группы компаний МДС, полагает, что Северо-Западный регион традиционно обеспечивает себя такими основными строительными материалами, как бетон, цемент, железобетон. «Однако мы долгое время закупали за рубежом отделочные материалы, не развивая производство собственных аналогов. То же можно сказать и об инженерии. Здесь мы в ближайшее время можем столкнуться с определенными трудностями, поскольку инженерии мы полностью заместить не сможем», — рассуждает господин Соколов.

«Вряд ли возможно быстрое импортозамещение на рынке лифтового оборудования, автоматики, строительных машин. А вот импортные отделочные материалы могут быть замещены отечественными весьма оперативно. Наиболее зависимо от импортных отделочных материалов дорогое жилье. В бизнес-классе на них приходится 40–50%, в элитном сегменте — 60–65%, — говорит госпожа Денисова. — В масс-маркете чаще все же используются отечественные отделочные материалы. Похоже, что подобная тенденция будет наблюдаться и в дальнейшем. Чем дольше наши производители смогут сдерживать стоимость своей продукции, тем более конкурентной она будет становиться на рынке отделочных материалов. Будем надеяться, что наши производители смогут не только пережить сложный период, но и прочно занять свое место на российском рынке».

В ПРИОРИТЕТЕ Андрей Петров, руководитель центра элитных проектов «Петербургская недвижимость», впрочем, не уверен, что возможно полное импортозамещение в премиальном сегменте. «Использование качественных строительных материалов и оборудования в процессе возведения жилья элитного класса находится в приоритете у любого добросовестного застройщика. Несмотря на сложившуюся экономическую ситуацию, доля импортной составляющей в этом сегменте строительства остается на высоком уровне. Так, все инженерные системы и техническое оснащение домов остаются импортными, ведь именно такое оборудование в процессе эксплуатации отличается долговечностью. Например, высокоскоростные лифты, окна и системы безопасности продолжают закупаться за рубежом. Аналогичная ситуация складывается и на этапе отделочных работ.

Для современного и качественного строительства необходимо, чтобы фасады сберегали тепло, а декоративная штукатурка обладала свойствами самоочистки, что позволяло бы поддерживать эстетику дома. Подобных технологий в отечественном производстве пока нет. В связи с чем, конечно, необходима модернизация и расширение ассортимента выпускаемой продукции российских производителей», — полагает он.

Лариса Инченкова, руководитель департамента элитной недвижимости «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», считает, что за последние два года доля материалов, привозимых из-за рубежа, практически не изменилась. «Для возведения элитных домов, как и прежде, используются в основном отечественные строительные материалы — кирпич, бетон. За границей закупается лифтовое оборудование, а также материалы для отделки фасадов и мест общего пользования, которые сложно заменить отечественными аналогами, ведь именно отделка является одним из важнейших элементов при создании образа дома премиум-класса», — говорит она.

Лев Гниденко, генеральный директор компании «Ойкумена», полагает, что любое импортозамещение ведет к ухудшению потребительских качеств строящегося объекта. «Поскольку мы уже обещали нашим жильцам определенный уровень качества, мы будем придерживаться заданной планки. Первый корпус жилого комплекса „Граффити“ сдается в конце этого года. Какие-то комплектующие мы купили заранее, но все следующие корпуса мы будем вынуждены строить уже в новых условиях. Все, кроме кирпичей, все, что связано с оборудованием и инженерными системами, сложно заменить отечественными товарами. Поэтому мы вынуждены терять в деньгах», — говорит он.

Алексей Перлин, генеральный директор строительной-инвестиционной компании «СМУ-6», тем не менее отмечает, что экономика процесса все же заставляет задумываться даже девелоперов, строящих премиальное жилье, об оптимизации затрат. «Так, при строительстве клубного дома „Юннаты“ в Москве мы заменили приточные и вытяжные установки VTS польского производителя на установки отечественного производства — „Корф“. Вытяжную вентиляцию технических помещений вместо швейцарских канальных вентиляторов Ostberg также будут обеспечивать системы „Корф“. Стальные панельные радиаторы отопления Korado (Чехия) заменяют Prado российского производства. Взамен термостатических клапанов с термоголовками Danfoss (Дания) за ручную регулировку теплоотдачи радиатора теперь будет отвечать все та же российская система Prado. Поквартирные приборы учета тепла Sonometer (Danfoss) заменяют теплосчетчики „Карат“ (Россия). В ЖК бизнес-класса „Панорама Сколково“, который возводится в Одинцовском районе, тоже произошла частичная замена импортного оборудо-

вания на отечественное. Так, вместо тепловой завесы Frisco (Польша) на въезде в подземном паркинге будут установлены завесы „Тепломаш“ (Россия). Краны шаровые, фильтры, воздухоотводчики Danfoss заменит продукция Бологоевского арматурного завода БАЗ и запорная арматура Prado. Поквартирные приборы учета тепла Sonometer — теплосчетчики MAPC (Россия)», — рассказывает господин Перлин.

ПОВСЕМЕСТНОЕ СНИЖЕНИЕ Следует отметить, что в других сегментах недвижимости также идет снижение доли импорта. По информации департамента строительства ГК «Экоофис», который занимается реконструкцией офисных и производственных зданий, с момента начала кризиса доля строительных материалов, произведенных вне РФ, снизилась на 10%. В ближайший год, по прогнозам специалистов, она уменьшится еще на 10–15%. Однако полностью заместить зарубежную продукцию в среднесрочной перспективе все же не удастся, считают в компании. По данным департамента строительства ГК «Экоофис», до наступления кризиса до 80% отделочных, электротехнических материалов, а также сантехнического оборудования, которые использовали строители, было импортным или произведенным из импортного материала. Таким образом, при резком повышении стоимости зарубежной продукции курс на импортозамещение стал для девелоперов и строителей не просто лозунгом, а насущной необходимостью. «Например, стоимость оборудования и материалов немецкой фирмы Rehau по сравнению с трубами российского производства (на импортном сырье) фирм FD-Plast и „Политек ПТК“ оказалась выше примерно в восемь раз», — говорят в «Экоофисе».

На сегодняшний день доля используемых импортных отделочных материалов снизилась с 50 до 40%, электротехнических материалов — с 70 до 60%, сантехнического оборудования и оборудования для водоснабжения — с 80 до 70%. И если не случится никаких серьезных экономических потрясений, то отечественная продукция потеснит иностранную по каждой категории еще примерно на 10–15%.

Впрочем, говорить о полном импортозамещении в этой области рано. «Ключевой вопрос — качество, — поясняет Андрей Ковалев, владелец ГК «Экоофис». — К сожалению, далеко не все отечественные производители могут выпускать материалы достойного уровня. А поскольку мы как управляющая компания должны обеспечить своим арендаторам качественные помещения, то идти на поводу у цены не всегда возможно. Кроме того, предоставляя услуги по отделке и реконструкции для сторонних организаций, мы также не можем рисковать своей репутацией. Так, зависимость российского рынка от импорта полипропилена очень большая. И быстро эту проблему не решить. Как минимум на это потребуется лет пять. Тем не

менее расширение применения товаров российских производителей постепенно происходит. Наш департамент строительства постоянно ищет новых поставщиков, тестирует предлагаемые материалы. И надеемся в целом снизить долю использования импортной продукции до 30–35%. Однако при выборе между ценой и качеством всегда нужно выбирать качество. Особенно в такой сложной и ответственной отрасли, как строительство».

ДЕЛО НЕ БЫСТРОЕ Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент», считает, что рассчитывать, что импортозамещение в экономике произойдет буквально через год после принятия решения об этом, было бы наивно: «Даже если есть какие-то готовые отечественные товары, то они должны пройти все необходимые процедуры сертификации и лицензирования, серию испытаний и прочее, ведь потребители должны убедиться, что они подойдут наилучшим образом для них, смогут целиком и полностью заменить иностранную продукцию. И на это требуются время и ресурсы, причем не только финансовые. Не исключено, что по каким-то отдельным позициям импортозамещение и могло произойти, возможно, по отдельным видам строительных материалов, но по оборудованию, машинам и механизмам этот процесс только начался, и сделать еще предстоит очень многое».

Он полагает, что на замену сложного иностранного оборудования на отечественные аналоги уйдет несколько лет, причем все это потребует много сил, времени и средств. «Однако есть и еще одно обстоятельство, которое может увеличить сроки решения данного вопроса. Дело в том, что вопрос импортозамещения строительного оборудования не является критически важным для национальной безопасности. Основные виды строительных машин и механизмов производятся в стране, и при необходимости объекты, нужные государству, могут быть построены с помощью техники российского производства. Элитное жилье сюда никак не относится, а значит, те компании, которые строят его, могут по-прежнему использовать иностранные машины и оборудование, им никто не запретит его использовать, покупать, брать в лизинг. То есть от тех компаний, которые используют такое оборудование, вряд ли стоит ожидать значительного заказа на отечественные аналоги, а без этого промышленность не будет вкладывать в процесс импортозамещения большие ресурсы. Да, в рамках развития модельного ряда и расширения ассортимента продукции российские производители оборудования могут начать создавать различные конструкторские заделы, выпускать опытные образцы, но массовое производство начнется только тогда, когда на эти машины и механизмы сформируется твердый заказ. Когда это произойдет и произойдет ли вообще, пока непонятно», — резюмирует господин Баранов. ■



**ГОТОВЫЕ
АПАРТАМЕНТЫ
НА БЕРЕГУ
ФИНСКОГО ЗАЛИВА
РЯДОМ С КОМАРОВО***

от 9,9 млн руб.



