



ЖК «LIFE-ПРИМОРСКИЙ» РАСПОЛОЖЕН НА ПРИМОРСКОМ ПРОСПЕКТЕ, НА ПРИБРЕЖНОЙ ТЕРРИТОРИИ БОЛЬШОЙ НЕВКИ

**ОТДЕЛЬНЫЙ
ВХОД ИЛИ ВИД
НА ВОДУ** СОВРЕМЕН-
НЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ ВЫСОКИХ
ЦЕНОВЫХ СЕГМЕНТОВ ИЗМЕНИЛ
ДО НЕУЗНАВАЕМОСТИ КЛАССИЧЕ-
СКИЕ СОВЕТСКИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬ-
СКИЕ ТРЕБОВАНИЯ. ПЕРЕВЕРНУЛ
С НОГ НА ГОЛОВУ «ПЕРВЫЙ
И ПОСЛЕДНИЙ НЕ ПРЕДЛАГАТЬ»,
ПОМЕНЯЛ «РЯДОМ С МЕТРО»
НА «РЯДОМ С ВОДОЙ», РАСШИ-
РИЛ ПОНЯТИЕ «ЦЕНТРА»
ДО «УДАЧНОЙ ЛОКАЦИИ». ВЕРА КОЧЕТКОВА

По данным международной консалтинговой компании Colliers International, спрос на объекты бизнес-класса в первом полугодии 2018 года вырос на 35%, при этом эксперты отмечают ряд актуальных для рынка тенденций. В частности, они связывают увеличение спроса на бизнес-класс с так называемой «классовой эволюцией» потребительских предпочтений: покупатели, которые вчера выбирали объекты в сегментах «комфорт» и «комфорт плюс», сегодня мигрируют в «бизнес».

Еще один тренд 2018 года, по мнению аналитиков Colliers International, состоит в том, что спрос смещается от центра к районам Петербурга, имеющим дополнительные преимущества в виде живописных зеленых парков, водоемов, удобных транспортных магистралей. Кроме того, сумевшие выжить в кризис игроки (самые сильные) смогли не только сохранить качество сегмента «бизнес», но и невероятным образом его усовершенствовать по многим параметрам практически до уровня «элиты», начав формировать новый сегмент для взыскательных и рациональных покупателей.

Все эти тренды ярко проявляются в третьей очереди жилого квартала «LIFE-Приморский» группы компаний «Пионер». Квартал строится в южной части динамично развивающегося Приморского района Санкт-Петербурга — одного из самых популярных и у покупателей жилья в новостройках, и у девелоперов. В прошлом году здесь появилось более 560 тыс. кв. м жилья, только за восемь месяцев 2018 года, по данным Петростата, было введено еще 271,6 тыс. кв. м, больше 1 млн кв. м продолжает строиться — правда, далеко не все они соответствуют вышеупомянутым критериям.

ЖК «LIFE-Приморский» расположен на Приморском проспекте, на прибрежной территории Большой Невки. Локация отличается хорошей транспортной доступностью, развитой инфраструктурой и близостью рекреационных зон. Приморский проспект — одна из важнейших го-

родских автомагистралей, развитая сеть общественного транспорта соединяет его с остальными районами города. Рядом с ЖК «LIFE-Приморский» сосредоточены объекты торгово-сервисной, социальной и развлекательной инфраструктуры: есть общеобразовательные, спортивные и музыкальные школы; детские сады; медицинские учреждения; многозальные кинотеатры; фитнес-центры; крупнейший в городе аквапарк и ледовый центр.

Рядом с жилым кварталом расположено сразу несколько популярных городских парков — Парк 300-летия Петербурга, ЦПКиО, а пешеходный мост соединяет с зеленой зоной Крестовского острова. Всего в 15 минутах езды — Курортное побережье Финского залива. Стоит отметить, что свободных мест под застройку в этой части прибрежной территории уже нет — а значит, и новых объектов не появится.

Первая и вторая очереди жилого комплекса «LIFE-Приморский» уже сданы, финальная будет готова к весне 2019 года. Квартал заселен, на его территории обустроены игровые и спортивные площадки, готовится к открытию муниципальный детский сад, на первых этажах работают магазины, кофейни, фитнес-студия и другие полезные сервисы. Высота домов в квартале не превышает 12 этажей, а внутренние дворы спроектированы так, чтобы минимизировать шум автомобилей, проезжающих по Приморскому проспекту.

