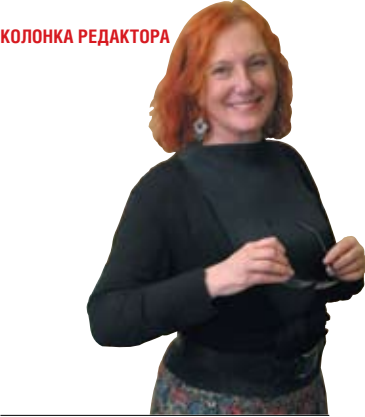




ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ЗОНЫ ДЕЙСТВИЯ

Психологи утверждают, что «зона комфорта определяется привычными шаблонами поведения» — другими словами, человеку хорошо, когда все вокруг знакомо и предсказуемо. В противоположной ситуации он чувствует себя в зоне риска и поэтому не в своей тарелке. Ну а как же с теми, кто плавает на байдарке вместе с грудными детьми, обставляет всех на автотрассе или прыгает с моста на тарзанке? А это из области «что немцу здорово, то русскому — смерть» — просто чувство риска у всех разное. Так же, как и чувство душевного комфорта — почему ж его не испытать в новом и рисковом?

Что касается комфортного пространства, то вовсе не каждому нужны огромные площади и заоблачные пентхаусы. Есть люди, которые чувствуют себя незащищенными в обширных помещениях, причем это чувство не зависит от благосостояния и качества имеющейся недвижимости. Кстати, традиция зонировать пространство не от этой ли потерянности происходит? Нынешние кухни-гостиные, например, явно имеют корни в советских временах, когда на малогабаритных кухнях в новых квартирах обсуждались судьбы народов. А вот дворцовые залы аристократических особняков никто не зонировал, да и профессор Преображенский обедал в столовой и оперировал в операционной. Что касается квартир-студий, когда все жизненно необходимое на одном пространстве, то их прототипы живы и по сей день. Это мастерские художников, которые даются членам профессионального союза и ни их собственностью, ни жилым фондом не являются. Правда, современная жилая студия позиционируется как «моя первая квартира», но с нашими ценами на жилье она вполне может стать и последней.

Есть еще один предмет исторического наследия — это шкаф. Удивительно, как живуча традиция отгораживаться шкафом от происходящего! В советских коммуналах, когда в одной комнате жили семьями, шкафом отделяли уголок для кровати детей или бабушки. А сегодня в офисных пространствах, не охваченных профессиональным дизайном, сотрудники отгораживаются шкафами друг от друга или от посетителей.

На самом деле хорошо, когда есть что зонировать. Только сидеть за шкафом — значит, жизнь не удалась.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

СМЕНА ДИКТАТА ЭКСПЕРТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ КОНСТАТИРУЮТ: МЫ СТОИМ НА ПОРОГЕ СМЕНЫ ДИКТАТА ДЕВЕЛОПЕРА НА ДИКТАТ ПОКУПАТЕЛЯ. ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ КАЧЕСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ РАСТЕТ БЫСТРЕЕ, ЧЕМ СПРОС. В ИТОГЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРЕДЛАГАЮТ В БОРЬБЕ ЗА ПОКУПАТЕЛЯ ВСЕ БОЛЬШЕ ОПЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ КОМФОРТНУЮ ЖИЗНЬ. ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

Как говорят участники рынка, за последний год сегмент комфорт-класса более четко оформился и приобрел устойчивые характеристики. Комфорт-класс — это промежуточное звено между жильем экономкласса и бизнес-класса. «Дома комфорт-класса — кирпично-монолитные, строящиеся преимущественно в черте города. Такие проекты характеризуют индивидуальные проектные решения, монолитные технологии возведения, паркинги, улучшенное инженерное оборудование и отделка мест общего пользования, лифты с более высокими техническими и эстетическими характеристиками, благоустроенная придомовая территория с прогулочными зонами, спортивными и детскими площадками и наличие собственной инфраструктуры в рамках проекта: спортивные комплексы, детские сады, школы и развивающие центры, фитнес-клубы, магазины, службы быта, медицинские учреждения и другие объекты в зависимости от проекта», — перечисляет Павел Андреев, руководитель компании Л1.

