



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ГОРОДСКИЕ ЦВЕТЫ

К загадочным свойствам русской души можно, без сомнения, отнести неистребимую тягу горожан жить в окружении всякого хлама, которому место на помойке. Одни наши балконы чего стоят! Возможно, отношение к ним, как к сараям, близко выходящим из сельской местности. Хотя вряд ли в городе так уж велик процент населения, буквально вчера переехавшего из деревни в город. Во всяком случае мудро поступают те застройщики, которые строят дома с лоджиями, закрытыми тонированными стеклами. Иначе дом вскоре после заселения приобретает вид «вороньей слободки». Недавно мне довелось увидеть любопытный документ — письмо-обращение архитекторов к будущим жильцам. Финские архитекторы — авторы проекта одного из петербургских жилых комплексов бизнес-класса, вошедшего в сотню лучших европейских проектов года, так и писали: рекомендуем использовать лоджии как внешние гостиные, а не подсобные помещения, чтобы дом не напоминал трущобы, как это происходит в новостройках Петербурга. Видимо, уверены, что традиции гоголевского Плюшкина сильны и в обеспеченных слоях населения.

В то же время территории вокруг домов, причем самых непрезентабельных, вроде пресловутой 137-й серии, с каждым годом становятся все краше. Находятся энтузиасты, которые разводят цветники и выкладывают дорожки перед своими окнами. В некоторых ЖСК даже объявляются конкурсы на лучшее озеленение территории с призом от правления — несвойственная этому органу щедрость. Ну а что же город? Комитет по благоустройству?

Работает, и это видно невооруженным глазом. Уже не один год на фонарях и уличных ограждениях вывешиваются кашпо с цветами, прямо как в Европе. И в парках — цветы, и тоже на одно лето. Не нужно быть бухгалтером, чтобы прикинуть, сколько денег из городского бюджета тратится на это каждый год. И не нужно быть ботаником, чтобы заметить: в той же Финляндии все больше растений многолетних, которые каждый год зеленеют без дополнительных затрат. Взять те же рододендроны. Оказывается, они растут не только у замков в английских романах, а цветут на самом деле. Причем в наших широтах.



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ВСЕ ДЕЛО В МЕСТЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
ЖИЛОГО ДОМА — ОДИН ИЗ САМЫХ ВАЖНЫХ ФАКТОРОВ
ДЛЯ СООТНЕСЕНИЯ ЖИЛЬЯ С ТЕМ ИЛИ ИНЫМ КЛАССОМ.
НО БЛИЗОСТЬ ОБЪЕКТА К ЦЕНТРУ ГОРОДА СЕГОДНЯ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ
ОПРЕДЕЛЯЮЩИМ ПАРАМЕТРОМ. ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

Дома бизнес- и комфорт-класса — это отличный продукт для девелопера в отношении его создания. «Строить его проще, чем „элитку“ (возможны компромиссы в отношении таких параметров, как локация, транспортная доступность, видовые характеристики, инженерная начинка, архитектурная концепция), но продавать — не всегда. В кризис и сомнительные времена легко может быть сделан выбор продукта класса ниже, реже — выше, для того чтобы гарантировать более быструю последующую ликвидность», — полагает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости «Colliers International Санкт-Петербург». Сейчас, по оценке Елены Прозоровой, ассистента отдела консалтинга и оценки компании Maris I Part of the CBRE Affiliate Network, доля квартир бизнес-класса и комфорт-класса на первичном рынке жилья составляет около 10%.

ДОСТОЙНОЕ ОКРУЖЕНИЕ

«Отличие одного класса от другого зависит в первую очередь от местоположения объекта. Можно построить безупречный дом с архитектурной точки зрения, установить в нем современные системы „умный дом“, но если он будет построен в неудачном месте, то реализовать его за соответствующие деньги и присвоить класс „элит“ будет невозможно. Набор таких параметров, как видовые характеристики, наличие парковки, прогулочных зон, элементов инфраструктуры, удобного расположения с точки зрения транспортной доступности и внутренней оснащенности дома, влияет на классность жилья», — говорит Виталий Виноградов, директор по маркетингу и продажам «Лидер Групп».

