



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

НЕДВИЖИМОСТЬ, СТОЯЩАЯ ПРЕМИАЛЬНЫМ ОСОБНЯКОМ

Третий квартал стал рекордным для рынка жилой недвижимости Петербурга по росту цен. По данным некоторых аналитиков, цены в отдельных локациях с июля по август увеличились почти на 12%. Рост наблюдался во всех сегментах: дорожало и жилье эконом-класса, и премиальная недвижимость, и апартаменты. Последний раз подобное ралли, пожалуй, можно было наблюдать в 2006 году. Даже в ажиотажные 2009 и 2015 годы такого не было.

Во многом, конечно, толчком для роста послужила льготная ипотека, сделавшая значительно более доступным приобретение нового жилья. Она повлияла и на ставки по кредитованию недвижимости, не подпадающей под программу государственного субсидирования. Неопределенность с перспективами экономики также подогревала спрос.

Однако элитная недвижимость и здесь продемонстрировала свой особый статус и в очередной раз доказала, что менее всего подвержена внешнему влиянию: с января нынешнего года она подорожала всего менее чем на 7%, то есть рост цен в этом классе был самым медленным. Причина не в том, что сегмент переоценен. Предложение здесь настолько ограничено, товар этот настолько штучный, что цены на него и так выставлены по максимуму и никакие колебания курса или политики партии и правительства не способны сколько-нибудь существенно повлиять на стоимость такой недвижимости.

Некоторые аналитики предполагают, что этой осенью возможности роста цен могут исчерпаться и в следующем году ждать подобных скачков цен не придется. Однако все это касается сегментов от бизнес-класса и ниже. Недвижимость элитного класса и в будущем году, разумеется, останется на прежних позициях: квартиры с отличными видовыми характеристиками, расположенные в центре города, как были в дефиците, так и останутся.

ОБЩЕЕ СТАНОВИТСЯ БОЛЕЕ ЛИЧНЫМ

ЛЮБОЙ ЭЛИТНЫЙ ОБЪЕКТ ДОЛЖЕН СООТВЕТСТВОВАТЬ РЯДУ СТРОГИХ КРИТЕРИЕВ, ОДИН ИЗ КОТОРЫХ — ВХОДНАЯ ГРУППА, ПОДЧЕРКИВАЮЩАЯ СТАТУС ДОМА. ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ЗНАЧИТЕЛЬНО БОЛЬШЕ ВНИМАНИЯ СТАЛО УДЕЛЯТЬСЯ ПЕРСОНАЛИЗИРОВАННОМУ СЕРВИСУ И ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ПОРТЬЕ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

С каждым годом покупатели элитного жилья становятся все более избирательными и искушенными. В первую очередь они ориентируются на преимущества, которые предлагаются лично им на территории жилого комплекса. Виталий Бахарев, собственник и директор управляющей компании «Альфа Фаберже», говорит, что если ранее внимание было сфокусировано на внутренних характеристиках квартиры, то сейчас не менее пристально покупатель изучает и места общего пользования (МОП). По его мнению, хороший дизайн МОП становится обязательным условием, поэтому дизайнерам приходится придумывать новые концепции оформления общественных пространств и новые функциональные приемы организации интерьеров.

«В связи со сложившейся в мире ситуацией в нынешнем году дом перестал быть местом, куда приезжают, только чтобы отдохнуть, привести себя в порядок и переночевать. В условиях пандемии люди столкнулись с закрытием салонов красоты и фитнес-залов. Появилась необходимость в организации дома рабочего места. Фактически услуги, которые люди привыкли получать вне, стали необходимы им дома. В связи с этим изменились требования к функциональным возможностям мест общего пользования в проектах элитного жилья. Для комфортного проживания и удовлетворения потребностей требовательных жильцов элитных проектов необходимо больше функциональных зон», — уверен господин Бахарев.

Он считает, что одна из ключевых тенденций в оформлении мест общего пользования элитных ЖК связана не с новшествами в дизайне, а с расширением их функциональных возможностей. Прогрессивные девелоперы уже реагируют на такие требования. В своих проектах они увеличивают процент площадей, которые отводятся под места общего пользования. В них организовываются гостиные для переговоров, библиотеки или бизнес-залы для деловых встреч и онлайн-звонков, специальные комнаты для проведения досуга, индивидуальные массажные кабинеты, а также зимние сады и кафе исключительно для жильцов комплекса.

