



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

НА ВЫСОТЕ

Слово «пентхаус» вызывает определенные ассоциации: крыша небоскреба, много неба, выше — только солнце, не комнаты, а городская площадь... Специалисты по недвижимости и архитекторы называют пентхаусами любое жилье на верхнем этаже, но есть все-таки оговорка: оно, как правило, подразумевает обособленность от всего дома. То есть квартира или целый коттедж со своей отдельной террасой, лестницей и даже лифтом. В Петербурге такого нет, а вот в Москве — обычное явление, прямо норма жизни.

«Живу в нафаршированном пентхаусе в центре, хочу сбежать куда-нибудь в село — куда вы посоветуете? Все надоело!» — пишет один из пользователей социальных сетей. Ему советуют Гавайи и село Добринку, где нет ни интернета, ни мобильной связи. А некоторые, естественно, полагают, что бедняга живет не своей жизнью, да еще и нечестно заработанной. У нас вообще в тренде считать все исключительное нечестно нажитым. И да, пентхаус — это нечто неординарное. Для тех, кто не боится высоты.

В Петербурге у этого сегмента жилья перспектив немного, как считают специалисты. В центре новым проектам места нет, а высотные здания вообще как-то не в природе Петербурга. Зато медленно, но верно девелоперы начинают интересоваться так называемым серым поясом Петербурга. То есть бывшими промышленными зданиями, которые во всем мире используются под жилые лофт-проекты. Освоение бывших промзон с их индустриальными объектами связано с разного рода трудностями, но за ними наверняка будущее, просто потому что к этому вынуждают условия мегаполиса. Если, конечно, не выяснится, что с бывшими фабриками-заводами уже ничего не сделать в силу их безнадежной запущенности. И будущим лофтам еще только предстоит ломать отечественные стереотипы на пути к престижности. Возможно, стоимость квадратного метра эту проблему решит. Потому что одна из самых мощных установок, практически народная мудрость, гласит: чем дороже, тем лучше, вкуснее, желаннее, престижнее... Позитив можно продолжать бесконечно.

КЛУБ ПО ИНТЕРЕСАМ для покупателей элитной недвижимости, помимо прочих характеристик, важна эксклюзивность проекта. Создание клубных домов или тематических жилых комплексов, объединяющих людей по интересам, формирует эту уникальность, принадлежность к числу избранных.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ОТГОРОДИТЬСЯ ОТ СУЕТЫ И МНОГОЛЮДНОСТИ — НЕПРЕРЫВНОЕ УСЛОВИЕ ЖИЗНИ В ГОРОДСКОМ ДОМЕ ДЛЯ УЗКОГО КРУГА

Впрочем, разные девелоперы в понятие «клубный дом» вкладывают свое прочтение. В классическом понимании этого термина подразумевается, что приобрести жилье в таком доме можно лишь с согласия остальных жильцов. То есть концепция элитности определяет: владельцами жилья в одном комплексе выступают не только люди одного круга, но и чаще всего знакомые между собой.

УЗКИЕ РАМКИ Михаил Турецкий, генеральный директор компании ProExpert, считает, что у клубного дома гораздо более узкие рамки: «С профессиональной точки зрения, клубный дом — это проект элитной недвижимости на 15–20 квартир для жильцов с определенным социальным статусом. Если в проекте 50 квартир, то такой проект трудно отнести к клубному дому. Но зачастую в отсутствии четкой классификации на рынке возможна подмена понятий, и застройщики присваивают своим проектам категорию самостоятельно».

По его мнению, среди новых проектов интересно выглядит клубный дом «Резиденция на Каменном» на 12 апартаментов, проект класса de luxe. «Также можно отметить клубный дом Esper Club на Крестов-

ском и „Приоритет“ от ГК „Еврострой“, ЖК „Императорский яхт-клуб“, из уже реализованных — клубный дом Novard Palace на Фонтанке. Но все эти проекты имеют более 40 квартир», — говорит господин Турецкий.

Основной плюс клубных домов — это единый социальный статус жильцов. «Из минусов я бы отметил высокую стоимость обслуживания и эксплуатации дома, при этом чем меньше жильцов, тем выше стоимость», — добавляет господин Турецкий.

Кроме того, в идеале девелопер должен продумывать организацию мест общего пользования, которые не только подчеркнут статусность и концепцию проекта, но и станут местом для общения жителей. «Например, в одном из элитных проектов мы помогаем реализовать застройщику идею создания в холле зоны отдыха для жителей, где можно пообщаться, выпить кофе, почитать книги из общей библиотеки или посмотреть фильм, пока дети развлекаются в игровой комнате. Это позволит жителям лучше познакомиться, завести связи, а атмосфера располагает к добрососедству», — поясняет господин Турецкий. — В «Резиденции на Каменном», например, отдельно стоит особняк с двумя комнатами на первом этаже и спа на подземном уров-

не, а при входе в саму резиденцию есть большая входная группа с диванами».

Другие эксперты не согласны с мнением господина Турецкого относительно того, что в клубном доме может быть не более двадцати квартир.

Илона Лапинскайте, директор по маркетингу Docklands Development, говорит: «В современном понимании рынка недвижимости „клубность“ подразумевает небольшое количество квартир. Чем меньше число членов клуба, тем выше его статус. На наш взгляд, для того чтобы здание считалось клубным домом, количество объектов недвижимости в нем должно быть до ста. Помимо высокого качества строительства, такие квартиры должны объединять что-то общее, в нашем случае это стиль лофт. Объектов, построенных в стиле лофт, в Петербурге единицы, малое количество рождает повышенный спрос и объединяет владельцев лофт-апартаментов в некий клуб ценителей индустриальной архитектуры. Цены на квартиры в клубных домах выше примерно на 20–30%, чем в более масштабных проектах».

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, уточняет: «Клубными домами называют дома с небольшим количеством квартир (до 50), подчеркивая тем самым их камерность и малое количество жильцов». По ее мнению, к примеру клубного дома на 24 квартиры можно отнести проект Art View House, который строится сейчас на набережной реки Мойки, 102. Этот же дом, полагает госпожа Немченко, может считаться и тематическим: «В непосредственной близости расположен Мариинский театр, поэтому можно предположить, что жители дома будут поклонниками оперы и балета или людьми искусства».

Антон Банин, ведущий аналитик ГК «Доверие», обращает внимание на то, что еще совсем недавно клубные дома практически не строились в Петербурге в связи с низким спросом на рынке. Хотя, отмечает он, в советские годы существовали целые поселки для литераторов, музыкантов, военнослужащих, спортсменов, артистов. «Строилось так называемое клубное жилье для работников определенных заводов и научно-образовательных учреждений. Сегодня тематические и клубные дома в понимании девелоперов — это ограниченный круг покупателей с определенным бюджетом», — говорит он.

По его словам, богатый опыт создания тематических проектов есть в зарубежных странах. «Особого внимания заслуживают Нидерланды, где расположен жилой комплекс для музыкантов в городе Роттердам, где запроектированы специальные помещения для занятия музыкой. В одной из западных областей Испании скоро появится



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ТЕНДЕНЦИИ