+7(812) 702 4222

komarovo1.ru

*Апартаменты первой очереди сдаются в этом году. **Многофункциональный медицинский и оздоровительный центр.
***Пионер. Застройщик: ООО «АНТАРЕС-Стройинвест». Проектная декларация доступна на сайте: komarovo1.ru.

УДОБСТВА ВО ДВОРЕ

ДВОР ЯВЛЯЕТСЯ ОДНОЙ ИЗ ВАЖНЕЙШИХ ЧАСТЕЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ЖИЛОГО ПРОЕКТА. ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО СЕГОДНЯ ПРОЕКТЫ, ОСОБЕННО В ВЫСОКОМ ЦЕНОВОМ СЕКТОРЕ, НЕМЫСЛИМЫ БЕЗ ТЩАТЕЛЬНОЙ ПРОРАБОТКИ ДВОРОВЫХ ЗОН. БЛАГОУСТРОЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ, НЕСМОТРИ НА ЗАТРАТЫ, СТАНОВИТСЯ НЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ НАГРУЗКОЙ, А СИЛЬНЫМ КОНКУРЕНТНЫМ ПРЕИМУЩЕСТВОМ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ



САМУЮ СКРОМНУЮ ДЕТСКУЮ ПЛОЩАДКУ МОЖНО СДЕЛАТЬ МЕНЬШЕ, ЧЕМ ЗА ПОЛМИЛЛИОНА РУБЛЕЙ

В последние годы появилась тенденция функционального зонирования дворовых пространств, которое предполагает создание разнообразных объектов: детских и спортивных площадок, автостоянок и тротуаров, газонов и цветников. Общим для всех зон является безопасность, которая в новостройках обеспечивается за счет автоматических систем контроля доступа, видеонаблюдения, а также внедрения концепции «двор без машин».

«Сегодня даже в массовом сегменте недвижимости наблюдается тенденция усиления качественной составляющей концепции благоустройства общественных зон. Причем еще несколько лет назад подобные решения можно было встретить исключительно в высокобюджетных объектах, в экономклассе застройщики не уделяли должного внимания благоустройству и подходили к данному вопросу весьма посредственно. Но конкуренция с каждым годом растет, и девелоперы в рамках финансовых возможностей объекта все чаще пересматривают проекты благоустройства территории, делая их более комфортными и современными», — рассказывает генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк.

Ирина Могилатова, генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed, говорит, что в последние годы стал наблюдаться интересный тренд — большим спросом пользуются квартиры с видом на внутренние дворы. «Это новая точка притяжения спроса платежеспособной публики, возникшая в результате того, что на рынок вышли жилые комплексы, которые строятся с большими внутренними территориями и красивыми дворами (Red Side, Knightsbridge Private Park). За счет двора в таких проектах можно улучшить видовые характеристики объекта в целом. Одно дело — смотришь на жилой комплекс с облагороженной территорией и совсем другое — на непонятные хрущевки», — говорит она.

При этом затраты на создание дворовых территорий относительно невелики. Как говорит господин Вовк, самую скромную детскую площадку можно сделать и за 300 тыс. рублей. Хорошая, яркая, качественная, многофункциональная детская площадка, рассчитанная на разные возрастные группы, с хорошим покрытием будет стоить в районе 2–2,5 млн рублей.

Михаил Соколов, руководитель группы компаний МДС, полагает, что стоимость создания придомовой территории зависит

от того, обращается ли заказчик в компанию, которая занимается ландшафтным дизайном, или к отдельному специалисту. Обычно стоимость разработки концепции оформления проекта в Петербурге не превышает 20–25 тыс. рублей.

Лариса Инченкова, руководитель департамента элитной недвижимости «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», говорит, что стоимость обустройства территории в зависимости от концепции и сложности ее реализации может составлять 0,1–0,5% от бюджета комплекса.

ОПТИМАЛЬНЫЙ НАБОР Минимальный список объектов на дворовой территории комплекса регламентируется нормативами. «Но крупные застройщики понимают, что в премиум-сегменте очень важны детали. Благодаря этому каждая компания формирует некоторый список must have, то есть того, что она считает, должно быть на территории объекта. Нормой становится, например, отменное озеленение. Теперь уже недостаточно просто выложить двор плиткой и поставить детскую площадку, нужны профессиональная тематическая концепция и зонирование. Задача архитектора — все это органично увязать друг с другом, сделать удобным

для использования. В своих объектах мы стараемся сделать как можно больше интересных деталей, ведь внутренняя территория — это одна из визитных карточек комплекса. Установить фонтан, интересную фигуру несложно, но это может стать особенностью дома», — рассказывает госпожа Инченкова.

При благоустройстве дворовых пространств элитных объектов используются натуральный камень, мощение, комплексное озеленение, ограждения из латуни, нержавеющей стали, освещение с использованием дорогих светильников.

Михаил Соколов отмечает, что в Петербурге дворовые территории все чаще оформляют по скандинавскому типу: широкими газонами с невысокими кустарниками: «Это связано прежде всего с тенденцией набирающего популярность „зеленого строительства“, которое, помимо высоких экологических и энергоэффективных норм, включает в себя плотное озеленение придомовых территорий. Кустарники предпочтительнее деревьев, поскольку, вырастая, последние способны лишить солнечного света значительную часть дома, тем самым нарушая требования дневной инсоляции, а также зачастую санитарные и пожарные нормы».

Майя Афанасьева, директор по маркетингу ООО «Н+Н», считает, что с помощью деревьев и кустарников, обилия густых многолетних растений формируются отдельные тематические зоны — для прогулок, активного отдыха, занятий детей. «Подобные решения разряжают пространство и создают уютную атмосферу», — полагает она.

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank St. Petersburg, говорит, что застройщики стремятся подчеркнуть индивидуальность своих проектов, в том числе посредством оформления дворовых территорий. «Достаточно распространённый прием — украшение территории архитектурными малыми формами, организация цветников и клумб, посадка деревьев, организация детских и спортивных площадок, мест отдыха и прогулочных зон. Примеров интересных решений много: в проекте „Парадный квартал“ есть центральная площадь с фонтаном, места для отдыха и при этом есть закрытые внутренние дворы с детскими площадками и клумбами. „Смольный парк“, помимо старых, сохранившихся парковых деревьев, украшен прогулочными зонами и цветниками необыкновенной красоты и разнообразия. Дизайн набережной и внутреннего двора в проекте „Леонтьевский мыс“ разработан лондонской студией дизайнера Юоо под руководством Филиппа Старка», — перечисляет госпожа Немченко.

Василий Вовк отмечает, что в последнее время в комплексах комфорт-класса появляется тенденция к организации площадок экстремального отдыха с небольшими рампами и перилами для роликов и скейтов. «Конечно, полноценный скейтпарк представляет собой сложную индивидуальную конструкцию, которую установить во дворе достаточно сложно. Тем не менее некоторые застройщики все же пытаются по максимуму использовать возможности для организации спортивного пространства. Жилые комплексы с детскими и спортивными площадками пользуются немалым спросом. Ведь большинство покупателей квартир в современных новостройках — это семейные люди, которые уделяют большое внимание детской инфраструктуре», — говорит господин Вовк.

Некоторые застройщики не ограничиваются дворовой территорией. Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», рассказал, что в проектах комплексного освоения территории, как правило, производится благоустройство не только придомовой территории. Например, в новом квартале «NewПитер» будет создан свой широкий прогулочный бульвар с магазинами, кафе и ресторанами. А рядом с жилым комплексом «Капитал» — благоустроенный парк с пляжной зоной и дорожками для катания на велосипедах и роликах.

Еще одной тенденцией оформления дворов становится установка скульптурных композиций. Начальник отдела маркетинга продукта компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Мария Кукса рассказала, что в комплексе «Смольный проспект» одним из элементов благоустройства станет скульптура автора проекта — всемирно известного испанского архитектора Рикардо Бофилла, которую компания изготовит на заказ и установит в центре двора.

БЕЗ АВТО Ирина Могилатова говорит, что сегодня большим спросом пользуются

масштабные жилые комплексы, где застройщики создают закрытую от движения автотранспорта внутреннюю территорию, которая отдается под инфраструктуру.

