

# КТО «КОМФОРТ», А КТО ВРЕТ

ВИЗУАЛЬНАЯ ГРАНЬ МЕЖДУ ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА В ПЕТЕРБУРГЕ ТОНКАЯ, ЧАСТО ЕДВА ЗАМЕТНАЯ. ЗАТО РАЗНИЦА В ЦЕНЕ В СРЕДНЕМ СОСТАВЛЯЕТ 30%, ЧТО МОТИВИРУЕТ НЕКОТОРЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ НЕОБОСНОВАННО ПРИЧИСЛЯТЬ СВОИ СОЗДАНИЯ К ВЫСШЕМУ СЕГМЕНТУ. SR ВЫЯСНЯЛ И ПОДЧЕРКИВАЛ ОТЛИЧИЯ. ОЛЬГА КАНТЕМИРОВА

Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству в стране была утверждена Российской гильдией риелторов в конце 2012 года. Специалисты выделили четыре класса жилья на первичном рынке: «эконом», «комфорт», «бизнес» и «элитный». Первые два сегмента объединили в группу массового жилья, вторые — жилья повышенного качества.

Однако, как объясняет руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева, данная классификация не является строгим регламентом для девелоперов при строительстве, а создана для систематизации рынка в качестве ориентира для покупателей. В итоге девелоперы сами решают, к какому сегменту отнести жилой комплекс, и иногда злоупотребляют этой возможностью. «Застройщики зачастую выдают свое жилье за товар более высокого класса. Из-за этого происходит путаница между понятиями „эконом“ и „комфорт“ и появляются непонятные термины вроде „комфорт-плюс“ или „комфортный эконом“», — объясняет эксперт по недвижимости компании «Макромир» Артем Попов.

Такая свобода действий позволяет девелоперам необоснованно поднимать цены на жилье, так как «комфорт» дороже «эконома» примерно на 30%. В частности, говорит Ольга Трошева, на 1 марта этого года средняя цена жилья эконом-класса в Петербурге составляла 90 тыс. рублей за квадратный метр, комфорт-класса — 118 тыс. рублей. Эксперты рынка недвижимости выделяют основные критерии, по которым можно отличить квартиры одного сегмента от другого.

**МЕСТО** Одним из главных показателей жилья комфорт-класса является местоположение дома. Директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Елизавета Конвей объясняет, что основные локации для таких ЖК находятся в пределах КАД, в пешей доступности от станций метро. Это может быть как новый район, так и территория с уже сложившейся жилой застройкой и зелеными зонами. При этом поблизости не должно быть индустриальных участков.

«Привлекательные земельные участки требуют большего объема инвестиций при вхождении в проект, поэтому зачастую само место диктует класс объекта: вы не встретите новостройку эконом-класса, к примеру, в Петроградском районе», — соглашается директор по продажам «Эталон ЛенСпецСМУ» Ирина Соловьева.

Также в шаговой доступности с жилым комплексом комфорт-класса должны располагаться детские сады и школы, дополняет главный архитектор компании «Метрополис» Александр Пронин. «Соц-объекты должны быть не на бумаге, а реально существующими», — уточнил он.



В ЛИФТАХ ДОМОВ КОМФОРТ-КЛАССА ОБЫЧНО СТАВЯТ СВЕТОДИОДНЫЕ ЛАМПЫ С ДАТЧИКАМИ ДВИЖЕНИЯ

**ОКРУЖЕНИЕ И БЕЗОПАСНОСТЬ** Следующая обязательная составляющая ЖК комфорт-класса — благоустроенная и безопасная придомовая территория. «Еще совсем недавно такие опции, как закрытый двор, видеонаблюдение, диспетчерская служба, охрана не были распространены. Но сегодня это практически обязательные требования к современному жилью», — говорит директор по маркетингу и продажам корпорации «Мегалит» Андрей Кириллов.

По словам Ольги Трошевой, в большинстве случаев дворы ЖК данного сегмента закрыты, что в «экономе» встречается редко. «Для безопасности жилого комплекса и территории должны быть установлены системы контроля доступа и видеонаблюдения, а также предусмотрена служба консьержей. В наших жилых кварталах за порядком и безопасностью следят диспетчеры с помощью системы видеомониторинга и администраторы, которые проводят регулярные обходы территории», — приводит пример директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест» Ян Фельдман.

Придомовая инфраструктура, продолжает Ирина Соловьева, включает в себя хорошо оборудованную детскую площадку, места для отдыха и занятий спортом, современные решения ландшафтного дизайна. «На первых этажах застройщик сразу оформляет коммерческие помещения, в которых откроются для жильцов

а счетчики потребления индивидуального учета выведены на лестничную клетку.

Высота потолков, по мнению Яна Фельдмана, в домах комфорт-класса начинается от 2,7 метра. Кроме того, ярким признаком эконом-класса является большое количество квартир на этаже. «Если квартир больше девяти на лестничной площадке, то такое жилье к комфорт-классу отнести сложно», — поясняет Артем Попов.

В целом квартиры комфорт-класса должны быть больше жилья эконом-класса на 6–15 кв. м, резюмирует Александр Пронин. Площадь студий в «комфорт», уверены эксперты, приближается к 30 кв. м, а однокомнатных — к 40 кв. м. Иногда в них есть гардеробные, а в некоторых трех- и более комнатных квартирах — второй санузел.

**ОТДЕЛКА И ДИЗАЙН** И, наконец, последней составляющей домов комфорт-класса является уровень отделки мест общего пользования (МОП) и квартир. Олег Дмитриев из ABD Architects объясняет, что во входных группах таких ЖК застройщики часто устанавливают прозрачные стеклянные двери, в лестнично-лифтовых узлах — светодиодные лампы с датчиками движения, а на полах в общественных зонах укладывают керамическую плитку. Нередко оформление МОП выполняется по индивидуальным дизайнерским проектам, которые созвучны названию или концепции жилого комплекса.

Лифты в домах комфорт-класса в основном не белорусского производства, а компании Otis или от другого надежного аналога, говорит Антон Лыков. По мнению Александра Пронина, доступ к лифтам на первом этаже должен осуществляться без лестниц, а входные зоны обязательно хорошо освещены дневным светом.

Если в проекте предусмотрена чистовая отделка, то материалы подбираются более высокого класса. «К примеру, вместо линолеума, до сих пор встречающегося в „экономе“, на пол будет уложен прочный ламинат, а в некоторых проектах — паркетная доска», — иллюстрирует Ирина Соловьева.

Таким образом, разница между эконом- и комфорт-классами заключается в «начинке» жилого комплекса, планировочных решениях, выразительности фасадов и степени благоустроенности территории. Однако Ольга Трошева предостерегает: «Класс объекта присваивается по рендерам и предоставленным данным еще на этапе проектирования комплекса. Дом строится два-три года, и за это время из-за изменений в 214-ФЗ и финансовых сложностей компании заявленные планы могут не воплотиться в жизнь: застройщик может использовать более дешевые материалы и сократить расходы на благоустройство. Так что покупатель может купить квартиру комфорт-класса, а заехать в „эконом“». ■