Для мест общего пользования становится актуальным проектирование и обустройство на территории жилого комплекса рабочих зон по принципу коворкингов, чтобы в случае отсутствия возможности работы дома (шум, дети, высокий отвлекающий фактор) человек

мог спокойно спуститься вниз, поработать с ноутбуком и устроить конференц-звонок.

«Хорошими примерами именно функционального планирования внутри уже построенных комплексов, на мой взгляд, являются комплексы ЖК „Привилегия“ и клубный дом Diadema на Крестовском острове, также апарт-отель Docklands со всей отельной инфраструктурой на территории комплекса. С учетом новой тенденции будет построен и новый ЖК Melzer Hall, который на Петроградской стороне реализует компания „Альфа Фаберже“», — рассказывает господин Бахарев.

Юлия Франц, директор по продажам и маркетингу ООО «Лахта Плаза», считает, что для элитных объектов места общего пользования имеют значение не меньше архитектуры здания или жилых помещений. «Если квартиры, как правило, сдаются в черновой отделке, то для оформления входных групп или общих мест отдыха застройщики привлекают лучших дизайнеров, продумывают до мелочей интерьеры. Они должны перекликаться с общим архитектурным обликом: непродуманным будет выглядеть комплекс в стиле лофт с „начинкой“ в стиле барокко. Это важно для комплексного восприятия дома. В нашем проекте есть даже аромадиффузоры со специально разработанными для комплекса ароматами. Привычными и уже обязательными стали лаундж и фитнес-зоны, переговорные комнаты, просторный холл», — рассказывает эксперт.

Марина Млодик, директор отдела продаж One Trinity Place, говорит, что зачастую в элитных проектах коридоры на этажах красят дисперсионной краской и используют недорогие материалы в отделке. «Мы используем в отделке МОП дорогие качественные материалы: натуральный мрамор, тканевые панели и старую латунь, а также светильники Ralf Lauren. В лобби дома должно быть ощущение, что ты попал в дорогую европейскую гостиницу со всеми сопутствующими сервисами: консьержем, valet-паркингом, охраной и обслуживанием с чаем и кофе, но при этом в нем должно быть комфортно и уютно как дома. В нашем доме в лобби предусмотрено несколько зон, в том числе библиотека и каминная с живым огнем. Из лобби дома есть прямой выход во внутренний сад с масштабным озеленением, цветение в котором начинается ранней весной и заканчивается поздней осенью. Для владельцев плавательных средств до-

полнительно согласована причальная стенка прямо на набережной перед домом. Решение о ее эксплуатации после сдачи дома будет принимать управляющая компания совместно с жильцами», — делится она.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», полагает, что при проектировании премиальных объектов больше внимания стали уделять безопасности жильцов: размещать стойку ресепшен, приглашая к управлению домом международную компанию, внедрять многоступенчатый контроль доступа (например, с системой распознавания лиц), совершенствовать инженерное наполнение будущего дома.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, говорит, что на данный момент элитный сегмент уже ушел от ошибок, когда к подготовке мест общего пользования девелопер приступал на завершающей стадии строительства. Сейчас принято сразу привлекать в проект профессионального дизайнера и изначально закладывать в концепцию общий вид мест общего пользования.

Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Еврострой», говорит, что среди новых тенденций оформления МОП — зонирование пространства согласно современным принципам дизайна, эргономики и логистики, когда помещение оформляется исходя из потребностей и желаний человека, а не просто с точки зрения художественного вкуса. «В первую очередь это расстановка мебели, создание частных зон в лобби и переговорных, возможность попасть из входной группы к объектам инфраструктуры дома: бару или ресторану, салону красоты, фитнес-клубу или к лифтам в подземный паркинг. То же самое касается жилых этажей: они должны быть оформлены в едином художественном стиле дома, чтобы у жильцов не возникало визуального диссонанса. Превосходно дополняют лобби элитного жилого комплекса авторские предметы интерьера и произведения искусства, например, старинные gobelens и картины современных художников», — говорит она. — В нашем новом объекте „Мадонна Бенуа“, который занимает три исторических здания на Малом проспекте Петроградской стороны, мы приняли решение оформить места общего пользования, гармонично объединив элементы барокко, ампира, позднего классицизма и ар-деко». ■