«Клиенты очень чувствительны к безопасности своего двора, в том числе и к безопасности от автомобильного транспорта. Поэтому мы устанавливаем антипарковочные сферы и съемные столбики, чтобы на территории комплекса нельзя было парковаться (но при этом, разумеется, обеспечиваем проезд для специального транспорта)», — рассказала Мария Кукса.

Константин Ковалев, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», также говорит, что его компания пошла по такому пути: «К примеру, на территории жилого комплекса YE'S подобная концепция уже реализована. Также планируется, что внутридворовая территория жилого квартала „Life-Приморский“, который ГК „Пионер“ возводит в Приморском районе, тоже будет организована по подобному принципу. Концепция предусматривает создание внутреннего двора без парковочных мест и автомобильных дорог. Въезд во двор будет ограничиваться при помощи парковочных столбиков или шлагбаумов и контролироваться круглосуточно с возможностью организации беспрепятственного доступа экстренных служб, маломобильных групп населения. Также концепция квартала предусматривает наличие наземных парковок по внешнему периметру и подземного паркинга».

СТРИТ-АРТ Еще одной особенностью благоустройства дворов становится графическое оформление стен. Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена», рассказал, что его компания строит двор в стиле стрит-арта для микрорайона «Граффити» в Петербурге. «Для этого мы провели конкурс на создание целостной концепции дизайна и благоустройства, включая ландшафтные решения и малые архитектурные формы», — делится он. Художественная роспись в разнообразных стилях уличной абстрактной графики нанесена на пять объектов. «Одна работа побил рекорд по высоте среди всех настенных росписей в России. Масштабная абстрактная композиция площадью 510 кв. м нанесена на боковой фасад 24-этажного дома и имеет высоту 75 м. В проекте приняли участие известные российские уличные художники — Akue, Adno, Petro, Slak», — гордится господин Мирошников.

Он полагает, что граффити создадут в жилом комплексе уникальную атмосферу творчества под открытым небом. «Но мы делаем не только роспись стен, но и эксплуатируемую кровлю паркинга, на которой будут посажены деревья и сделаны площадки для отдыха. Там много интересных решений будет воплощено. Причем если бы мы сделали типовой вариант благоустройства, это было бы в два раза дешевле. Но мы общались с людьми, с покупателями жилья и сделали для себя вывод, что им нужно не просто жилье, а комфортная закрытая территория. Поэтому дворы ЖК „Граффити“ — это дворы без машин, с беговыми дорожками, спортивными и детскими площадками, а также многоярусными площадками для отдыха», — рассказал господин Мирошников. ■

ДЕРЕВЯННОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ ХОТЯТ ПОДДЕРЖАТЬ

ПРЕДЛАГАЕТСЯ УСТАНОВИТЬ КВОТЫ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРОДУКЦИИ ЭТОЙ ОТРАСЛИ В РАМКАХ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, А ТАКЖЕ АКТУАЛИЗИРОВАТЬ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКУЮ БАЗУ. ПО МАТЕРИАЛАМ «АСН-ИНФО»

Предложение поступило от межведомственной рабочей группы по выработке мер господдержки деревянного домостроения с участием Минпромторга и Минприроды России, Рослесхоза, а также отраслевых союзов при Минстрое.

Участники совещания отметили, что необходимость поддержки деревянного домостроения обусловлена большим объемом неиспользуемых лесных ресурсов России, растущей потребностью граждан в повышении комфорта среды обитания, а также высокими российскими и международными стандартами по теплоэффективности и экологичности зданий.

Одной из мер, вынесенной на обсуждение рабочей группы, стало введение квот на использование продукции деревянного домостроения в государственных программах по строительству зданий и сооружений в российских регионах.

«Условно субъекты РФ можно поделить на три группы: лесоизбыточные, регионы с развитым производством продукции деревянного домостроения и регионы,

где нет такого производства и мало леса. Учитывая неоднородность развития данной отрасли, предлагаем не торопиться с введением квот по всей стране и сначала рассмотреть квотирование деревянного домостроения в субъектах, имеющих лесной фонд и предприятия по производству деревянных конструкций, как пилотный проект», — сказал директор департамента градостроительной политики и архитектуры Минстроя России Андрей Белюченко.

Для дальнейшей проработки этого вопроса рабочая группа приняла решение оценить уровень развития производства продукции деревянного домостроения в каждом субъекте РФ, отмечают в Минстрое. Кроме того, планируется проанализировать потребности в использовании деревянных конструкций при строительстве не только жилья, но и других объектов (например, социальной инфраструктуры) с учетом планов по строительству, заложенных в Федеральную адресную инвестиционную программу. ■



НЕОБХОДИМОСТЬ ПОДДЕРЖКИ ДЕРЕВЯННОГО ДОМОСТРОЕНИЯ ДИКТУЕТСЯ ПОТРЕБНОСТЬЮ ЛЮДЕЙ В КОМФОРТЕ И ЭКОЛОГИЧНОСТИ СРЕДЫ ОБИТАНИЯ

ПРИБРЕЖНАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ ПРОМЗОНЫ — ЗОЛОТОЙ ФОНД РАЗВИТИЯ ПРАКТИЧЕСКИ ЛЮБОГО СТАРОГО ГОРОДА.

ОКСАНА САМБОРСКАЯ («Ъ-ГОРОДСКАЯ СРЕДА»), № 41 ОТ 30.11.2015)

Конечно, в работе с ними есть и сложности: недостаточные или плохие коммуникации, не всегда юридически безупречная земля. Но уж если промзона попала в хорошие руки, то на выходе можно получить настоящий градостроительный шедевр.

У МОСКВЫ У РЕКИ Особую любовь девелоперов снискали промзоны, расположенные у воды. В большинстве российских городов еще век назад реки выполняли в основном транспортные функции: по ним доставлялись грузы, перевозились пассажиры. По берегам рек строились и промышленные предприятия, которым в производстве требовалась вода. По реке же отправлялась их продукция.

Сегодня реки получают новую — парадную — функцию: набережные становятся прогулочными зонами, река включается в городскую жизнь и из Золушки превращается в принцессу. За это превращение в первую очередь ратует московское правительство, прошедшее конкурс на концепцию развития набережных Москвы-реки, победителем которого стало российское архитектурное бюро «Проект Меганом».

Такая же метаморфоза происходит и с бывшими промышленными предприятиями и прилегающими к ним территориями: теперь река не грязная вода под окнами, по которой ходят баржи, а самый красивый и дорогой вид из окон, а квартиры, выходящие окнами на воду, не самые холодные, а самые дорогие и желанные.

Исходя из этого и создаются современные планировки территорий бывших промзон.

Сегодня в Москве насчитывается более 17 тыс. га промзон (больше 70 крупных бывших промышленных территорий (вместе с маленькими — больше 200) — ни много ни мало 16% территории города в его старых границах. Часть из них займут инновационные производства, а около 4 тыс. га предназначено для реорганизации с изменением функции. Эти 4 тыс. га позволяют построить около 60 млн кв. м жилья. И самое интересное жилье появится именно на месте промзон, имеющих прямой выход к воде. Сегодня, по данным компании «Метриум Групп», в девелоперской разработке находится несколько крупных участков, в составе которых есть территории, непосредственно примыкающие к воде. Среди этой «золотой сотни» управляющий партнер компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая упоминает проект реновации промзоны «Фили» (протяженность береговой линии — 1 км), которая предполагает строительство на территории площадью 500 тыс. кв. м жилых объектов.

1,5 млн кв. м жилья экономкласса планируется построить на территории промзоны «Южный порт» (береговая линия — 4,5 км). Согласно одной из предложенных концепций, здесь будет создана сеть каналов, которая превратит бывший промышленный комплекс в московскую Венецию.

В промзоне «Нагатинский затон» (береговая линия — 1,38 км) уже возводится жилой комплекс «Ривер Парк». Проект предусматривает строительство 230 тыс. кв. м



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ПАРАДНЫЙ КВАРТАЛ» — ФЕШЕНЕБЕЛЬНАЯ ТЕРРИТОРИЯ НА МЕСТЕ, ГДЕ РАСПОЛАГАЛИСЬ ТРИ ВОИНСКИЕ ЧАСТИ

жилых площадей и благоустройство набережной Москвы-реки, которая будет преобразована в полторакилометровую пешеходную зону шириной 20 м. Для разработки концепции набережной был проведен международный конкурс при поддержке Москомархитектуры.

«В список столичных промзон обычно не включают территорию Тушинского аэрополя. Строящийся здесь масштабный проект «Город на реке Тушино-2018», предполагающий возведение 715 тыс. кв. м жилой недвижимости, по сути, также представляет собой реализацию планов освоения промышленной территории Москвы», — говорит Мария Литинецкая.

