

количество приглашенных архитекторов сократилось, больше востребованы те бюро, которые имеют представительство в России. «Если его нет, застройщики понимают, что это сотрудничество будет связано с большими сложностями. Сложно что-то прогнозировать, но востребованность зарубежных именитых архитекторов еще долго будет актуальна на нашем рынке», — уверен эксперт.

ВПИСАТЬ В ЦЕНТР Господин Чебаков отмечает, что большую часть элитных ЖК строят в центральных частях города, соответственно, на них накладывается большая ответственность: не выделяться на фоне исторических профилей и в то же время выглядеть достойно и современно. «Уже сейчас мы наблюдаем изменение городской среды, где с трудом добытый участок земли в центре города нельзя просто застроить позолотой и демонстративно богатой отделкой. Каждый проект проходит длительные процедуры согласований, каждая колонна или, к примеру, оттенок стекол готовится, проверяется и встраивается в концепцию архитекторами не один месяц», — делится он.

Эксперты говорят, что выделить сегодня в элитной архитектуре преимущество один стиль невозможно. «Если мы говорим про индивидуальные премиальные проекты в центре города, то чаще всего это неоклассицизм, в котором часто применяются материалы с исторической ценностью,

например камень, которым обрамляли дома в XIX веке на данной улице. Если мы говорим про многофункциональное элитное жилье в высотных зданиях, то там, конечно, более молодежная публика, которая предпочитает облегченные стеклом фасады», — отмечает господин Чебаков.

Господин Непейвода с коллегой согласен: «Поскольку новостройки элит-сегмента чаще всего располагаются в историческом центре города, многие застройщики ставят перед собой задачу — гармонично, максимально бережно и естественно вписать проект в историческую застройку, чтобы не испортить колорит старого города и не вызвать негодование местных жителей. В том числе и этим фактором можно объяснить сегодняшний тренд на „современную классику“. Это наиболее понятный и актуальный стиль вне времени, который наиболее аккуратно вписывается в окружающую застройку».

По словам господина Чебакова, недавно в столице наметилась новая тенденция: озеленение фасадов, позволяющее сократить выбор углекислого газа. «Данная тенденция пришла благодаря Сингапуру, сумевшему покорить миллионы туристов своим экологичным подходом к урбанизации и бережным отношением к природе. Теперь мы можем наблюдать, как концепция зеленого проектирования и строительства медленно входит в нашу жизнь. Да, пока мы это видим редко и только в элитном сегменте, но уже скоро концеп-

ция сможет найти экономический баланс и войти в классы бизнес и комфорт — вместе с растущей экологической ответственностью потребителя», — рассказывает господин Чебаков.

Господин Непейвода добавляет, что также сейчас набирают популярность проекты с авангардными чертами. «Это можно объяснить тем, что среди покупателей дорогого жилья появляются айтишники, владельцы прогрессивного бизнеса, представители шоу-бизнеса и творческой среды с совершенно новыми эстетическими представлениями. Также застройщики так стараются подчеркнуть современность своего проекта и выделить его среди конкурентов. Формально сегодня доминирует современная архитектура, которая имеет десятки различных стилистических проявлений: функционализм, ар-деко, эклектика, минимализм, деконструктивизм, но важно отметить, что любой стиль довольно условен, обычно проекты имеют лишь черты того или иного направления или вбирают в себя сразу несколько», — рассказывает эксперт.

Руслан Гайсин, председатель совета директоров ХК «Сити 78», говорит, что в последние годы на загородном элитном рынке востребованы такие стили, как хайтек, барнхаус, скандинавский стиль. «В тренде скорее не конкретный стиль, а определенные архитектурные решения. Например, одноэтажные проекты с плоской кровлей», — указывает он. Эксперт

считает, что на темпы продаж влияет как архитектура самого загородного дома, так и концепция всего поселка. «Очень важно, чтобы въездная группа, ограждения, места общественного пользования и зоны отдыха были выполнены в едином стиле. Такой подход к благоустройству визуально объединяет домовладения в единое целое и создает ощущение уюта. Благодаря этому покупатели останавливают свой выбор на проектах с продуманной концепцией благоустройства, выполненных в едином стиле», — подчеркивает господин Гайсин.

Господин Глазунов считает, что при разработке архпроекта важно помнить, что любой декор или дополнительный объем пластики фасада, которые не несут функциональной нагрузки, удорожают стоимость строительства, но в данном сегменте важно, чтобы эти архитектурные приемы выделяли объект на рынке, придавали ему эксклюзивность.

