



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРОБЛЕМА ВЫБОРА

Рынок элитного жилья находится в постоянном поиске компромисса между желанием сделать свой продукт максимально привлекательным для клиентов и необходимостью держать цену на конкурентном уровне.

С одной стороны, покупатели недвижимости премиум-класса стремятся к определенной обособленности, соответственно, одно из основных требований, предъявляемых к такой недвижимости, — камерность. С другой — определяющим фактором классности жилья является близость к объектам инфраструктуры: коммерческой, социальной, транспортной. Но пятен под застройку в центре города практически не осталось, и сегодня застройщики вынуждены начинать освоение промышленных зон, расположенных в центральных частях города. А там с инфраструктурой дела пока обстоят неважно. Соответственно, девелоперам приходится заниматься развитием и этого направления. Содержать все эти объекты, разумеется, будут покупатели недвижимости, да и расходы на их создание закладываются в стоимость квадратного метра жилья. Поэтому открывать бассейны, медпункты и общественные зоны в рамках своих комплексов отваживаются лишь девелоперы, занимающиеся застройкой целых кварталов. Ведь только в подобных проектах нагрузка на эксплуатацию объектов инфраструктуры будет не столь серьезной. Жильцы дома на десяток квартир вряд ли смогут потянуть содержание собственного зимнего сада.

Аналогична ситуация и с загородными коттеджами. С одной стороны, жильцы поселков премиум-класса хотят иметь и спортивные сооружения, и причалы для яхт, и собственные искусственные водоемы. С другой — не хотят жить в муравейнике на несколько сотен домовладений. И девелоперам вновь приходится делать нелегкий выбор между себестоимостью и попыткой сделать проект привлекательным.

Чаще всего выбор делается в пользу сокращения издержек, а потому проектов с интересными инфраструктурными решениями на рынке по-прежнему единицы.

УЕДИНИТЬСЯ ЗА ГОРОДОМ

ЭЛИТНЫЙ ФОРМАТ ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ ПОДРАЗУМЕВАЕТ КОМФОРТНЫЙ ОБРАЗ ЖИЗНИ В СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ СРЕДЕ. ЕСТЕСТВЕННОЙ СЧИТАЕТСЯ ОПРЕДЕЛЕННАЯ «КАМЕРНОСТЬ», «КЛУБНОСТЬ» ТАКОГО ТИПА ПРОЕКТОВ, ТО ЕСТЬ КОЛИЧЕСТВО СОСЕДЕЙ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ СЛИШКОМ БОЛЬШИМ — ИНАЧЕ БУДЕТ СЛОЖНО ДОСТИЧЬ ЭФФЕКТА УЕДИНЕННОСТИ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ЧЕМ МЕНЬШЕ ДОМОВЛАДЕНИЙ В ПОСЕЛКЕ, ТЕМ ДОРОЖЕ ЕГО СОДЕРЖАНИЕ ОБХОДИТСЯ ВЛАДЕЛЬЦАМ

Наиболее часто на рынке Петербурга и Ленобласти элитные проекты включают в себя до 30 лотов при условии достаточной площади участков, чтобы избежать «скученности» застройки, говорит Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость».

Согласно классификации Knight Frank St Petersburg, в элитном коттеджном поселке должно быть не более 60 домовладений, минимальная площадь каждого участка — около 20 соток, средняя площадь дома — более 260 кв. м.

Евгений Богданов, основатель проектного бюро Ruptu, подходит с еще более жесткой меркой: он уверен, что в элитных поселках жилых домов должно быть не более десяти. При этом размер участка начинается от 70 соток и больше, чтобы на нем разместить крупный дом и сопутствующую инфраструктуру, такую как гараж, гостевой дом и так далее. «При меньшем размере участка это будет скорее садовое товарищество, а не элитный поселок», — считает господин Богданов.

Однако чем меньше домовладений в поселке, тем дороже его содержание обходится владельцам.

Аскер Хачемизов, директор по загородному строительству компании «Строительный трест», рассказывает: «Наш опыт показывает, что с точки зрения себестоимости эксплуатации в коттеджном поселке бизнес- и премиум-класса оптимальное количество домовладений составляет 100–130. Например, в нашем коттеджном поселке бизнес-класса «Небо», рассчитанном на 130 домовладений, платежи за содержание поселка, уборку, охрану составляют 10 тыс. рублей в месяц, а в коттеджном поселке премиум-класса «Озерный край» в Токсово, в котором рас-

положено 15 домовладений, — 40–50 тыс. рублей в месяц».

Кроме этого, обращает внимание он, количество домовладений влияет и на создание коммерческой инфраструктуры проекта. Например, строительство детского сада, спортивного центра или торговых площадей возможно только при наличии определенного количества жильцов.

При этом некоторые элементы инфраструктуры в поселках премиум-класса обязательны. Госпожа Трошева говорит, что в элитном поселке для обеспечения безопасности должно быть общее ограждение по периметру проекта с контрольно-пропускным пунктом, видеонаблюдением на входных пунктах, ограждение каждого участка (просматриваемый забор 1,2–1,5 м). Во-вторых, обязательными являются современные инженерные системы и технологии: система «умный дом», интернет, телефония. В-третьих, в поселке должен быть административный корпус, где размещаются службы управления и эксплуатации поселка. В-четвертых, внутри поселка должны предлагаться дополнительные услуги: охрана (в том числе в ряде поселков обеспечена единая противопожарная система оповещения), сервисные услуги (спа-центр, магазин, автомойка, гостевая парковка и пр.). Наконец, говорит госпожа Трошева, в поселках высокого класса обязательно наличие организованных мест отдыха: спортивные площадки (теннисные корты, игровые зоны, площадки для гольфа и тому подобное), организованная прибрежная зона отдыха, причалы и эллинги для стоянок лодок или яхт, искусственный водоем при отсутствии естественного.

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St Pe-

tersburg, также отмечает, что внутри поселка важно наличие асфальтированных двухполосных дорог, разметки, мощения пешеходных дорог тротуарной плиткой, освещения, ландшафтного дизайна высокого уровня. «Внимание нужно уделить декоративному оформлению фонарей и внутренних ограждений, а также сохранению на участке многолетних деревьев. Не менее важно и местоположение поселка: в зоне для постоянного проживания, поблизости от основных транспортных магистралей и развязок (время до КАД не более 40 минут), при этом подъездные дороги к поселку должны быть с качественным асфальтовым покрытием. Важно, чтобы поблизости не было производств и источников загрязнений, а также не было садоводств в зоне ближайшего соседства. Напротив, окружение лесом или наличие в зоне доступности водоема/береговой линии, а также спортивно-досуговых объектов относятся к числу обязательных атрибутов», — перечисляет госпожа Московченко.

Господин Хачемизов считает, что обязательными элементами премиальных коттеджных поселков также являются централизованные сети, детские и спортивные площадки, магазин с товарами первой необходимости, гостевая парковка.

При этом он считает, что дорогие и оригинальные решения в загородных поселках премиум-класса способны привлечь и обратить на себя внимание, но редко бывают решающим аргументом при покупке домовладения. «Главную роль при выборе клиента играют все-таки архитектурная концепция и природные особенности объекта: окружающий ландшафт, размер участка, наличие водоемов, удаленность от города», — полагает эксперт. ■