«Площадь бывших промышленных объектов позволяет создавать полноценные проекты комплексного развития территории, включая строительство жилья, коммерческой, социальной, спортивной и рекреационной инфраструктур, благоустройство и озеленение, — говорит генеральный директор компании ОПИН Артемий Крылов. — Формат жилья в проектах освоения промзон может быть в диапазоне от комфорт-класса или эконом до бизнес-класса и даже премиум в зави-

симости от местоположения, перспектив его развития и от общей концепции самого проекта».

«Самый яркий столичный пример освоения промзоны у воды — ММДЦ «Москва-Сити», который реализован на месте депрессивной площадки в 100 га, где раньше были карьеры, каменоломни, склады, — отмечает генеральный директор агентства недвижимости Tweed Ирина Могилатова. — Кстати, транспортный коллапс, который мы наблюдаем сегодня в «Сити», в том числе связан с особенностями «прибрежного» расположения: площадку огибает Москва-река, возможности строительства крупной магистрали здесь не было».

Эта ошибка была учтена при проектировании самого масштабного на сегодня проекта с выходом к воде «Зиларт», где будет построен дополнительный мост через реку. Здесь появится около 1 млн кв. м жилья, а всего 1,5 млн кв. м недвижимости станет реорганизация территории вдоль Симоновской набережной (девелопер — компания ОПИН), которая частично включает промышленную территорию

— бывшую нефтебазу площадью около 8 га. Впоследствии непосредственно на участке нефтебазы планируется возвести около 150 тыс. кв. м жилья и объекты инфраструктуры. Появится новый организованный спуск к воде: по пешеходным дорожкам обустроенной для спорта и отдыха территории можно будет дойти от парка «Липки» до набережной. «Симоновская набережная, которая сегодня фактически исключена из жизни Москвы, станет пешеходной, москвичи смогут интересно проводить здесь время: отдыхать, гулять, заниматься спортом. Этот фактор повлияет и на инфраструктуру, расположенную на первых этажах домов у воды: здесь появятся ресторан, кофейня, торговая галерея. Набережные должны быть открыты и доступны для горожан. А благоустройство реки и территории вокруг способно реабилитировать среду в городе, что подтверждает успешный мировой опыт», — делится планами Артемий Крылов.

Среди небольших, но не менее ценных для города проектов Ирина Могилатова упоминает жилой комплекс, который построит ОАО «Гардтекс» на месте Тюлево-гардинной фабрики в Большом Саввинском переулке. Проект скоро стартует, сейчас идет снос старых построек.

Определенность обретают планы освоения промзоны «Западный порт» (береговая линия — 0,6 км). Здесь, по данным «Метриум Групп», планируется возвести 149 тыс. кв. м жилья. Проект предусматривает благоустроенную пешеходную набережную и причал для речных трамваев.

НА НЕВСКИХ БЕРЕГАХ Северная столица промзонами не менее богата. Ленинград, столица советского судостроения, центр производства для энергетической отрасли, один из центров тяжелого машиностроения, легкой промышленности, оставил Петербургу богатейшее наследство. Настолько, что одна из главных проблем развития города на сегодня — это не что иное, как широчайший промышленный пояс. У группы ЛСР за полтора десятилетия накопился изрядный опыт редевелопмента промышленных территорий. Управляющий директор группы ЛСР в Москве Иван Романов вспоминает самые знаковые проекты: «В 2000 году мы реализовывали крупный проект: бывший молокозавод в центре Петербурга мы превратили в квартал элитной застройки. И с тех пор мы реализовали более 15 крупных подобных проектов. У нас в компании комплексная программа, по которой большинство своих заводов по производству строительных материалов мы выводим за пределы города, а на их месте начинается жилищное строительство. Например, на месте нашего кирпичного завода «Керамика» во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга, который мы покупали в начале 2000-х, сейчас уже почти достроенный большой жилой квартал с парком, озером и необходимой социальной инфраструктурой. Производство кирпича перенесено в Ленобласть. На месте завода «Электрик» на Петроградской стороне строится наш другой квартальный проект — «Европа-Сити»».

В проектах реновации или редевелопмента основная сложность — найти свободные земли без бесчисленного количества несовпадающих интересов различных собственников. «А у промышленных территорий, как правило, один или несколько владельцев, с которыми проще договориться», — рассуждает Иван Романов. — И у нас это получается. Наш «Парадный квартал» — это первая фешенебельная территория! 10 га в центре Санкт-Петербурга, Таврический сад, до Смольного рукой подать. Они были заняты тремя воинскими частями, там БТР ездили прямо по историческому центру. На месте возводимого нами сегодня жилого квартала «Смольный парк» ранее располагался психоневрологический интернат. Для пациентов этого учреждения в Зеленогорске мы построили новые корпуса».

Вторая проблема редевелопмента промзон — сама промышленность. Промышленный пояс все же не дает возможности вывести основную часть промпредприятий без потерь — частичных или невозможных. А значит, не решается в целом и проблема редевелопмента. Новые производственные площадки чаще всего удалены от существующей застройки, отсюда проблемы с наймом рабочих, не настолько привязанных к своим заводам, чтобы тратить на дорогу к месту работы полдня. Судя по всему, единственным решением станет комплексное развитие окраинных, пограничных с Ленобластью территорий вплоть до строительства там городов-спутников. Поворотной точкой в построении взаимоотношений соседних субъектов может стать развитие пограничных промышленных площадок. По словам Семена Смушкина, заместителя генерального директора УК «Старт Девелопмент», застройщика одного из таких городов — Южного под Петербургом, если речь идет не о переносе завода из одного субъекта в другой, а о создании новых рабочих мест, то это может примирить город и область. «В городе-спутнике „Южный“ больше половины перспективных площадей отдано под производства, университетский кампус, коммерческие и сервисные предприятия. Мы создаем новую экономику на границе Петербурга и Ленобласти, ориентируясь на высокотехнологичные производства, которые будут востребованы в перспективе 10–20 лет. Это гарантирует поступления в бюджет обоих субъектов, а их конкуренцию между собой может перевести в плоскость сотрудничества с выходом на уровень все-российской и международной конкуренции», — сказал он.

Проблему поднимал, в частности, вице-губернатор Петербурга Игорь Албин: «Считаю, что комплексное освоение территорий — это тот путь, который нам предстоит пройти. Если говорить об этом проекте (города-спутника „Южный“), то необходимо обратиться еще раз к экспертному сообществу, к законодателям, к авторам этого проекта на предмет его актуализации. Но в том, что этот проект городу необходим, у меня нет сомнений».

«Старт Девелопмент» реализует три проекта промышленных парков. Особое внимание — предприятиям в сфере инновационных технологий. А всего в рамках проекта города-спутника «Южный» будет создано до 228 тыс. рабочих мест.

Совместно с «Роснано» и правительством Санкт-Петербурга здесь планируется разместить инновационный центр с

полным циклом создания инновационных продуктов: от экспериментальных разработок до производства, научный и образовательный центр. Под эти цели выделено 200 га рядом с железнодорожной станцией, дорогой с выходом на Киевское шоссе и рекреационной зоной. Финансирование проекта, который на данный момент оценивается в 25 млрд руб., УК «Старт Девелопмент» разделит с Университетом ИТМО. ОАО «Роснано» проконтролирует качество и эффективность объектов инновационной инфраструктуры научного городка, а также привлечет потенциальных резидентов иннограда. Инноград создаст 3 тыс. рабочих мест и столько же учебных.

ЖИЛЬЕ ОСОБОГО ВНИМАНИЯ Планирование привоной территории требует особого подхода: вода должна стать доминантой, главным акцентом, и весь проект ей «поклоняется». Руководитель архитектурной мастерской № 1 бюро Speech Алексей Ильин объясняет главные принципы проектирования комплексов у воды: соседство с водой диктует необходимость особенно тщательно отнестись к силуэту комплексов и их главным фасадам, обращенным к воде: «В случае с „Сердцем столицы“, расположенным на Шелепихинской набережной, мы сделали ставку на выразительную разноплановую композицию. К набережной обращены дома разной этажности: более низкие корпуса, имеющие в плане трапециевидную форму и облицованные темным кирпичом, по краям фланкированы элегантными тонкими башнями с фасадами в светлых материалах. В комплексе „Западный порт“ этажность обращенных к воде домов также разная, однако они составляют пять практически одинаковых по композиции кварталов. Для того чтобы придать им визуальное разнообразие, к участию в проекте были приглашены сразу три бюро — ADM, ТПО „Резерв“ и Speech, которые сообща разработали дизайн-код комплекса. Важно сказать и о том, что в обоих случаях близость к Москве-реке стала поводом уделить самое пристальное внимание благоустройству набережных, которые будут превращены в многофункциональные общественные пространства,

