



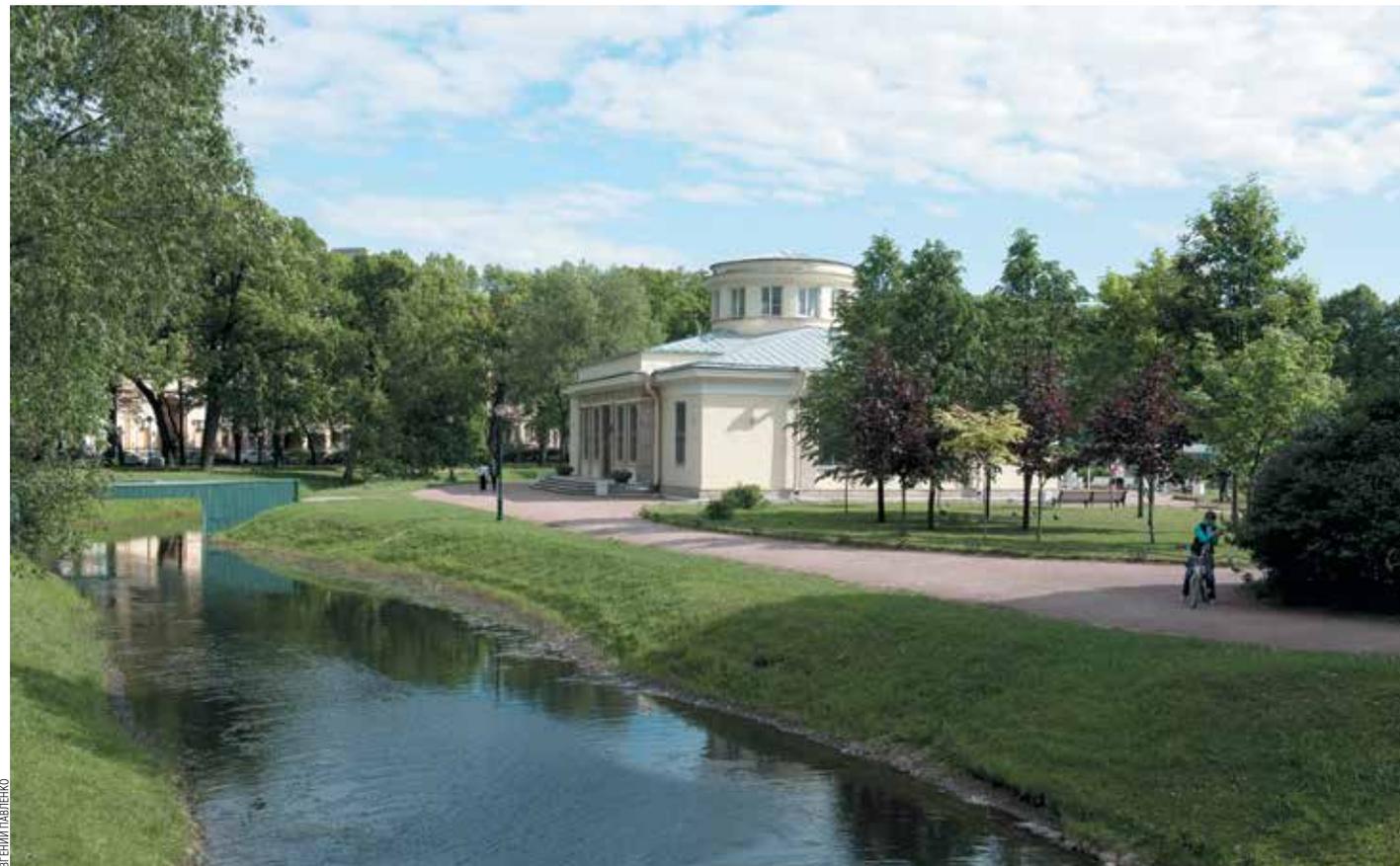
ЕЛЕНА ФЕДОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПОБЫВАЙ У НЕГО ДОМА

Элиты имеют обыкновение изменяться. Как и все в этом мире, «элитное» не навсегда таковым остается. «Отборное, лучшее, без изъянов» — все эти признаки исключительности со временем меркнут или размываются потоком новой жизни, новых взглядов и новых критериев. Взять, например элитное жилье. Местоположение, или локация, — один из главных определяющих факторов люксовой недвижимости. И что же с этим происходит в Петербурге? Если еще лет 10–15 назад Крестовский остров был желанным оазисом для исключительных домов и квартир, то сегодня, по мнению экспертов, он превратился в «псевдоэлитную коммуналку». За десять лет остров стремительно и бессистемно застраивался — об ансамблевой архитектуре, свойственной Петербургу, здесь никто и не задумывался: на берегу появилось немало ресторанов, в Приморском парке Победы развернулся огромный комплекс аттракционов. К этой картине стоит добавить еще и «Зенит-Арену» с толпами болельщиков. У «золотого треугольника» тоже масса проблем. Да и в наших реалиях исторические здания с их квартирографией и дворами-колодцами далеко не всегда соответствуют вкусам и ожиданиям покупателей. Именно поэтому эксперты полагают, что больше всего на рынке дорогого жилья будут цениться качество строительства, невычурные архитектурные решения, удобные планировки квартир и безопасность проживания. Что, кстати, в совокупности не так часто встречается, как хотелось бы.

