

не только жилой недвижимости, но и формирует в целом новые микрорайоны с развитой инфраструктурой», — говорит она.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, отмечает, что в Санкт-Петербурге непросто найти новую локацию, которая сочетала бы в себе набор качеств для строительства элитного жилья: расположение в историческом центре или непосредственно у его границ, виды на воду и зеленые насаждения, отсутствие крупных промышленных объектов в окружении, достаточная площадь для нескольких проектов.

По его мнению, в городе есть еще несколько локаций, которые могут оказаться перспективными. Во-первых, район Новгородской улицы и Синопской набережной, где уже есть новые дома высокого класса и много участков под редевелопмент, плюс есть дома, ожидающие реконструкции, в том числе потенциальные лофты. «Но существенно ограничивает потенциал развития района находящаяся там ТЭЦ», — признает господин Кокорев. Во-вторых, юго-западная часть Васильевского острова у акватории (Галерный ковш, Шкиперский проток и Кожевенная линия). В-третьих, Ново-Адмиралтейский остров. «Прямой выход к акватории Невы, островной „имидж“, непосредственное примыкание к уже достаточно престижным локациям — Новой Голландии и ее окружению делают место привлекательным для будущих девелоперов. К минусам относятся верфь и психиатрическая клиника на другой стороне Мойки», — говорит господин Кокорев.

В-четвертых, набережные Карповки между Барочным и Карповским мостом. «Эта локация сравнительно невелика, зато весьма живописна и окружена обжитыми районами, в том числе жильем высокого класса», — рассуждает эксперт. В-пятых, территория Водоканала на Шпалерной / Синопской. «Но там может остаться совсем немного возможностей для развития жилья после строительства Верховного суда. Плюсы очевидны — близость Невы, Таврического сада и Смольного», — перечисляет господин Кокорев.

БУДУЩЕЕ — В ПРОШЛОМ Андрей Вересов, исполнительный директор группы «Аквилон», считает, что после активного освоения Петровского и Крестовского островов наметилась тенденция к освоению «новых старых» локаций. «Появляется все больше инвесторов, которые стремятся в старый фонд — Адмиралтейский, Центральный, Петроградский и Василеостровский районы. Они рассматривают старый фонд для реконструкции. Отреставрированные исторические здания с богатой историей и отличными видовыми характеристиками станут новым трендом в сегменте элитной недвижимости», — уверен он.

Екатерина Аридова, управляющий партнер офиса Russia Sotheby's International Realty в Санкт-Петербурге, придерживается аналогичной точки зрения: «Мы предполагаем, что будущее премиальной недвижимости Петербурга — в ее прошлом. Вероятно, девелоперы вернутся в центральные локации, например Петроградку или на Васильевский остров. Самый реальный путь развития в этих районах для застройщиков — реконструкция исторических зданий, в частности особняков, которые отлично подходят под формат клубного дома». Мнение коллег разделя-



ОДИН ИЗ РИСКОВ ПРИ ОСВОЕНИИ ЭЛИТНОЙ ЛОКАЦИИ — ПОСТРОИТЬ ДОМ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИЙ СВОЕМУ МЕСТУ

ет Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости Группы ЦДС. «Таких проектов будет появляться все больше: небольшое количество квартир, современные коммуникации, качественная среда. Как правило, в старом фонде можно создать все условия для приватности, не жертвуя преимуществами центра города: закрытый двор, собственная инфраструктура», — рассуждает он.

«Элитное жилье — это в первую очередь локация. Практически все возможные места в Петербурге уже освоены, поэтому глобально „карта“ расположения элитного жилья вряд ли кардинально изменится. Будут появляться новые точечные проекты в уже существующих премиальных локациях. Плюс более активно будут осваиваться пригороды — Сестрорецк, Пушкин, Стрельна», — добавляет Виталий Коробов, генеральный директор девелоперской компании Elements.

НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ А вот Ксения Садкова, заместитель директора по маркетингу LEGENDA, полагает, что девелоперы станут осваивать и новые территории, прежде не входившие в перечень элитных. «Есть в Петербурге локации, которые благодаря своей географии и идеологическим климату рынка стали скоплением элитных проектов — исторический центр, Крестовский остров. В последнее время новые проекты на Петроградке все чаще позиционируются как „премиум“. При этом атрибуты „элитности“ могут довольно сильно отличаться даже в рамках одной локации. Например, далеко не все пятна на Крестовском имеют красивые виды на Неву, многие расположены вдоль интенсивных маршрутов и т. д. В то же время в городе есть отдель-

ные проекты, которые своей аутентичностью и невероятным окружением формируют новые камерные пространства для комфортабельной жизни. Так, например, мы открыли в свое время локацию на берегу Серебряного пруда, где сейчас завершается строительство нашего премиального проекта „Институтский, 16“. Такие точки на карте даже больше соответствуют представлениям об элитарности места, и мы видим в них большой потенциал для развития качественной недвижимости», — уверена госпожа Садкова.

Один из рисков при освоении элитной локации — построить дом, не соответствующий своему месту. «Для покупателей недвижимости в высоком сегменте важен не только адрес дома, все больше внимания они обращают на материалы отделки, дизайн двора, готовые планировочные решения, которые вместе создают незабываемые эмоции и впечатления. Если вложиться в продукт неправильно, клиент может поставить под сомнение элитный статус проекта», — предостерегает госпожа Садкова.

Эксперты говорят, что городская элитная застройка может быть условно разделена на две группы: застройка в уже сложившейся локации или застройка развивающейся, новой для элитного жилья локации — как это происходит сейчас с Петровским островом. «При застройке в сложившейся локации основные возможные проблемы — неправильное определение целевой аудитории и ее потребностей и, как следствие, — неоптимальные характеристики объекта. Также к ошибкам можно отнести невнимательность к особенностям непосредственного окружения, а при застройке в историческом центре Петербурга бывают еще и ошибки на уров-

не проектирования, когда не учитываются особенности градостроительных ограничений. При застройке новых для рынка локаций возможны и описанные выше ошибки, и дополнительные — например, из-за отсутствия единого плана развития крупной территории, ошибки из-за неучета планов и сроков реализации проектов на соседних территориях, неправильное понимание динамики изменения улучшения имиджа локации. Ну и общие возможные ошибки при создании элитных объектов — ориентация только на текущий уровень конкуренции без учета перспектив развития рынка, появления новых конкурентов, иногда задающих новую планку для уровня качества объектов на рынке, и, конечно, невнимательность к меняющимся требованиям и запросам потребителей», — резюмирует господин Кокорев. ■

ВЕРОЯТНО, ДЕВЕЛОПЕРЫ ВЕРНУТСЯ В ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ЛОКАЦИИ, НАПРИМЕР ПЕТРОГРАДКУ ИЛИ НА ВАСИЛЬЕВСКИЙ ОСТРОВ. САМЫЙ РЕАЛЬНЫЙ ПУТЬ РАЗВИТИЯ В ЭТИХ РАЙОНАХ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ — РЕКОНСТРУКЦИЯ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ, В ЧАСТНОСТИ ОСОБНЯКОВ, КОТОРЫЕ ОТЛИЧНО ПОДХОДЯТ ПОД ФОРМАТ КЛУБНОГО ДОМА