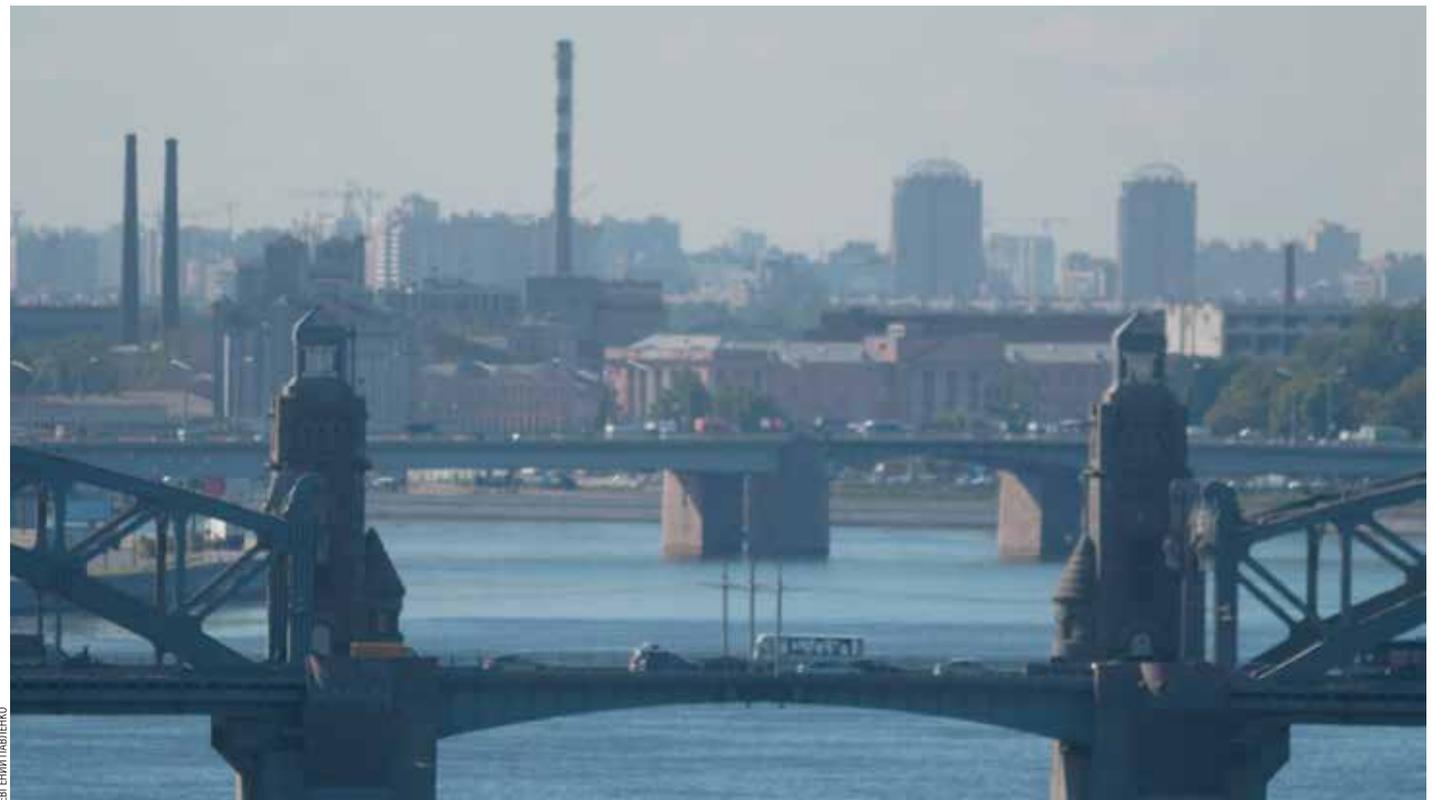
работающие не только на жителей комплексов, но и на город в целом».

ВОЛГА — РУССКАЯ РЕКА Если в Москве и Санкт-Петербурге развитие промзон уже целая книжка с картинками, то в регионах интерес к таким проектам куда меньший, что обидно — Москва-река не самая крупная река России. «Прибрежным зонам в крупных городах, а не только в столице правильнее всего делегировать функции рекреационные, нежели промышленные и транспортно-логистические. Прибрежные зоны должны быть ориентированы на спорт, отдых, общение, причем важно, чтобы на всем протяжении русла прибрежные зоны были проницаемы для пешеходов, велосипедистов, детского транспорта (колясок): именно тогда река станет тем самым связующим звеном, артерией, вдоль которой можно будет часами прогуливаться в выходные дни, не выезжая за город», — считает партнер девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский.

Пока процесс идет не слишком активно, но все же первые ласточки есть. Одна из таких ласточек, а скорее даже крупных чаек — реновация территории фабрики «Саратов Мука». Проект реновации создало и реализует московское архитектурное бюро T+T Architects. Территория эта — довольно сложный промышленный участок с сильным перепадом высот — находится между жилыми зданиями с одной стороны и выходом к реке — с другой. На территории расположено десять корпусов разного назначения, часть из них — памятники архитектуры XIX века. «Поскольку в городе наблюдается нехватка качественных общественных пространств с исторической застройкой, мы взяли за образец похожие районы Амстердама и Копенгагена, заложив в проект концепцию старого европейского города», — рассказывает глава архитектурного бюро T+T Architects Сергей Труханов. — Для подобных объектов с учетом их функционального назначения хорошо подходит стиль лофт: красный кирпич, характерный для промышленной архитектуры, является визитной карточкой таких кварталов по всему миру».

При работе над проектом было решено снести часть зданий, непригодных для использования, и возвести на их месте новые. «Я всегда был против любых стилизаций. Строительство новых зданий должно отвечать современным архитектурным тенденциям, но не выбиваться из сложившейся застройки. В этом и состоит главная сложность для архитектора — умело и органично вписать новостройку в исторический контекст, не создавая конкуренцию между строениями. При общей площади 45 тыс. кв. м около 60% пришлось на новые постройки». Территория расположена у Волги, и не использовать этот выход к воде было бы кощунственно. На берегу находится большая пирс, который использовался раньше при разгрузке больших кораблей, его демонтаж оказался нерентабельным — там было решено построить домики с видом на противоположный берег, созданные по аналогии с голландскими речными кварталами. Яхт-клуб сделал открытого формата, который не предусматривает полноценной стоянки для водного транспорта, но может использоваться в качестве отправной точки при организации фестивалей и регат.

«Для любого проекта наличие набережной является большим подспорьем. Обустройство общественных пространств вблизи реки, большое количество коммерческих объектов (кафе, рестораны, магазины) создают зоны притяжения для жителей, обеспечивая такие районы хорошим трафиком, что и является главной целью, — объясняет концепцию Сергей Труханов. — Мы предусмотрели использование помещений на первых этажах под стрит-ритейл, ближе к воде должен располагаться большой многофункциональный концертный зал — все это обеспечивает то притяжение, которое необходимо для таких территорий. Придумать идеологию для набережной и поставить несколько культурных инсталляций, около которых все будут фотографироваться и тиражировать фото через соцсети, организовать прогулочное пространство, благоустроить территорию — все это обеспечит необходимую генерацию потока людей». ■



ШИРОЧАЙШИЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ ПОЯС, ВТОРГАЮЩИЙСЯ В ИСТОРИЧЕСКУЮ И СОВРЕМЕННУЮ ЗАСТРОЙКУ, — СЕГОДНЯ ОДНА ИЗ ГЛАВНЫХ ПРОБЛЕМ РАЗВИТИЯ ПЕТЕРБУРГА



СЕМЕН ЛИХОДЕЕВ

ТАКИЕ МАСКАРОНЫ УКРАШАЮТ ФАСАД ЗДАНИЯ

РОСКОШНЫЙ, МАЛЫЙ, МРАМОРНЫЙ НЕСМОТРЯ НА ВСЮ РОСКОШЬ ФАСАДОВ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ПЕТЕРБУРГА, МРАМОР — ОТНОСИТЕЛЬНО РЕДКИЙ ГОСТЬ НА БЕРЕГАХ СЕВЕРНОЙ ПАЛЬМИРЫ. НЕЖНЫЙ ЮЖНЫЙ КАМЕНЬ НЕ ВЫНОСИТ ЗНАМЕНИТЫХ КАПРИЗОВ ПЕТЕРБУРГСКОЙ ПОГОДЫ, НЫНЕ ДЛЯ СОХРАННОСТИ ЕГО ДАЖЕ ПОКРЫВАЮТ СПЕЦИАЛЬНЫМ СОСТАВОМ, А РАНЬШЕ — УВЫ. ДА И ДАЛЕКО НЕ ВСЕМ ПО КАРМАНУ ВОЗВЕСТИ МРАМОРНЫЙ ФАСАД. ТЕМ НЕОБЫЧНЕЕ И ИЗЯЩНЕЕ СМОТРИТСЯ ОСОБНЯК ГРАФА КУШЕЛЕВА-БЕЗБОРОДКО НА ГАГАРИНСКОЙ УЛИЦЕ, 3. СЕРГЕЙ КУТУМОВ



СЕМЕН ЛИХОДЕЕВ

ФАСАД МАЛОГО МРАМОРНОГО ДВОРЦА

Участок в самом сердце Северной столицы не пустовал практически со времени ее закладки. В 1740-х годах, когда местоположение Гагаринской улицы только определилось, на участке, впоследствии получившем адрес Гагаринская, 3, располагались строения запасного Сытного двора. Позже участок перешел во владения графа Трубецкого, стал местом прописки для дворцовых прачечных и служебных флигелей Сытного двора, а к 1790-м годам, по некоторым данным, отошел к купцу Образцову. На тот момент на Гагаринской, 3, и прилегающем участке уже стоял двухэтажный каменный дом. Его-то и продали наследники купца в 1820-х годах российскому Министерству иностранных дел, которое не замедлило передать здание посольству Пруссии. В конце 1820-х дом числился за прусским посланником Шиллером, и, наконец, в 1830-х годах владельцем здания стал Александр Григорьевич Кушелев-Безбородко.

