

ГОНКА ЗА ЛИДЕРОМ

ДО ПОСЛЕДНЕГО ВРЕМЕНИ САМЫМ ПРЕСТИЖНЫМ ПРИГОРОДОМ ПЕТЕРБУРГА ОСТАВАЛИСЬ ЛОКАЦИИ ВБЛИЗИ СЕСТРОРЕЦКА. СЕГОДНЯ НА РОЛЬ «ПЕТЕРБУРГСКОЙ РУБЛЕВКИ» ПРЕТЕНДУЕТ ЕЩЕ НЕСКОЛЬКО РАЙОНОВ В ПРЕДМЕСТЬЯХ ГОРОДА. ОДНАКО СМОГУТ ЛИ ОНИ СРАВНЯТЬСЯ ПО ПРЕСТИЖНОСТИ С КУРОРТНЫМ РАЙОНОМ ИЛИ БЕСКОНЕЧНО БУДУТ ГНАТЬСЯ ЗА ЛИДЕРОМ — ЕДИНОГО МНЕНИЯ В СРЕДЕ ЭКСПЕРТОВ НЕТ.

КИРИЛЛ КОСОВ

Сестрорецкая локация занимает уникальное положение среди петербургских пригородов. Еще в XIX веке у нее сложилась репутация главной и наиболее престижной курортной зоны для жителей Северной столицы. Маргарита Смышляева, руководитель премии Urban Awards в Санкт-Петербурге, считает, что в этом отношении ее идентичность обусловлена историческими факторами и никогда не подвергалась сомнению. «У других пригородов или городских образований в черте Санкт-Петербурга „специализация“ изначально носила другой характер. Гат-

чина, Петергоф, Пушкин (Царское Село) воспринимаются как дворцово-музейные кластеры, Кронштадт — как военно-морская база. Перепрограммировать эту идентичность будет исключительно трудно. Остальные пригороды фактически превратились в резервуары для петербургского жилищного масс-маркета и не подходят для формирования премиальной загородной локации», — считает госпожа Смышляева.

Она замечает, что феномены, подобные Рублевке, встречаются сравнительно редко. Это во многом зависит от специфики страны. «Так, в Италии или Германии отличные пригороды, как и сами столицы, не являются самыми престижными локациями. При этом рядом с Парижем достаточно коммун с высоким и сверхвысоким прайсом на загородное жилье. Среди них можно выделить Нейи-сюр-Сен и Булонь-Бийанкур, непосредственно примыкающие к бульвару Периферик (парижский аналог МКАД и КАД) и Булонскому лесу, а также расположенные чуть дальше к западу Медон и Сен-Клу. Впрочем, статусные локации сгруппированы не только на западном направлении, как в Подмосковье, но и, например, на юго-востоке (Шарантон-ле-Пон) и востоке (Венсенн). Своеобразный аналог Рублевки (с известными оговорками) можно найти и в Великобритании. Это графство Суррей, которое простирается на юго-запад от Лондона. Это локация, в которой живут знаменитые люди, там строится очень дорогая недвижимость, функционируют элитные школы и клубы. Наиболее престижными суррейскими пригородами считаются Уолтон-на-Темзе, Гилфорд, Эшер», — перечисляет эксперт.

ЗОЛОТАЯ МИЛЯ Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, замечает, что Сестрорецк сам по себе не является престижным пригородом, квартирное жилье там недорогое. Престижной является так называемая «золотая миля» — направление Курортного района от Сестрорецка до Зеленогорска.

Денис Заседателев, генеральный директор операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест», полагает, что уникальность Курортного района обусловлена и тем, что он дает городскую прописку. «Северное направление также считается более удачным с точки зрения развития инфраструктуры — транспортной, социальной, коммерческой. Престижности локациям в этой части города добавило появление в Приморском районе „Лахта-центра“. Сегодня эти районы привлекательны за счет концентрации деловой активности и высокого качества жизни», — указывает он.

Южная часть города тоже сегодня находится в активной стадии развития, но территории здесь девелоперы начали

осваивать позднее. В фокусе внимания покупателей и застройщиков Гатчинский, Пушкинский, Петродворцовый районы. В Пушкине и Павловске на высотность и плотность застройки новых проектов влияли существующая малоэтажная застройка и соседствующие исторические памятники архитектуры. «В итоге в южных локациях и в ближайшей Ленобласти в силу высотных ограничений у покупателей больше выбор недвижимости в малоэтажных или среднеэтажных домах, окруженных парками и зеленью», — рассуждает господин Заседателев.

