

## ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

## Шик по-петербургски

## освоение территорий

В 1990-х годах самым элитным местом жительства в Санкт-Петербурге считался так называемый золотой треугольник, включавший застройку исторического центра, ограниченную набережными Невы, Фонтанки и Невским. Однако полтора десятилетия работы риэлтеров по расселению коммуналок так и не сформировали здесь однородного социума. Сегодня моду на места элитной застройки диктуют строители.

## А и В

Исходя из ценности местоположения в глазах потребителя, а также ценовых и качественных характеристик проекта в корпорации «Петербургская недвижимость» используют классификацию элитных проектов. Объекты элиты А, по версии «Петербургской недвижимости», могут располагаться в районе «золотого треугольника», зоне вокруг Таврического сада и от станции метро «Чернышевская» до набережной Робеспьера, а также в некоторых частях Петроградского района (в частности, на Крестовском и Каменном острове) и в ряде участков Каменноостровского проспекта. В категорию элиты А попадают также центральные набережные с уникальными видами характеристиками.

Объектам элиты В в географическом отношении немного менее жесткие требования. В общем случае это также престижные районы исторического центра, не претендующие на эксклюзивность, как в случае с сегментом элиты А. Помимо зон, непосредственно прилегающих к районам элиты А, сюда можно отнести часть Адмиралтейского района до Измайловского проспекта, большую часть Петроградской стороны и районы исторической застройки Васильевского острова. Условная нижняя граница, отделяющая сегмент элитной жилья от жилья повышенной комфортности, по данным «Петербургской недвижимости», — около \$2500 за кв. м (в связи

с резким и неравномерным ростом цен в разных объектах точно определить границу затруднительно, поскольку она зависит от способности девелоперов оперативно отслеживать изменения внешней среды).

По состоянию на июль 2006 года средняя цена предложения в сегменте элитной недвижимости составила \$4070 за кв. м. Рост цен по отношению к июлю 2005 года составил 79,5% и в настоящее время продолжается.

## Новые петербургские островитяне

«Шоффер — на острова!» — так когда-то отдавал приказание в стихах своему шоферу Игорь Северянин, поэт предреволюционного петербургского шика. Там, на островах (точнее, на Крестовском, Каменном и Елагине), селилась высшая аристократия, туда же устремились в начале нового века застройщики элитного жилья.



Богатые петербуржцы предпочитают уединяться на Каменном острове



Застройщики элитной недвижимости Петербурга пополняют арсеналы ФОТО МИХАИЛА РАЗУВАЕВА

«Многие покупатели уже поняли, что жить в „золотом треугольнике“ престижно, но с точки зрения удобства и здоровья это не лучший вариант. Экологическая обстановка здесь оставляет желать лучшего. Кроме того, здесь плохо с продовольственными магазинами, аптеками и другой инфраструктурой», — отмечает Марина Гусак, заместитель директора Центрального агентства недвижимости. «Если зона „золотого треугольника“ — уже сформировавшийся район, где новое

строительство — редкость, то острова и район Таврического парка — территории, облик которых во многом формирует новое строительство», — добавляет Михаил Возиянов, коммерческий директор строительного холдинга RBL.

Между тем и сами острова неравноценны в смысле элитности. Крестовский, застраиваемый вдоль и поперек элитными жилыми комплексами, поначалу в статусе тем, что там есть станция метро и стадион — с неизбежным движением массы людей. А вот уединенный Каменный остров в силу небольшого размера и наличия правительственных резиденций возглавил «островную элиту». Она представлена здесь жилыми комплексами от девелоперских компаний БСК и «Возрождение Петербурга», расположенными среди каналов и парка между 2-й Березовой аллеей и Невской набережной. Малоэтажный комплекс БСК, решенный в классической стилистике и построенный на месте усадьбы Елисеевых, включил в себя старинную оранжерею, которая как памятник еще подлежит восстановлению. Цена сделок по отдельным коттеджам здесь доходила до \$1,5 млн. Комплекс от СК «Возрождение Петербур-

га» одет в серый гранит северного модерна. Оба образуют компактный элитный квартал с охраняемым периметром, почти со всех сторон окруженный водой.

## Притяжение Смольного

Обитель петербургской власти Смольный со всех сторон начинает обступать элитная недвижимость. К Таврической и Шпалерной улицам и раньше тяготела элита, достаточно сказать, что на Шпалерную выходят дома, образующие возникший в конце 1990-х элитный оазис на набережной Робеспьера. Если раньше это были островки элитных домов, то сегодня вокруг Смольного возникают целые элитные кварталы. Самый крупный проект квартальной застройки — «Парадный квартал», реализуемый ОАО «Строительная корпорация „Возрождение Санкт-Петербурга“». Квартал площадью 9,6 га расположен между Кирочной улицей и улицей Радищева, Виленским переулком и Парадной улицей. Инвестиции в проект составляют около \$50 млн. По словам Ивана Романова, генерального директора СК «Возрождение Санкт-Петербурга», «Парадный квартал» должен стать «маленьким городом в городе, как 16-й

квартал в Париже или район Челси в Лондоне». Первая очередь включает микс из трех новостных жилых домов и фитнес-центра, а также пяти отдельно стоящих офисных объектов. Сдача в эксплуатацию планируется на конец 2008 года. Жилая площадь составит 28 тыс. кв. м (238 квартир), коммерческая — 3900 кв. м (24 офиса). Все названия в «Парадном квартале» будут подчинены единому сюжету. Названия внутриквартальных улиц и переулков, названия некоторых заведений (кафе, баров, ресторанов) будут связаны с историей Преображенского полка, который был расквартирован на этом месте с 1740 по 1917 год. А вслед за «Парадным кварталом» вблизи Смольного возникнет другой анклав — «Смольный квартал» — от того же застройщика. Многофункциональный комплекс, составленный из офисных зданий и элитных жилых домов, будет также иметь вид на Неву, выходя на набережную Робеспьера. К 2009–2010 годам, когда комплекс введут в эксплуатацию, его свяжет с противоположным берегом, где к тому времени должен появиться деловой квартал «Газпром-Сити», Орловский тоннель.