Новый владелец затеял стройку особняка, вернее — перестройку существующего здания, и она была завершена в 1840-х годах. По некоторым источникам, здание имело вид трехэтажного дома «с тремя ризалитами, на цокольном этаже с двусветным вторым и высоким третьим этажами с высокой кровлей». Этого особняка уже нет. Сын графа полностью перелицевал родовое гнездо.

ВТОРОЙ ФАСАД В ПЕТЕРБУРГЕ В 1855 году дом на Гагаринской, 3, после смерти графа, переходит к его сыну — Николаю Александровичу Кушелеву-Безбородко, офицеру лейб-гвардии Конного полка (по некоторым источникам — штаб-ротмистру Кавалергардского полка) и заядлому коллекционеру живописи. Собственно, эта коллекция, по некоторым сведениям, и послужила причиной перестройки родительского дома: Николай Александрович желал иметь достойное обрамление для своих шедевров, да и место для работы художников. Проект перестройки был поручен архитектору Эдуарду Яковлевичу Шмидту.

Владелец не жалел средств, и в Петербурге появился второй, после знаменитого Мраморного дворца, особняк с фасадом, полностью отделанным мрамором, — случай небывалый в архитектуре XIX века. Работы продолжались с середины 1850-х



СЕМЕН ЛИХОДЕЕВ

СЕГОДНЯ В ИНТЕРЬЕРАХ ЗОЛОТОГО ЗАЛА БЫВАЮТ В ОСНОВНОМ СТУДЕНТЫ ЕВРОПЕЙСКОГО УНИВЕРСИТЕТА

по 1862 год. Результат (а фасад и многие внутренние помещения сохранились до сих пор), по признанию многих специалистов, — одна из лучших интерпретаций итальянского Ренессанса в архитектуре нашего города.

Первый этаж по петербургской традиции рустирован, а выше фасад бельэтажа и третьего этажа полностью покрывает розовая мраморная облицовка. Примечательно и внутреннее убранство особняка. Особо исследователи отмечают парадную лестницу в стиле Людовика XIV (изначально напротив каждого из пяти освещавших пространство арочных окон располагались зеркала), Белый (танцевальный) и Золотой залы бельэтажа, отдающие дань тоже стилю Людовика, причём танцевальный зал украшали плафон «Смерть похищает Поэта» и инкрустированный перламутром паркет.

Из Белого зала можно было попасть в кабинет с коллекцией рыцарского оружия — архитектор, не мудрствуя лукаво, скопировал кабинет Карла V в Брюгге. Рядом — бильярдная, освещавшаяся через стеклянный витраж. Комнаты за Золотым залом вдоль Гагаринской улицы продолжали напоминать о венценосных Людовиках: гостиная в стиле Людовика XV и дамская комната в стиле шестнадцатого французского короля. Нашлось место на участке и для дворовых флигелей (содержащих и зимний сад, и библиотеку, и театр), соединявшихся с основным зданием Турецкой (она же — курительная) комнатой и галереей. Во дворе ансамбля был разбит сад с фонтаном.

ДВОРЕЦ С МУЗЕЕМ Увы, все это великолепие радовало владельца недолго. Николай Александрович скончался в возрасте 28 лет, в 1862 году, а в 1873 году его вдова продала дом казне. В особняк въехал Николай Константинович, старший сын великого князя Константина Николаевича.

Новый владелец отличался широкой натурой и любил женское общество. Среди прочих, водил он и знакомство с известной авантюристкой своего времени госпожой Фанни Лир, оставившей воспоминания о посещении этого дворца: «По широкой лестнице розового мрамора с великолепными вазами и бронзовыми фигурами мы поднялись во внутренние апартаменты, состоявшие из ряда комнат одна лучше другой. Тут я увидела огромную бальную залу, белую с позолотой, в стиле эпохи Возрождения; великолепный салон во вкусе Людовика XIV и другую гостиную, украшенную выцветшими гобеленами Людовика XV; курительную комнату мавританского стиля; будуар, обтянутый розовым шелком с кружевами; туалетный кабинет с превосходной мраморной ванной; большую столовую, обтянутую кордовской кожей; залу елизаветинского стиля; его кабинет; полузаброшенную домашнюю церковь и запущенный сад. Всюду драгоценные вещи, фарфор, картины, ковры. Я обомлела от изумления при виде этого великолепия. Ни один дворец ... не смог бы поспорить в красоте с этим...» Кстати, с момента въезда в особняк великого князя дом уже стал дворцом — Малым Мраморным.

Впрочем, Николай Константинович тоже недолго пожил среди мраморного великолепия: уличенный в краже ценностей, он содержался в собственном дворце под арестом, а вскоре и вовсе был выслан из столицы.

Смерть самодержца подарила дворцу нового владельца — морганатическую супругу Александра II княгиню Екатерину Михайловну Долгорукую (Юрьевскую), получившую особняк в дар от императора Александра III, выполнившего таким образом последнюю волю отца. Характерно, что, по некоторым источникам, дом желало приобрести французское посольство, но император выкупил его самолично.

Смена владельца ознаменовалась относительно небольшими переделками: княгиня поменяла обстановку, на третьем этаже разместились детские комнаты и помещения воспитателей, нашлось в здании место для церкви и музея памяти погибшего самодержца, открытого для широкой публики, в которой хранились, кроме всего прочего, его личные вещи и фотографии.

МАНСАРДЫ И ЛЕСТНИЦЫ В 1882 году княгиня Долгорукая покинула Россию. Уже будучи за рубежом, она продала дом дочери камер-юнкера Высочайшего двора Екатерине Павловне Леонард. Увы, новая владелица заботилась прежде всего о бюджете, а не об архитектуре. По ее распоряжению на месте флигелей и сада был построен шестиэтажный доходный дом. Ну а новая власть вплотную занялась уже самим особняком.

