

ВЫГОДНАЯ ОРИГИНАЛЬНОСТЬ

по мнению участников рынка, коттеджные проекты Петербурга бедны на оригинальные решения, в отличие от столичных. Между тем с усилением конкуренции, помимо таких преимуществ, как локация и качественные материалы, умение выделиться из общей массы может повысить узнаваемость проекта и ускорить реализацию жилья.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Bescar, считает, что Санкт-Петербург сильно отличается от Москвы в части оригинальных идей, способных сделать проект в глазах публики запоминающимся. Необычные решения при реализации коттеджных поселков внедряются крайне редко. «Девелоперы стараются сделать акцент на архитектурной составляющей, ограничивая себя в вопросах создания необычных инфраструктурных объектов. В Москве же, например, я даже знаю проект, на территории которого установлена „личная“ бензоколонка, ориентированная на проживающих в данном поселке. Была у одного инвестора в Петербурге идея проекта по типу „Русской деревни“, в котором кроме жилой функции были бы включены и такие оригинальные объекты, как мастерская и пекарня, но идея так и осталась нереализованной. На сегодняшний день подобные проекты, к сожалению, не окупаются, поэтому инвесторы и не спешат вкладывать в них средства», — рассказывает госпожа Яковлева.

КЛУБ ПО ИНТЕРЕСАМ Как говорят эксперты, современные концептуальные проекты в Подмоскovie чаще всего относятся к так называемым поселкам по интересам, подобная недвижимость относится к бизнес-классу и премиальному сегменту. Яхтинг, гольф, горные лыжи, конный спорт, охота и рыбалка — вот основные виды активности, которые предлагаются жителям. При создании концепции используется естественный природный ландшафт — например, близость водоемов. Однако не всегда застройщик на берегу озера будет организовывать яхт-клуб, он может ограничиться обустройством зоны отдыха, собственного пляжа, прокатом обычных весельных лодок. Сооружать полноценную инфраструктуру — марины и эллинги — логичнее на берегу большого водоема или водохранилища. Примеры таких проектов — «Курорт Пирогово» (Клязьминское водохранилище), «Пестово» (Пестовское водохранилище).

Еще один вариант оригинального проекта — это поселения с этническим колоритом, в частности, восточным. «Например, поселок Moscow Tibet Club, где планируется создание Центра восточной медицины, прием в котором будут вести сертифицированные специалисты из Бурятии и Тибета. Также там предусмотрены парк в восточном стиле и ресторан тибетской кухни. К элитному сегменту относится и расположенный на Рублево-Успенском шоссе поселок Buddha Villas. Над проектированием домов и общественного пространства наряду с архитекторами и ландшафтными дизайнерами в нем работали специалисты по фэншуй, на территории поселка есть японский сад камней», — говорит Ирина Мошева, генеральный директор СР RDI & Limitless.



АЛЕКСАНДР ЗЕМЛЯНИЧЕНКО-ИТАЛИЙСКИЙ

ЛОХ-НЕССКОЕ ЧУДОВИЩЕ ПЫТАЕТСЯ СДЕЛАТЬ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «КНЯЖЬЕ ОЗЕРО» ПОХОЖИМ НА ШОТЛАНДИЮ

Она рассказала и о том, что в проекте, который реализует ее компания «Загородный квартал» в городском округе Химки, планируется сделать пространство района доступным для размещения объектов public art (искусства в общественном пространстве), популярного на Западе направления. «На центральной площади разместится первый объект — инсталляция, состоящая из огромных букв „Я за городом!“. Предполагается, что часть композиции займет большой экран, на котором будут показаны фотографии жителей, выложенные в сети Instagram со специальным хэштегом, одна из букв будет представлять собой небольшой фонтан, а восклицательный знак напомнит отметку о местоположении на картах Google», — говорит госпожа Мошева.

Дмитрий Котровский, вице-президент девелоперской компании «Химки Групп», считает, что сегодня гораздо более востребованными, чем вертолетные площадки и причалы, являются объекты образовательной, творческой и спортивной инфраструктуры. Именно их наличие позволяет сделать проживание на территории загородных проектов действительно комфортным для всех возрастных категорий жителей, являясь не просто маркетинговым преимуществом, но фактором, определяющим осознанный выбор покупателя. «Таковыми необычными с точки зрения масштабности и универсальности являются социальные объекты, расположенные на территории кластера „Олимпийская деревня Новогорск“: детский сад, школа с углубленным изучением иностранных языков, академия художе-

ственной гимнастики, залы игровых видов спорта, школа единоборств „Самбо-70“ под руководством Рената Лайшева, академия бокса Александра Лебзяка, шахматная академия, центр настольного тенниса Максима Шмырева и многое другое», — перечисляет господин Котровский.

На территории проекта ЖК «Олимпийская деревня Новогорск», помимо масштабного спортивно-образовательного комплекса, строится бобслейная горка, а в скором будущем прямо в русле реки планируется даже разместить тренажер для тренировок по академической гребле. Также в проекте школа вокального мастерства, танцев и драматического искусства Алексея Кортнева.

«Оригинальность инфраструктуры в коттеджных поселках напрямую связана с их классом. Любая инфраструктура — это всегда дополнительные финансовые затраты, которые ложатся на плечи застройщиков, поэтому позволить себе это могут только поселки de luxe. На самом деле, любое оригинальное строительство обходится дорого. Это касается архитектурных, фасадных, ландшафтных решений... Здесь очень важно ориентироваться на класс и реальные потребности будущего покупателя», — считает Елена Карасева, директор по маркетингу компании «Петростиль»

НА СЕВЕРЕ СВОИ ОРИГИНАЛЫ Как считает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», сегодня одно из наиболее интересных предложений на рынке Петербурга и Ленинградской области — домовладения рядом с гольф-полем в поселке «Gorki Гольф Курорт». Концепция проекта предполагает, что поселок будет построен вокруг гольф-поля и оснащен 8 км беговых дорожек, банным комплексом, спа-отелем, бассейном и рестораном. Также можно отметить коттеджный поселок Kaptennens Klubb с детским игровым развивающим центром, где предусмотрено изучение иностранных языков с носителями. В поселке также организованы беговые дорожки, лыжные трассы, пруд, который в зимнее время превращается в каток, мини-ферма, мини-зоопарк, спортивный комплекс, детская площадка. Еще один вариант, ставший модным в последнее время, — экопредложения. Как пример экопоселка можно отметить проект компании Parabola Group «Хутор близ Извары», расположенный в Ломоносовском районе. В поселке есть собственный мини-зоопарк, а также организована поставка продуктов из соседних ферм и деревень.

«Помимо оригинальной инфраструктуры, девелоперы придумывают и другие ходы. Так, например, жизнь в коттеджном поселке „Ламберри“ позиционируется как принадлежность к определенному клубу. Все покупатели домов в поселке становятся чле-