

ВОДНЫЙ ЗАПАС

В ПЕТЕРБУРГЕ НАСЧИТЫВАЕТСЯ ОКОЛО 300 КМ НАБЕРЕЖНЫХ — ГОРОД ЯВЛЯЕТСЯ САМЫМ ОБЕСПЕЧЕННЫМ В РОССИИ ТЕРРИТОРИЯМИ, ИМЕЮЩИМИ ВЫХОДЫ К ВОДЕ. ПРИ ЭТОМ ЖИЛЬЕ С ВИДОМ НА ВОДУ МОЖНО ПРОДАТЬ В СРЕДНЕМ НА 20% ДОРОЖЕ, ЧЕМ НЕДВИЖИМОСТЬ БЕЗ ВИДОВЫХ ХАРАКТЕРИСТИК. ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО В ГОРОДЕ ЕЩЕ МОЖНО ВОЗВЕСТИ ОКОЛО 8 МЛН КВ. М ВИДОВОГО ЖИЛЬЯ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Благоустроенные набережные и комфортные общественные зоны, обычно расположенные на первых этажах жилого комплекса (коворкинги, кофейни, библиотеки, рестораны, кафе), присущи дорогим классам недвижимости (бизнес и элитный сегмент). Однако в последнее время дополнительные инфраструктурные «фишки» стали появляться и в проектах массового жилья. Этому способствуют усиление конкуренции на рынке и растущие требования покупателей к новому жилью. И если проект расположен в локации, в которой есть водоем или река, то девелоперы обязательно будут использовать это преимущество, усиливая «вид на воду» благоустроенной набережной.

Петербург занимает одно из первых мест в мире по количеству и объему водоемов и водных артерий на своей территории. «В его черте находятся 93 реки (включая рукава, протоки и каналы) общей длиной около 300 км и около 100 водоемов (озер, искусственных и естественных прудов). Общая протяженность всех набережных на сегодня составляет 300 км», — подсчитала Екатерина Запорожченко, коммерческий директор Docklands Development.

Мария Черная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург», отмечает, что значительная часть набережных отрезана от городского пространства заборами бывших промышленных предприятий. Эти выходы к воде нужно максимально использовать, уверена она: выводить недействующие промышленные площадки, создавая там качественные жилые кварталы и рекреацию. Любые объекты с видом на воду всегда пользуются большим спросом, более ликвидны и стоят дороже, говорит госпожа Черная.

Мария Дуганова, директор по продажам и управлению недвижимостью компании «Бронка Девелопмент», также считает, что в Центральном и близких к нему районах в первую очередь интересны земель-

ные участки под бывшими и нынешними промышленными предприятиями, которые будут переведены в промышленные зоны на окраинах города или за его пределами. «В качестве примеров — Синопская набережная, территория рядом со станциями метро „Елизаровская“ и „Ломоносовская“, территория вдоль Уральской улицы на Васильевском острове», — перечисляет она.

ТАМ, ГДЕ МИЛЛИОНЫ Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», подсчитала, что рядом с водными объектами в Петербурге можно возвести около 8 млн кв. м жилья. «Из них у части квартир будет прямой вид на воду, остальные будут отличаться близостью к воде и располагаться в пешей доступности от набережных и променадов вдоль рек и каналов», — уточняет она. По ее мнению, наибольшим потенциалом обладают территории редевелопмента, которые расположены в Невском районе (вдоль Октябрьской набережной, на левой стороне вдоль проспекта Обуховской Обороны), в Калининском и Красногвардейском районах (вдоль Свердловской и Малоохтинской набережных). Кроме того, видовыми характеристиками отличаются намывные территории Васильевского острова.

Евгений Кулагин, руководитель департамента инвестиционного развития ААГ, отмечает: «На сегодня в городе существует несколько крупных зон роста, пригодных под жилой редевелопмент. Наиболее масштабная расположена в районе Свердловской, Выборгской и Пироговской набережных. Суммарно здесь можно построить не менее 500 тыс. кв. м жилья. Следующая по масштабам локация — район Октябрьской набережной и проспекта Обуховской Обороны. Потенциал этого места составляет не менее 300 тыс. кв. м жилья. Наиболее престижные участки расположены в Петроградском районе возле Малой Невки и Малой Невы. Сум-

марно несколько участков пригодно для строительства около 250 тыс. кв. м жилья. За счет расположения и видовых характеристик стоимость „квадрата“ здесь может колебаться в пределах 300–500 тыс. рублей. В Центральном и Адмиралтейском районах потенциал оценить сложно, поскольку застройка носит точечный характер и в большинстве своем возможна в виде реконструкции существующих зданий».