ВОПРОС ВРЕМЕНИ Евгений Миронюк, аналитик «Фридом Финанс», также полагает, что наиболее близки к тому, чтобы повысить престижность и сравниться по стоимости квадратного метра с лучшими местами Курортного района, Пушкин и Петродворцовый район. «Они предлагают покупателям петербургскую прописку, возможность быстро доехать в центральные районы Петербурга. Существует удобное автомобильное и железнодорожное сообщение. Средняя цена квадратного метра приближается к стоимости недвижимости в Сестрорецке. Петродворцовый район менее престижен, чем Пушкинский, несмотря на большую туристическую привлекательность. В долгосрочной перспективе коттеджное строительство сделает его одним из лидеров элитного сегмента пригородов города», — уверен эксперт.

Алексей Тюлькин, директор по продажам «Альфа Фаберже», говорит: «Исходя из формирующихся на рынке недвижимости тенденций полагаю, что появление новых престижных пригородов в Петербурге — это вопрос времени. В последние годы в городе, как и в целом по России, появился устойчивый тренд на проживание в локациях с хорошей экологией. Если еще 10–15 лет назад покупатели элитного жилья, наоборот, стремились поселиться как можно ближе к центру, то в настоящее время среди них растет доля тех, кто хотел бы перебраться за город. Особенно это касается семей с детьми. События прошлого года, сопровождающиеся вынужденной самоизоляцией, данную тенденцию только усилили, поэтому вполне вероятно, что о таких проектах мы можем услышать в ближайшем будущем».

Эксперт отмечает, что сегодня «элитность» объекта в большей степени определяется его окружением. Важно не столько само месторасположение, сколько — кто твой сосед. «Поэтому если построить коттеджный поселок в месте с красивым природным ландшафтом, облагородить, создать там современную премиальную инфраструктуру и начать продавать по цене от миллиона рублей за квадратный метр, то спрос будет. Вот и появится новая Рублевка. Конечно, такой

проект требует серьезного финансирования и грамотной проработки», — замечает господин Тюлькин.

Если говорить о локациях для появления нового престижного пригорода, то хорошим потенциалом для этого обладает Приозерское направление, уверен он. Курортный район хоть и является самым престижным и привлекательным для клиентов премиального сегмента, но данная локация также активно развивается. «Это обусловлено и новой трассой с большим количеством развязок, что существенно повысило транспортную доступность, и потрясающей природой со свежим воздухом, великолепным ландшафтами и, конечно же, множеством озер», — говорит эксперт.

Наталья Осетрова, руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens, еще более категорична: «На мой взгляд, статус премиального пригорода Петербурга уже начал смещаться с северного побережья Финского залива к южным локациям Императорского кольца. Курортный север прекрасен, но уже практически исчерпал территориальный ресурс, для элитного статуса там появилось слишком много не соответствующих статусу проектов. Именно южные территории за счет градостроительных ограничений по культурному наследию, высотности и плотности застройки, за счет уникальности биоклиматического ресурса станут премиальным направлением на ближайшие годы». По ее мнению, мощной точкой притяжения станут современные wellness & spa объекты, проекты, направленные на экологию, долголетие, здоровый образ жизни, с инфраструктурой международного уровня и, конечно, единой социальной средой. «В отличие от советских пансионатов северного побережья, в южной части агломерации мы уже видим новые форматы и внутреннего наполнения, например в Пушкине и Павловске», — замечает она.

Однако чаще всего о перспективности новых локаций рассуждают девелоперы, работающие именно на этих территориях. Независимые же аналитики пока непреклонны: в обозримой перспективе ничего сопоставимого по престижности с Курортным районом в Петербурге и области не появится.

«Причем еще лет пятнадцать назад география элитного загородного жилья была заметно шире: тогда элитным пригородом считался не только Курортный район, но и Всеволожский и его окрестности, Токсово и даже Новосаратовка. После кризиса 1998 года география „элитности“ стала сжиматься, и к настоящему времени остались только Курортный район, отчасти Пушкин и Павловск. Пока каких-то предпосылок к тому, чтобы эта география расширилась, нет», — категоричен господин Пашков. ■



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

СЕСТРОРЕЦК САМ ПО СЕБЕ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПРЕСТИЖНЫМ ПРИГОРОДОМ, КВАРТИРНОЕ ЖИЛЬЕ ТАМ НЕДОРОГОЕ. ПРЕСТИЖНОЙ ЯВЛЯЕТСЯ ТАК НАЗЫВАЕМАЯ «ЗОЛОТАЯ МИЛЯ» — НАПРАВЛЕНИЕ КУРОРТНОГО РАЙОНА ОТ СЕСТРОРЕЦКА ДО ЗЕЛЕНОГОРСКА