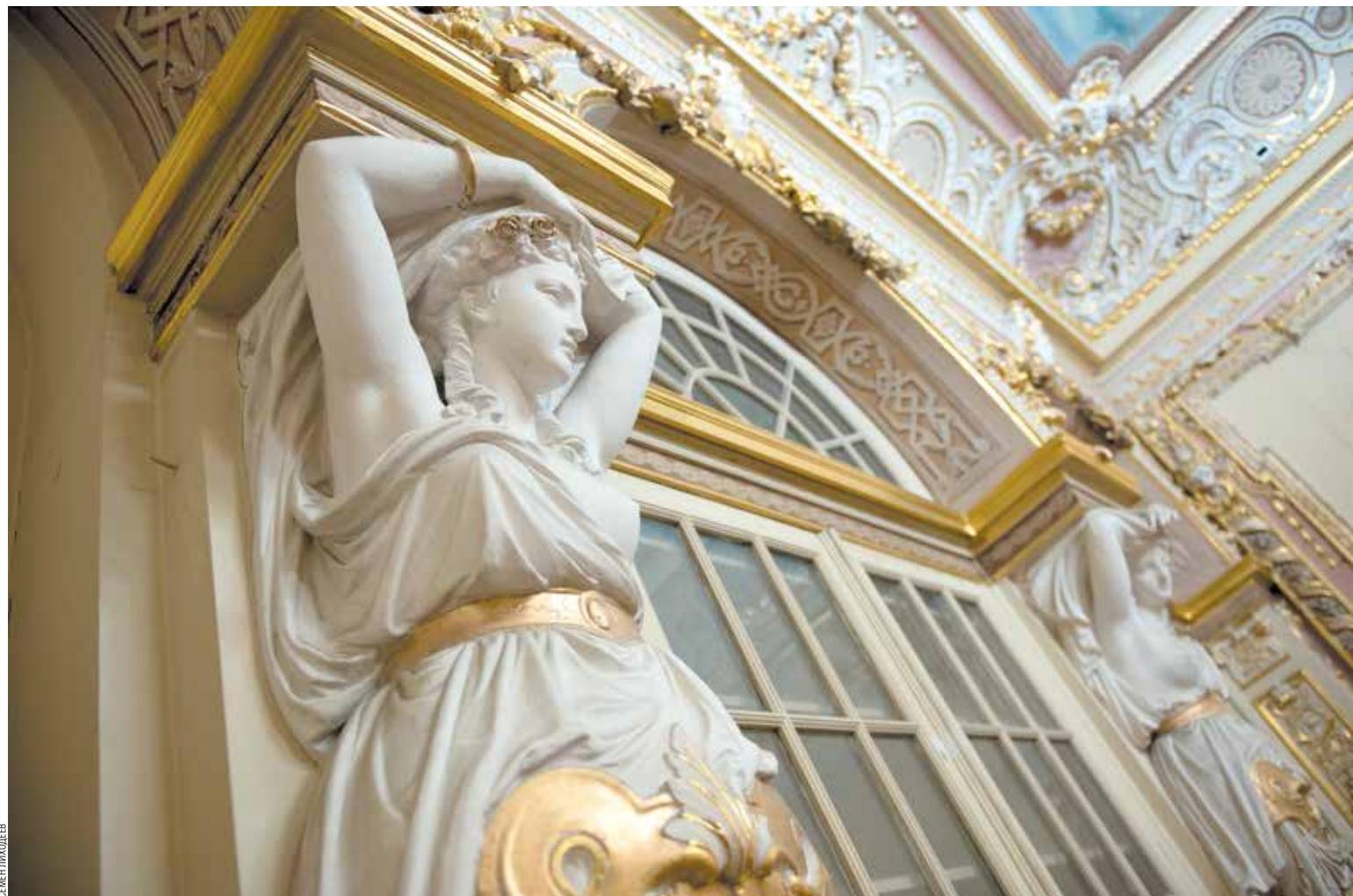
В конце 20-х годов прошлого века здание было передано Институту гигиены и охраны труда. Как пишут источники, «в ходе приспособления» здание ремонтировалось и потеряло внутренние окна и световой фонарь, обросло новыми лестницами, мансардами и перегородками. Но — сохранилось. В 1970 году Малый Мраморный дворец взят под охрану в качестве памятника архитектуры и ныне принадлежит негосударственному учреждению — Европейскому университету. ■



ФРАГМЕНТ ПОТОЛКА С КРУГЛЫМИ ПЛАФОНАМИ НАПОМИНАЕТ О РАСЦВЕТЕ РОКОКО



ПАРАДНАЯ ЛЕСТНИЦА



КАРИАТИДЫ В ИНТЕРЬЕРАХ ДВОРЦА

ЗАВЛЕЧЬ КЛИЕНТА

ДЕВАЛЬВАЦИЯ РУБЛЯ ПРИВЕЛА К РЕЗКОМУ ПАДЕНИЮ СПРОСА НА ЗАРУБЕЖНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ СО СТОРОНЫ РОССИЯН.

АЛЕКСЕЙ ЛОССАН («Ъ-ДОМ», № 213 ОТ 19.11.2015)

По словам экспертов, в такой ситуации, чтобы вернуть интерес российских покупателей, продавцы предлагают им скидки, акции и подарки. В частности, россиянин может получить в дополнение к купленной недвижимости гражданство, вид на жительство и даже электромобиль.

РАССРОЧКА И СКИДКИ «Рынок недвижимости чутко реагирует на новости и изменения в политической и экономической сферах. Зарубежным застройщикам приходится подстраиваться под новые экономические реалии и изменения в структуре спроса со стороны российских покупателей», — говорит управляющий партнер международного агентства недвижимости W1 Evans Анна Левитова. В сегменте премиальных новостроек на всех европейских рынках существует система рассрочки платежей. «Частая схема оплаты в премиальных проектах в Лондоне: 10% от стоимости квартиры платится при покупке, 10% — через шесть месяцев, 10% — еще через шесть месяцев, а оставшиеся 70% — по окончании строительства», — говорит Юлия Овчинникова, директор департамента зарубежной недвижимости IntermarkSavills. Однако, по ее словам, в определенных проектах и в определенных случаях застройщик может немного изменить эту схему, например предложить клиенту вторые 10% вносить не через шесть месяцев, а через год вместе с третьим платежом.

Как говорит директор по зарубежной недвижимости Knight Frank Марина Кузьмина, в Греции, Италии, Испании, частично Франции можно найти очень достойные предложения с дисконтом от 20 до 50%. «Девелоперы, в свою очередь, занимаются продвижением объектов на российском рынке, например организуют образовательные семинары и бесплатные консультации по проектам, дают беспроцентные рассрочки, предлагают российским покупателям совершить покупку на этапе закрытых продаж, что довольно выгодно и привлекательно», — говорит она.

Наиболее интересные предложения покупателей ждут в наименее раскрученных странах. По словам Анны Левитовой, недвижимость в Германии остается востребованным инструментом не только для сохранения, но и для приумножения средств, и инвесторы обратили внимание на такие города, как Кельн, Эссен, Дюссельдорф, Ахен, Дуйсбург, Дортмунд, Оберхайм. Недвижимость здесь дешевле, а доходность от сдачи ее в аренду приносит стабильный доход в валюте. «Как правило, самые бюджетные предложения поступают из Болгарии — от €20 тыс. за небольшую квартиру-студию, Греции — €20–30 тыс., Испании — от €30 тыс.», — говорит госпожа Левитова. По ее словам, в Болгарии помимо минимальных вложений инвестор может рассчитывать на рассрочку платежей и скидки от застройщика. «В Болгарии сейчас есть множество интересных предложений по приобретению квартир в гостиничных комплексах на берегу моря. В одном из них стоимость квадратного метра снижена до €1048. Застройщик предлагает двух-, трех-, четырехкомнатные



ЛОНДОН ВСЕГДА НЕ ОБДЕЛЕН ВНИМАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ РАЗНЫХ СТРАН

квартиры с возможностью круглогодичного посещения и пользования услугами комплекса», — отмечает она. В остальное время собственник сможет сдавать свою квартиру в аренду по договоренности с управляющей компанией и получать фиксированный доход в валюте. Схема приобретения работает следующим образом: покупатель вносит €2 тыс. в качестве резервации объекта, вносит 10% от стоимости квартиры при подписании договора в течение двух недель после внесения депозита, а оставшиеся 90% стоимости квартиры — в течение двух месяцев при нотариальном оформлении права собственности.

В премиальном сегменте, по словам Юлии Овчинниковой, на основных европейских рынках обычно застройщики и частные продавцы открыто не анонсируют скидки. Однако уже в процессе рассмотрения вопроса о покупке продавцы готовы обсуждать цену. «В последние месяцы на многих рынках продавцы стали более гибкими, частные собственники, особенно на курортных рынках, таких как юг Франции, Испания, Италия, снижают цены иногда очень существенно — до 20–25%», — говорит она.

Однако далеко не всегда продавцы готовы идти навстречу российским инвесторам. Например, в Лондоне некоторое падение спроса на дорогую недвижимость со стороны россиян возмещают спросом со стороны покупателей из других регионов. «При этом в британской столице есть ряд крупных застройщиков с большим количеством объектов, где российские покупатели составляли заметный процент от общего количества инвесторов, и на некоторые объекты они готовы предоставлять больший дисконт, чем делали бы это раньше», — говорит Юлия Овчинникова.

ОСОБЫЕ ПОДАРКИ Самый полезный подарок, который могут сделать россиянам иностранные продавцы, — это помощь в

оформлении документов на жительство. «Россияне очень активно пользуются правом получения вида на жительство в Евросоюзе», — говорит Екатерина Румянцова, председатель совета директоров Kalinka Group. По ее словам, получить такое право сроком на пять лет с возможностью круглогодичного проживания в стране предлагает Греция за покупку от €250 тыс. У россиян преклонного возраста популярностью пользуется Болгария, которая за ВНЖ на год требует инвестиций в размере €300 тыс. В Испании также действует упрощенная схема, но там минимальный порог входа составляет €500 тыс. А Кипр, по словам Марины Кузьминой, реализует программу получения паспорта ЕС при инвестициях от €2,5 млн. Причем паспорт предоставляется не только самому инвестору, но и членам его семьи. По словам госпожи Румянцовой, популярна у россиян ипотека за рубежом, ведь ставка ипотеки — от 2,5 до 6% — несравнима с теми, что предлагают российские кредитные организации. Сумма кредитования составляет до 50% от стоимости приобретаемого объекта недвижимости, реже — 60–80% стоимости.

«Сделки здесь оформляются безопасно для покупателей, без лишнего бюрократизма, с соблюдением законодательства и предоставлением полной финансовой информации. Неудивительно, что россияне в числе самых активных заемщиков в таких странах, как Испания, Германия, Франция», — говорит она.