Руслан Сырцов, коммерческий директор GloraX, добавляет: «Новостройки с видом на воду сегодня представлены во всех сегментах, начиная от масс-маркета и заканчивая премиальной недвижимостью. Это Приморский район (Финский залив, Лахтинский разлив), Красногвардейский, Невский и Выборгский районы (Октябрьская, Свердловская, Выборгская набережные, набережная Черной речки), Красносельский район, Крестовский и Петровский острова. Чаще всего предложение квартир с „водными“ видами пополнилось за счет редевелопмента бывших промышленных территорий. В ближайшее время этот тренд сохранится».

Увеличилась доля такого предложения в проектах на намывных территориях Васильевского острова. Дмитрий Ефремов, начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований компании «Главстрой Санкт-Петербург», говорит: «В сегменте массового жилья у воды сейчас активно осваивается территория Усть-Славянки, высокий интерес девелоперов к землям Новосаратовки, где тоже могут появиться видовые квартиры». Он указывает, что качество видовых характеристик зависит от локации жилого комплекса. «Например, на Октябрьской набережной воду можно наблюдать только из квартир, расположенных в первой линии домов. В Невском районе в локации Рыбацкое водная гладь Невы будет видна практически из всех квартир», — сообщает эксперт.

ЕСТЬ РАЗНИЦА «Красивый вид из окна зачастую добавляет к стоимости квартиры от 15 до 20%. А в редких случаях надбавка может доходить и до 40%. Но несмотря на высокую цену, первыми раскупаются именно видовые лоты. Расположение в непосредственной близости от водоема — это безусловное конкурентное преимущество для проекта. Спрос на такое жилье остается стабильным даже в непростых экономических условиях», — уверен Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

«В наших прайс-листах есть повышающий коэффициент на квартиры с улучшенными видовыми характеристиками, к этой категории традиционно можно отнести вид на воду. Коэффициент составляет 1,1. То есть при прочих равных характеристиках квартиру с видом на воду мы изначально будем продавать на десять и более процентов дороже», — рассказала госпожа Черная.

«В центральных районах разница в стоимости между квартирами с видом на воду и без может достигать 10–15%. В проектах комфорт-класса рядом с реками и каналами разница менее значительная и составляет в среднем 5%», — отмечает госпожа Дуганова.

Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест», признает, что стоимость жилья с видовыми характеристиками, расположенного в новостройке поблизости от побережья или водоема, всегда выше стоимости аналогичных квартир в других локациях. «Разница в цене зависит от класса недвижимости, концепции, квартирографии, степени развитости инфраструктуры района и ряда других факторов. Но в целом, если рассматривать схожие по параметрам жилые комплексы, то разница может быть 20–30%», — считает он.

Ксения Садкова, заместитель директора по маркетингу Legenda, полагает, что разница может быть как 5%, так и 30%. «Чтобы акцентировать живописный вид, застройщики часто проектируют в квартирах террасы и панорамные гостиные, что еще больше увеличивает ценность недвижимости. В нашем проекте „Малоохтинский, 68“ квартиры, выходящие на Неву, стоят в среднем на 15% дороже аналогичных предложений с видом на город», — сообщила она.

Дмитрий Ефремов уверен, что наценка «за вид» различается в зависимости от класса: в высоких сегментах видовая квартира может в два раза превышать стоимость аналогичной, но не имеющей «водных» преимуществ. «В сегменте масс-маркета наценка начинается с 10%, в среднем составляет 20–25%. Есть практика того, что видовые квартиры продаются ближе к окончанию строительства, поскольку стоят дороже. Квартиры с „водным преимуществом“ в масс-маркете часто имеют площади больше, чем в среднем по проекту, а также могут иметь необычные планировки», — заключает он. ■



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

НОВОСТРОЙКИ С ВИДОМ НА ВОДУ СЕГОДНЯ ПРЕДСТАВЛЕНЫ ВО ВСЕХ СЕГМЕНТАХ — НАЧИНАЯ ОТ МАСС-МАРКЕТА И ЗАКАНЧИВАЯ ПРЕМИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