## Элита в промзонах

Несмотря на дефицит мест под застройку в центральных районах города, петербургские застройщики изыскивают возможности для расширения предложения в элитном сегменте. «Если говорить о наиболее крупных и значимых проектах элитных кварталов, то часто это происходит за счет освоения бывших производственных территорий», — отмечает вице-президент корпорации «Петербургская недвижимость» Вячеслав Семенов. — Грандиозные новостройки в данном сегменте появятся в результате редевелопмента нежилых зон в районе набережных Смольной, Ушаковской и Адмирала Лазарева». На Петроградскую сторону, по данным корпорации «Петербургская недвижимость», приходится 68% объема ввода элитного жилья. Дело не ограничивается Песочной набережной на Аптекарском острове, где уже реализованы такие амбициозные жилые комплексы, как «Новая звезда» от RBL, Omega House от УК «Бест» и строящийся дом на Песочной набережной, 12 от СК «Возрождение Петербурга».

Инвесторы идут внутрь промзон Петровского острова. «Сейчас эта зона недооценена. Там остались предприятия, которые практически все обанкрочены с целью развития девелоперских проектов (пивзавод «Бавария», верфь «Алмаз»), — отмечает руководитель портала vipflat.ru Леонид Рысев. — Там сейчас построено несколько элитных домов прямо в Петровском парке, рядом с Невой. При этом стоимость квартир относительно невысока — \$3000 за кв. м. Скорее всего, эта зона будет развиваться и в перспективе будет более интересна, чем Крестовский, который уже перегружен застройкой и транспортом».

Действительно, один из амбициозных проектов реализует Внешторгбанк на Петровском острове. Речь идет о проекте «Набережная Европы», в рамках которого к 2008 году предполагается построить на территории Института прикладной химии более 250 тыс. кв. м недвижимости разного функционального назначения, в том числе объектов элитных домов. Ориентировочная стоимость ком-

плекса составляет \$100 млн. «Набережная Европы» займет 4,4 га территории между набережной Малой Невы, проспектом Добролюбова, площадью при въезде на Биржевой мост и продолжением улицы Талалиха. Парадный фасад комплекса вдоль Малой Невы будет сформирован малоэтажными домами. Со стороны Биржевого моста планируется разместить Дворец танца — международный театрально-учебный центр под руководством Бориса Эйфмана с залом на 1300 мест. Проекты 9–11 зданий, которые сформируют панораму «Набережной Европы», будут заказаны архитектором Европы. Первая линия домов будет малоэтажной, вторая — на уровне зданий Петроградской стороны. Набережная станет пешеходной. Внутри квартала разместятся детский клуб и фитнес-центр с большим бассейном и спа. На первых этажах зданий, выходящих фасадом на пешеходную набережную, расположатся бутики. Цена реализации одного квадратного метра жилья на стадии строительства составит \$7–8 тыс. в зависимости от видовых характеристик.

## Без приватности

Квартальная элитная застройка, пожалуй, радикально решает проблему социальной однородности жильцов, однако все же не может замкнуть их в «башню из слоновой кости».

«Застройщик в состоянии обеспечить относительную обособленность зон элитной застройки — островное положение, пригород, расположение внутри зеленых массивов, охрану и контроль въездов на внутриквартальные территории и т. п., — размышляет Леонид Рысев. — Однако следует помнить, что обеспечить полную обособленность элитному кварталу невозможно: это противоречит законодательству. Даже „Парадный квартал“, несмотря на всю его элитность, останется открытым, куда будет открыт доступ любому. Поэтому при строительстве элитных домов девелоперы изучают структуру окружающего микрорайона. Если рядом находится квартал хрущевки или коммуналок, достичь элитности будет сложно».

СЕРГЕЙ ФЕДОРОВ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ХОЛДИНГ ПЕТЕРБУРГА

# ЛенСпецСМУ

МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА-  
*Петербург!*

г. Санкт-Петербург  
Богатырский пр., д.2  
(812) 348-32-03  
(812) 380-05-25  
www.lenspecsmu.ru

г. Москва  
Новый Арбат, д.1  
стр. 2, 3-й этаж  
(495) 786-62-03  
region@lenspecsmu.ru

ЗАО Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»

РЕКЛАМА

## Пусть всегда будет Солнцево!

яркая архитектура  
блестящие планировки  
шикарные квартиры  
от 54 до 150 кв. метров

Солнцево, мкр. 1,  
ул. Богданова, к. 3

лицензия: Д 366712 от 2 сентября 2003 года

1 ДСК 933-7606 • www.dsk1.ru  
Реализация квартир — ДСК-1 и Компания