Однако такое правило действует далеко не везде. «В Великобритании российским клиентам стало сложнее открывать банковские счета и получать кредиты, поскольку ужесточились требования банков и процедуры проверки», — говорит Екатерина Румянцова. Однако, по словам Марины Кузьминой, те, кто отложил покупку в конце 2014 года, сейчас вернулись на рынок и активно скупают виллы с дисконтом. Здесь речь именно о вторичной недви-

мости — виллах с участками земли, исторических объектах под реконструкцию. Привлекают покупателей и различными акциями. «При покупке дома или квартиры стоимостью выше €500 тыс. один из наших партнеров в Испании дарит клиенту электромобиль. Причем на выбор предлагаются Renault Twizy Urban или Golf Car E-Z-Go Rxv. Учитывая, что эта же сумма дает право оформления ВНЖ, такая покупка выгодна вдвойне», — рассказывает Екатерина Румянцова.

ЭФФЕКТИВНОСТЬ МЕР По словам госпожи Румянцовой, ипотека, ВНЖ и различные акции способны стать дополнительным аргументом в пользу покупки конкретного объекта, но сказать, что они массово привлекают покупателей, сложно. «С падением рубля стала очевидна ориентация покупателей из России на самые надежные европейские направления, а спрос в первую очередь связан с инвестиционными целями. С большей уверенностью обеспеченные российские граждане вкладываются сейчас в коммерческий сектор, справедливо рассчитывая сохранить и приумножить свои капиталы», — говорит она.

В компании «Транио» рассказывают, что в связи с событиями 2014–2015 годов российский спрос на жилье за рубежом упал примерно на 50%, а на доходную недвижимость вырос на 20%. «Сейчас мы готовим исследование о покупках россиян за рубежом. Большинство респондентов (74%), опрошенных в ходе этого исследования, отметили, что число сделок снизилось», — отмечает ведущий эксперт «Транио» Юлия Кожевникова. При этом российские инвесторы практически перестали покупать объекты за границей для удовольствия.

«Со стороны российских инвесторов спрос на покупку „вторых дач“ упал приблизительно на 80%. Но интерес к недвижимости, которая позволяет сохранить капиталы, среди россиян сохраняется на более или менее стабильном уровне», — утверждает Игорь Индриксонс, управляющий инвестициями в недвижимость и основатель компании Indriksons.ru. По его словам, среди российских клиентов также наблюдается рост спроса на крупные объекты в сегменте коммерческой недвижимости: если раньше сделки за суммами в десятки миллионов евро были редкими, то сегодня такие трансакции происходят все чаще.

«Когда валютные риски в России велики, а доходность упала, многие инвесторы защищают свой капитал, инвестируя его в доходную недвижимость за рубежом. Доходность 4–5% без привлечения кредита и 8% и выше с привлечением недорогого местного кредита позволяет российским инвесторам получать постоянный доход и защитить свои активы от потери капитальной стоимости», — говорит Анна Левитова. По ее словам, россияне даже с относительно небольшими сбережениями могут рассмотреть квартиры для сдачи в аренду в Праге или Берлине и других городах Германии, где есть множество предложений до €100 тыс. ■



Универсальный клубный дом премиум-класса Brilliant House*

Место

- Живописная прибрежная полоса Крестовского острова
- Собственная благоустроенная набережная с выходом к воде
- Великолепные виды из квартир на Малую Невку
- Закрытая территория дома с огороженной детской площадкой

Эстетика

- Прекрасный образец петербургского архитектурного стиля «Северный модерн»
- Изысканный авторский дизайн входных групп, холлов и лаундж-зоны
- Натуральные материалы внутренней отделки: мраморные полы, оконные рамы из дуба

Комфорт внутри

- Свободная планировка квартир площадью от 152 до 274 кв.м
- Высокие потолки 3,3 м и панорамные окна
- Двухуровневый подземный паркинг с автомобильными лифтами Stein
- Бесшумные пассажирские лифты Kone с отделкой из красного дерева
- Специальная зона для хранения детских колясок и велосипедов
- Собственная служба безопасности и консьержей

Современные технологии

- Центральное кондиционирование
- Пятиступенчатая система очистки воды до качества питьевой
- Диспетчерский online контроль
- Механическая система приточно-вытяжной вентиляции

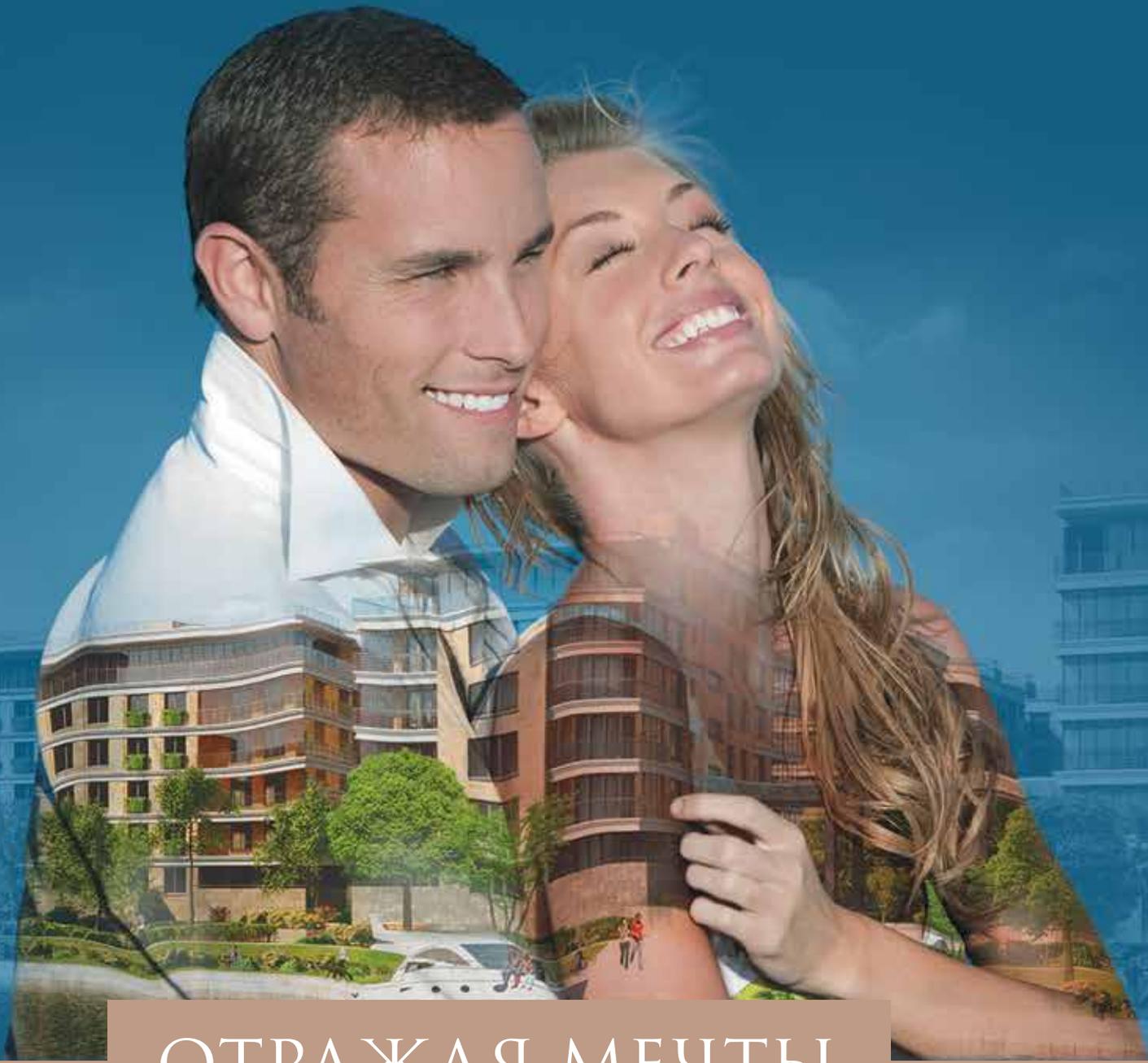
ДОМ СДАН, КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТИ

Высокое качество строительства гарантируется генеральным подрядчиком – финской компанией Lemminkainen





КЛУБНЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ
КРЕСТОВСКИЙ
 DE LUXE



ОТРАЖАЯ МЕЧТЫ
 О ГАРМОНИИ

Клубные резиденции «Крестовский de luxe» созданы для гармоничной жизни в мегаполисе.

Современные планировочные решения, прогрессивные инженерные технологии, высококласная инфраструктура района, близость к центру Санкт-Петербурга обеспечивают непревзойдённый уровень комфорта жителей и удачно сочетаются с атмосферой уединения и спокойствия, которую формирует эстетика места – виды на набережную Малой Невки, изысканная архитектура зданий и роскошный ландшафтный дизайн внутренних дворов.



www.krestovskiy.spb.ru



606-00-00