

ЦЕНА, ЗАВЯЗАННАЯ НА СЕТИ

РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ЧУТКО РЕАГИРУЕТ НА ИЗМЕНЕНИЯ ПОТРЕБНОСТЕЙ КЛИЕНТОВ. ЕСЛИ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД ФОКУС ВНИМАНИЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ КВАРТИР ВЫСОКОГО КЛАССА БЫЛ СОСРЕДОТОЧЕН НА ЛОКАЦИИ И ВИДОВЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ, ТО СЕГОДНЯ ИХ ВСЕ ЧАЩЕ ИНТЕРЕСУЮТ ИНЖЕНЕРНОЕ ОСНАЩЕНИЕ ДОМА И СИСТЕМЫ БЕЗОПАСНОСТИ. ПО ОЦЕНКАМ ЭКСПЕРТОВ, ЗАТРАТЫ НА СОЗДАНИЕ «УМНОЙ» ИНЖЕНЕРНОЙ НАЧИНКИ МОГУТ БЫТЬ НА 50% ВЫШЕ, ЧЕМ ПРИ СТАНДАРТНОМ НАБОРЕ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ.

АЛЕНА ШЕРЕМЕТЬЕВА

Строительная отрасль очень консервативна, но в элитном сегменте девелоперы стремятся идти в ногу со временем и еще на этапе проектирования закладывают возможность внедрения инновационных инженерных систем.

СТАНДАРТНЫЙ НАБОР По словам Светланы Московченко, руководителя отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, клиенты в элитном сегменте хорошо подкованы в технических вопросах и предъявляют особые требования к вентиляции, кондиционированию, шумоизоляции квартир, а также к системам очистки воды и выделенной мощности электроэнергии.

«Как минимум должна быть выполнена приточная вентиляция в виде отдельного ввода в квартиру, лучше с установкой оборудования в определенном месте. Обязательно должны быть предусмотрены фильтры грубой и тонкой воды с установкой вне зоны квартиры с обеспечением доступа для их обслуживания», — поясняет госпожа Московченко.

Наталья Осетрова, руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens, отмечает, что инженерная инфраструктура в элитном жилье обеспечена всеми элементами цифрового отслеживания: мониторингом состояния сетей, отслеживанием и предупреждением теплопотерь с помощью специальных датчиков, мониторингом протечек, учетом объема потребления коммунальных ресурсов с помощью цифровых сервисов, удаленным доступом ко всем внутридомовым системам — от радиаторов до жалюзи.

По словам Елизаветы Конвей, директора департамента жилой недвижимости Colliers International, в элитном сегменте особые требования предъявляются к лифтовому оборудованию и оформлению кабины лифта. «У лифта в элитном доме должна быть система плавного пуска, дизайнерская отделка кабины, высокая скорость (2–4 метра в секунду). Обычно в этом сегменте используются премиальные марки — Kone, Tyson или Schindler», — поясняет госпожа Конвей.

В новостройках высокого класса застройщики также предлагают современные системы очистки воздуха, принудительную приточно-вытяжную вентиляцию и цен-

тральное кондиционирование воздуха. Также в элитных проектах, по словам госпожи Конвей, предусматриваются увеличенные электропотребности: для крупных квартир — до 50 кВт, минимально — до 15 кВт.

Для поддержания комфортного микроклимата в элитных домах монтируется приточная вентиляция, предусматриваются помещения для установки индивидуальных систем кондиционирования воздуха и предусматривается автоматизированный индивидуальный тепловой пункт, регулирующий температуру в помещении в зависимости от температуры на улице.

Константин Гриценко, коммерческий директор элитного комплекса Royal Park, рассказывает, что в проекте компании выполнена двухтрубная, горизонтальная разводка труб отопления с попутным движением теплоносителя. «Стояки вынесены в шахты этажных коридоров. Разводка труб отопления по комнатам скрыта в полу. Система отопления выполнена по независимой схеме, благодаря чему циркуляционная вода системы теплоснабжения не перемешивается с городской водой. Это гарантирует повышенный срок службы радиаторов и труб системы отопления», — поясняет господин Гриценко.

МНОГОСТУПЕНЧАТАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Помимо инженерных систем, на этапе проекта внедряются и системы безопасности элитных жилых комплексов. По оценкам Ольги Аветисовой, коммерческого директора компании «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», в обязательный набор опций входят система видеонаблюдения, автоматические шлагбаумы, домофонная связь с возможностью подключения видео и прочие.