«К сожалению, работа с продуктом с точки зрения архитектурного облика — это настоящее искусство, которым владеют единицы. На рынке масса примеров, когда в элитном проекте используются очень дорогие материалы, а сам дом при этом выглядит безликим, я бы даже сказал, недостойным того, к примеру, дорогого камня, из которого сделан фасад. Все дело в желании и умении работать с деталями: именно они позволяют проекту выглядеть дорогим и эксклюзивным», — говорит эксперт. ■

УЧАСТКИ В ЛЕНОБЛАСТИ ДОРОЖАЮТ

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СОТКИ ЗЕМЛИ НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА ВЫРОСЛА НА 11% — ПОЧТИ ДО 250 ТЫС. РУБЛЕЙ. РЕЧЬ ИДЕТ ОБ УЧАСТКАХ БЕЗ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА. ПРИ ЭТОМ СРЕДНЯЯ ЦЕНА САМОГО УЧАСТКА В ПРЕДЛОЖЕНИИ ДОСТИГЛА 3,6 МЛН РУБЛЕЙ, ЧТО НА 20% БОЛЬШЕ, ЧЕМ В КОНЦЕ 2021 ГОДА.

КИРИЛЛ ОРЛОВ

Такие данные приводит консалтинговый центр «Петербургская недвижимость». «Многие проекты массового спроса в зоне постоянного проживания с минимальным пакетом коммуникаций (только электричество и дороги), которые ранее предлагались по цене 100–150 тыс. рублей за сотку, теперь реализуются по цене свыше 250–300 тыс. рублей. Также из-за высокого спроса заметно выросла стоимость земли в северных рекреационных локациях. Например, в зоне Репино-Ленинское в границах Выборгского района цена сотки теперь доходит до 1 млн рублей, в то время как ранее по такой цене продавались участки на первой линии Финского залива Курортного района», — прокомментировала Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

По цене сотки с большим отрывом лидирует Выборгский район за счет популярных и элитных локаций на побере-

жье: средняя цена сотки в садоводствах и дачных поселках, которые расположены недалеко от Петербурга и в видовых локациях у залива, составляет 887 тыс. рублей, что на 28,3% больше показателей четвертого квартала. В этом же районе, но на территориях постоянного проживания ИЖС, удаленных от города, покупка 100 кв. м земли обойдется дешевле — в 442 тыс. рублей, во Всеволожском — 388 тыс., в Ломоносовском — 251 тыс.

«Если проанализировать сделки в первом квартале, то можно отметить, что средний бюджет покупки по участкам без подряда также увеличился на 10% и составил 2,3 млн рублей. При этом наибольшую долю (39%) от объема спроса заняли участки по цене 100–200 тыс. рублей за сотку и со средним бюджетом 1,5 млн рублей. На втором месте (24%) — участки в ценовой категории 200–300 тыс. рублей за сотку и с бюджетом 2,8 млн рублей.

21% в объеме продаж пришелся на самые дешевые участки стоимостью до 100 тыс. рублей за 100 кв. м и бюджетом 0,8 млн рублей», — добавила госпожа Трошева.

По данным агентства «Петербургская недвижимость», высокий спрос на вторичном загородном рынке Петербурга сохраняется третью весну подряд. Однако если в течение 2021 года покупатели обращали внимание в основном на дома с благоустроенной территорией для полноценного отдыха на природе, то в текущем апреле наиболее популярным лотом стали участки.

«Объясняется этот тренд серьезным вымыванием предложения дачных домов и коттеджей как для сезонного, так и для круглогодичного проживания. Покупают то, что есть в наличии. А это прежде всего участки — от самых бюджетных до дорогих. В апреле, к примеру, были проданы участки площадью 15 соток в деревне Низино Ломоносовского района по цене 5,36 млн

рублей, участок площадью 6 соток в Киселово Всеволожского района стоимостью 780 тыс. рублей. И в этом же районе — участок 20 соток в деревне Лиголамби по цене 4,5 млн рублей», — рассказал Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость».

Участок площадью 12,5 сотки с центральным водопроводом в Большой Ижоре Ломоносовского района приобрели за 3,75 млн рублей. Ровный участок (7,7 сотки) с небольшим водоемом на территории СНТ «Орбита» в Ломоносовском районе был продан за 1,5 млн рублей.

По словам экспертов агентства, цены в первом квартале и апреле заметно увеличились на наиболее дорогие лоты, в видовых локациях и с соответствующей инфраструктурой. Стоимость самых бюджетных участков и небольших дачных домиков под снос практически не изменилась. ■



ЕСЛИ В ТЕЧЕНИЕ 2021 ГОДА ПОКУПАТЕЛИ ОБРАЩАЛИ ВНИМАНИЕ В ОСНОВНОМ НА ДОМА С БЛАГОУСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ ДЛЯ ПОЛНОЦЕННОГО ОТДЫХА НА ПРИРОДЕ, ТО В ТЕКУЩЕМ АПРЕЛЕ НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫМ ЛОТОМ СТАЛИ УЧАСТКИ