Дома комфорт- и бизнес-класса строят, как правило, в районах с уже сложившейся инфраструктурой, в которых хорошо развита сфера услуг, дорожные сети, присутствуют объекты социального значения: школы, детские сады, институты, больницы, говорят участники рынка. «Немаловажную роль играет удобная транспортная доступность в основные районы города. Такие районы также должны иметь хорошую экологическую обстановку: наличие парков, водоемов или достаточного количества зеленых насаждений, возможно, какие-то особые видовые характеристики», — уверен генеральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гниденко. С ним согласна Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос»: «С переходом от уплотнительной застройки к освоению новых территорий в определении классности все большее значение принимает фактор расположения объекта. Но расположение объекта сегодня определяется не параметром близости к центру города или метро. Играет роль хорошая транспортная доступность — вариативность путей сообщения с районом, благоустроенность района, его обеспеченность объектами



ПРЕИМУЩЕСТВАМИ ЖК «ОМЕГА ХАУС» И «ОРИЕНТАЛЬ» ЯВЛЯЮТСЯ ВИДОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ — ИЗ ОКОН КВАРТИР ОТКРЫВАЮТСЯ ВИДЫ НА ОСТРОВА И МАЛУЮ НЕВКУ

социальной и торговой инфраструктуры, парковочными местами, однородная социальная среда, этажность».

«Параметры, определяющие принадлежность объекта жилой недвижимости к комфорт-классу, относятся в большей степени к удобству внутреннего пространства (повышенная метражность, возможность перепланировки, качество строительных материалов и др.). Однако петербургский рынок недвижимости диктует улучшение качества, что касается и архитектурных решений, и комфорта проживания. Сегодня можно говорить о том, что комфорт-класс представлен достаточно разнообразным предложением — это проекты, строящиеся в развитых районах, где достаточный комфорт сопряжен с удачным месторасположением», — уверена заместитель генерального директора ООО «Петротрест-Недвижимость» Наталья Тужилова.

Но главное, как говорят эксперты, это местоположение — покупатели бизнес- и комфорт-класса, конечно, не столь требовательны к локации, как в элитном сегменте. Но все же.

Согласно классификации, принятой ГУД, точечные строящиеся объекты бизнес-класса могут располагаться в историческом центре с менее эксклюзивными видовыми характеристиками, чем в классе элита. А именно — в жилой застройке исторической части Васильевского острова, Петроградского, Центрального и Адмиралтейского районов. «Для крупных жилых комплексов — это территории на набережных указанных районов, фактически „элитные“ зоны, но при большом объеме застройки не позволяющие называть такие комплексы элитными. Кроме того, объекты бизнес-класса могут располагаться в лучших кластерах в районах массовой застройки: Московском (Ближняя Рогатка и пр.), Выборг-

ском, Калининском, Красногвардейском, Приморском районах. Также объекты бизнес-класса могут располагаться в престижных пригородах — в Петродворцовом, Пушкинском районах, в зеленых, но не эксклюзивных, зонах Курортного района», — говорит Ольга Трошева, заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

К сегменту комфорт-класса относятся объекты, расположенные недалеко от метро, отличительной чертой которых является улучшенная отделка холлов и входных групп, разнообразная квартирография с акцентом на двух-трехкомнатные квартиры. «Здесь местоположение не столь важно. Это могут быть локальные участки и рядом с центром, и в ближайших пригородах», — говорит Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН. С ним согласна Ирина Румянцева, руководитель центра продаж объектов нового строительства АН «Итака»: «Большинство объектов комфорт-класса переместилось за КАД и относится к проектам комплексного освоения территорий. Это Девяткино, Кудрово, Шушары. За этими территориями будущее, так как подходящих для комфорт- и бизнес-класса пятен в городе почти не осталось».

«Ничего плохого в том, что дом стоит за КАД, нет, — уверен Виталий Виноградов. — В этом есть свои плюсы, например, транспортная доступность, наличие парковочных мест, возможность устроить ребенка в детский садик, не простаивая в очередях. Еще вопрос, где лучше жить: в густонаселенном спальном районе, нежели в новом, современном, грамотно спланированном микрорайоне за пределами КАД. Квартиры в таких домах пользуются спросом не только по причине доступной цены, но и за разумное сочетание комфортного жилья с благоприятными условиями для проживания». ➔ 16

ТЕНДЕНЦИИ