Аналитики рынка недвижимости полагают, что рост конкуренции в премиальном секторе заставляет девелоперов придавать проектам больше индивидуальности, использовать в бизнес-классе детали, характерные для элитного жилья. В ЖК «LIFE-Приморский» к таким деталям, безусловно, относятся благоустроенная и охраняемая территория закрытых дворов, невысокая плотность населения, подземный паркинг, видовые характеристики, эксклюзивные типы квартир, а также оригинальные «фишки». Так, проектом предусмотрены индивидуальные кладо-

вые self-storage для хранения сезонных вещей, спортивного инвентаря, дачных принадлежностей, автомобильных шин и других личных вещей жителей. А среди форматов жилья в «LIFE-Приморский» появились такие, которые превращают в несомненные плюсы расположение на первых и последних этажах, — это квартиры с террасами и бэкъярдами.

В третьей очереди «LIFE-Приморский» предусмотрен всего один корпус с переменной высотностью в 7–8 этажей, и он будет расположен поблизости от набережной Большой Невки. Видовыми характеристиками обусловлена одна из отличительных особенностей проекта — наличие просторных террас и балконов. В доме запланировано чуть больше сотни квартир, причем из большинства будет открываться вид на воду и зелень парковых ансамблей Елагина и Крестовского островов — не только из окон, расположенных в обращенном к берегу фасаде, но и из квартир, расположенных по бокам.

В ГК «Пионер» признаются, что на начальном этапе часто приходилось слышать скептические мнения, что петербургский климат для террас не подходит и солнечных дней мало. Однако статистика опровергает эти утверждения: квартиры с террасами раскупаются в первую очередь, на данный момент в «LIFE-Приморском» осталась последняя такая квартира. Это подтверждает и практика продаж других девелоперов: видимо, открывающиеся панорамные виды заставляют потенциальных покупателей мгновенно забыть про капризность петербургской погоды.

А вот другой формат, реализованный ГК «Пионер» в третьей очереди ЖК «LIFE-Приморский», широкого распространения в Северной столице пока не получил. Квартиры с придомовыми участками в городских новостройках встречаются редко и ассоциируются скорее с загородным жильем.

По сути, бэкъярд — это собственный двор с отдельным входом для жильцов первых этажей. В русской традиции —

палисадник, в итальянской — патио. Это предложение волшебным образом превращает помещения первого этажа (которые обычно пользуются меньшим спросом, и застройщики стараются отдавать их под коммерцию) в один из самых привлекательных объектов для проживания. Во-первых, такой формат позволяет сделать жизнь более приватной, что характерно для высококлассных объектов. Во-вторых, организовать пространство собственного двора можно по своему усмотрению. Приватные патио являются составной частью придомовой территории, владельцам остается лишь разбить небольшой цветник, обустроить место для барбекю или отдельную детскую игровую площадку, устраивать завтраки или семейные обеды под открытым небом, летом качаться в гамаке, а в Новый год водить хороводы вокруг наряженной елки. Патио может подарить своему владельцу полное ощущение собственного загородного дома в центре мегаполиса.

Понятно, что при покупке квартир с патио/палисадником/бэкъярдом возникает требование общей закрытой и охраняемой территории жилого комплекса. Но с этим у ЖК «LIFE-Приморский» тоже все в порядке: территория огорожена, многоуровневая система контроля доступа включает все передовые решения. И это тоже атрибут элитного сегмента.

Появление сегмента, сочетающего в себе «бизнес» и «элиту», — это, по мнению аналитиков, естественный этап в развитии премиального рынка, когда требования покупателей растут, а девелоперы стремятся сохранить высокий уровень доходности и отвоевать интерес в высококонкурентной среде. Востребованными становятся жилые проекты с уникальной концепцией, продуманными планировочными и техническими решениями, с эксклюзивным набором опций и в локациях, имеющих дополнительные преимущества. И это — актуальный вектор в развитии не только жилищного строительства, но и городского пространства в целом. ■