По мнению госпожи Московченко, система охраны должна быть комплексной и многоступенчатой. «Это закрытый периметр, видеонаблюдение, несколько пунктов охраны, адресный доступ в жилой комплекс (отсутствие возможности попасть в соседнюю парадную). В элитных домах распространено использование бесконтактной карты (ключа), без которой невозможно попасть на территорию комплекса или подняться на лифте. Например, в ЖК „Привилегия“ система считает госномера автомобилей жильцов

и автоматически предоставляет доступ на территорию», — комментирует госпожа Московченко.

В высоком ценовом сегменте девелоперы стремятся расширить спектр предлагаемых инженерных опций и внедряют инновационные решения. Ольга Аветисова, обращает внимание на то, что покупатели элитной недвижимости стали интересоваться экологичностью и энергоэффективностью проектов. По ее словам, практически в любом объекте высокого класса внедряются подобные решения. «В Neva Haus предусмотрена пятиступенчатая система очистки воды, включая ультрафиолет. Для качественного напора устанавливается насосная станция. В этом же проекте будет использоваться современная система сбора и утилизации мусора. Мусоросборные камеры установят в отдельных помещениях с входами со стороны улицы, изолированной от жилой части. При вывозе мусора будут применяться инновационные решения, исключающие попадание в воздух неприятных запахов», — рассказывает госпожа Аветисова. — Приток воздуха в квартиры будет обеспечен через инновационные клапаны инфильтрации воздуха, расположенные в стенах. Предусмотрены индивидуальные вытяжные каналы для общей вытяжки, для подключения воздуховода кухонной вытяжки и самостоятельной установки механической вентиляции». Эти преимущества позволили проекту пройти «зеленую» сертификацию по стандартам повышения энергоэффективности, водоеффективности и экологичности объектов недвижимости Green Zoom.

В некоторых элитных проектах, помимо стандартного набора опций, заявляются системы вакуумного мусороудаления. Светлана Московченко в качестве примера приводит проект «Леонтьевский мыс», в котором внедрена вакуумная система мусороудаления (системы Puzer), которая обеспечивает транспортировку, сортировку и вывод отходов из дома.

К «смарт-фишкам» госпожа Московченко относит почтовые ящики с смс-оповещением. «Такие технологии сейчас используются в ЖК „Смолярный парк“ и Royal Park. Кроме того, клиенты элитного жилья часто просят установить в подземных паркингах усилители сотового сигнала



ЕВГЕНИЙ ПАРВЛЕНКО

КЛИЕНТЫ В ЭЛИТНОМ СЕГМЕНТЕ ХОРОШО ПОДКОВАННЫ В ТЕХНИЧЕСКИХ ВОПРОСАХ И ПРЕДЪЯВЛЯЮТ ОСОБЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ВЕНТИЛЯЦИИ, КОНДИЦИОНИРОВАНИЮ, ШУМОИЗОЛЯЦИИ КВАРТИР, А ТАКЖЕ К СИСТЕМАМ ОЧИСТКИ ВОДЫ И ВЫДЕЛЕННОЙ МОЩНОСТИ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

ла для того, чтобы всегда оставаться на связи», — говорит госпожа Московченко.

По словам Елизаветы Конвей, некоторые девелоперы стараются обеспечить специальные технические условия для работы дымоходов, чтобы жильцы могли пользоваться каминами, которые также являются атрибутом высококлассных проектов.

Особый интерес у покупателей жилья высокого класса вызывает возможность интеграции системы «умный дом». Наталья Осетрова рассказывает, что в проекте города-курорта Gatchina Gardens компания реализует полный цикл «умной» инфраструктуры и благоустройства — от «умной квартиры» к макроуровню — «умному городу». «Именно как единый организм и может работать эта система, когда она создается с нуля. Различные системы „умных домов“ активно используются девелоперами, но все это локальные решения в плане контроля за отдельной квартирой, иногда способ коммуникации жильцов, но не единая логическая система», — отмечает госпожа Осетрова.

ПЛЮС К ЦЕНЕ

Инновационные инженерные технологии существенно удорожают стоимость строительства и, соответственно, влияют на стоимость квадратного метра. По сравнению со стандартным девелоперским циклом затраты на строительство «умной» инженерной инфраструктуры могут быть на 30–50% выше, отмечает Наталья Осетрова. «При этом, как правило, если растут затраты по разделу „инфраструктура“, то и в других разделах строительных затрат будут применяться более дорогостоящие решения», — рассказывает госпожа Осетрова. — С другой стороны, что касается конечного пользователя, то даже частичное внедрение «умных» систем контроля в инженерную инфраструктуру дает колоссальную экономию — до 60% энергоресурсов».

По оценкам госпожи Конвей, стоимость «умных» домов, как правило, на 20–40% выше обычных. Константин Гриценко уточняет, что стоимость установки системы «умный дом» начинается от 100 тыс. рублей и в зависимости от требуемого функционала и производителя может достигать до нескольких миллионов рублей. ■