Недавно наткнулась на замечательный, по-моему, проект одного из московских фотографов — на разных фотографиях в интерьерах самых богатых домов России запечатлены хозяева или их дети рядом со своими горничными, нянями, водителями... На фото в основном двое — люди из разного мира. Конечно, сразу видно, кто в доме хозяин. Хотя заметно и то, что этих людей связывает нечто большее, чем просто работника и работодателя. Может, потому, что их объединяет дом, пусть даже одни в нем живут, а другие приходят сюда работать. Видно, как по-разному они чувствуют себя в этом доме. И еще интервьюеры... Это правда: хочешь узнать человека — побывай у него дома.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО



ЖИТЬ ВОЗЛЕ ТАВРИЧЕСКОГО САДА ПРЕСТИЖНО И СЕГОДНЯ

Иногородние покупатели — это хорошо обеспеченные клиенты, с высоким уровнем образования и с определенными запросами в сфере интенсивного культурного досуга. И их привлекают в Петербурге, в том числе, возможность обучения детей в вузах, удобство для поездок в Европу, вариативность интересного содержательного отдыха.

Примечательно, что Петербург для некоторых иногородних покупателей оказывается даже привлекательнее, чем Москва и Московская область. На фоне весьма дорогой недвижимости в Москве приобретение жилья в Московской области, конечно, более доступно для иногородних покупателей; может привлечь и относительная близость к столице. Однако все-таки жить в небольших городках Московской области, где сейчас активно развивается жилищное строительство, — это далеко не то же самое, что жить в Петербурге. Поэтому у многих иногородних приобретателей жилья стремление обосноваться в Петербурге — в большом, современном европейском городе, культурной столице России — перевешивает плюсы некоей географической близости к Москве. Тем более что воспользоваться ею оказывается тяжело — ведь люди все равно 95% свободного времени проводят там, где у них квартира. А в Петербурге большинство кварталов новой застройки, в которых возводится качественное комфортное жилье, находится в благоустро-

енной части города, в городской черте, достаточно близко к центру и удобно в транспортном отношении.

До недавнего времени привычными заявками из регионов на покупку недвижимости в Северной столице были квартиры для детей-студентов, проходящих обучение, или для бывших жителей Петербурга, которые выполнили свои задачи на чужбине и возвращаются в родной город. Традиционно такие покупки совершали жители северных регионов. Сейчас, в связи с новой тенденцией, среди покупателей недвижимости в Петербурге выросла доля москвичей

ЧЕМ ВЫШЕ КЛАСС, ТЕМ НИЖЕ ДОЛЯ ПРИЕЗЖИХ

Петербург всегда был привлекателен для иногородних, и сделки проходят регулярно. При этом, чем выше класс приобретаемой недвижимости, тем ниже доля приезжих покупателей. Если в эконо-классе в отдельных объектах доля иногородних покупателей может составлять до 40–50%, то в сделках с элитной недвижимостью этот процент значительно ниже и находится в пределах 10–20%. Антон Банин, ведущий аналитик ГК «Доверие», говорит: «Доля иногородних покупателей элитного жилья за последние пару лет увеличилась пропорционально общему росту количества иногородних покупателей недвижимости в Петербурге. Так, три-четыре года назад она не превышала 10%, теперь она составляет 15–20%».

Ведущий специалист по аналитике и консалтингу ООО «Первое ипотечное агентство» Мария Таранова констатирует, что в основном элитную недвижимость, если говорить о региональных покупателях, приобретают жители Москвы, Тюмени, Сургута, Екатеринбурга.

Ирина Зеренкова, директор по маркетингу и продажам компании ЕКЕ, также утверждает, что покупателями являются клиенты из северных нефтяных регионов (Нижневартовск, Новый Уренгой, Сыктывкар).

«Преимущественно покупатели жилья верхнего ценового сегмента приезжают в Петербург из северных нефте- и газодобывающих регионов (из Сибири, Ханты-Мансийского автономного округа, частично Дальнего Востока), а также из регионов с развитой деловой активностью — Москвы, Татарстана, Екатеринбурга. В последние годы наблюдается активизация притока обеспеченных покупателей из Москвы — в том числе это связано с перемещением центрального аппарата «Газпрома» и обслуживающих корпорацию подразделений», — говорит господин Банин.

Михаил Ривлин, руководитель проекта «Клубный дом Art View House» (девелопер «Охта Групп»), рассказал, что он общается и с потенциальными покупателями из Казахстана.

Екатерина Запороженко, гендиректор Docklands Development, говорит: «Основ-