«По своим характеристикам жилье комфорт-класса уступает квартирам бизнес-класса, но в то же время его качество значительно выше, чем качество объектов экономкласса. Жилые комплексы комфорт-класса учитывают все потребности жителей, как правило, здесь есть все, что нужно человеку для комфортной жизни: развитая социальная инфраструктура, хорошая транспортная доступность, благополучная экология», — говорит Тарас Кручинин, генеральный директор ИСК «Сфера».

«Зачастую в объектах комфорт-класса предусмотрены подземные парковки и охраняемая придомовая территория. Сами дома имеют индивидуальные архитектурные решения и отличаются повышенным качеством отделки зон общественного пользования. Планировки квартир в домах комфорт-класса также отличаются в лучшую сторону. Они значительно более просторны, увеличена высота потолков. В таких квартирах предусмотрены дополнительные санузлы и гардеробные комнаты. Площадь однокомнатной квартиры комфорт-класса составляет 48–50 кв. м, двухкомнатной — около 80 кв. м, трехкомнатной — примерно 100 кв. м», — говорит Павел Бережной, исполнительный директор строительной компании «С.Э.Р.»

В числе ключевых тенденций на рынке Петербурга эксперты отмечают продолжающийся рост спроса на комфортное и качественное жилье, которое соответствует современным европейским стандартам и строится надежными компаниями. «Покупатели предъявляют все более высокие требования к качеству строительства и отделки квартир. Для покупателей важны не только характеристики квартир, но и



Благоустроенная придомовая территория со спортивными и детскими площадками — один из факторов комфортности жилого проекта

создаваемая застройщиком качественная среда, комфорт проживания в жилом комплексе. Более того, некоторые девелоперы делали попытки включать в свои проекты недорогие при реализации „фишки“, призванные создавать видимость принадлежности объекта к более высокому классу», — рассказывает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы компаний ЦДС.

«Покупатели стали более требовательны относиться к выбору жилья. Сейчас их интересуют не просто квадратные метры, но и комфортная среда обитания, которую не могут предложить проекты массовой застройки на окраинах города. Люди стали ценить качество и комфорт, а многие покупают квартиры единственный раз в жизни, мобилизуя для этого все имеющиеся ресурсы или оформляя ипотечный кредит, и им совсем не хочется платить за низкое качество, которое присуще многим проектам экономкласса», — считает Олег Еремин, первый вице-президент ГК «Балтрос».

РЫНОК КАК ОН ЕСТЬ Сейчас жилье комфорт-класса составляет около трети первичного рынка. «Спрос на жилье данного класса в последние год-полтора постепенно растет. По данным „Петербургской недвижимости“, сейчас в продаже квартиры более чем 85 проектов класса комфорт. Что касается цен, то по итогам девяти месяцев 2013 года средний рост цен на первичном рынке жилья составил семь процентов. Средняя цена жилья комфорт-класса на текущий момент составляет 97 тыс. рублей за квадратный

метр», — констатирует генеральный директор «Лемминкяйнен Рус» Юха Вятто.

«Цена в комфорт-классе напрямую зависит от расположения. Вид на воду или качественную зеленую зону поднимает цену на пятнадцать-двадцать процентов и делает проект близким к бизнес-классу. В то же время проекты комфорт-класса не столь требовательны, как „элита“ и „бизнес“, к парковочным местам. Для них скорее важны велосипедные дорожки и стоянки», — считает Светлана Петрова, руководитель отдела по работе с недвижимостью группы компаний «Балтийский монолит».

По оценке Ольги Трошевой, руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость», сегодня в зависимости от стадии готовности объекта и района бюджет покупки в комфорт-классе составляет: в обжитых районах — от 2,2–3,8 млн рублей за студию до 5–12 млн рублей за «трешку»; в пригородной зоне — от 1,5–2,9 млн за студию до 4,3–7,7 млн рублей за «трешку».

«В 2013 году выросли спрос, предложение, объем сделок. Цены росли, чуть опережая инфляцию, примерно на один процент в месяц, при этом более удачные проекты дорожали больше, менее удачные — меньше, либо не дорожали вовсе. Увеличился объем выданных ипотечных кредитов, при этом доля продаж по ипотеке в комфорт-классе находится на уровне сорока процентов. Около пятнадцати процентов жилья покупается в рассрочку, остальное — за наличные средства со стопроцентной оплатой», — уверена Елена Валуева, директор по маркетингу Mirland Development Corporation. → 16