

ДОМ С ОСОБЫМ СТАТУСОМ

В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ПЕТЕРБУРГА ОСТРО ОЩУЩАЕТСЯ ДЕФИЦИТ ПЯТЕН ПОД ЗАСТРОЙКУ. СВОБОДНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ПРЕМИАЛЬНОГО КЛАССА ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ, А НОВЫЕ ВЫЗЫВАЮТ БОЛЬШОЙ ИНТЕРЕС СО СТОРОНЫ СОСТОЯТЕЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ. В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ В ПРОДАЖЕ ЛИШЬ ЕДИНИЧНЫЕ ЛОТЫ В ЭЛИТНЫХ ДОМАХ, СДАЧА КОТОРЫХ СОСТОИТСЯ В ТЕКУЩЕМ ГОДУ. ПРИ ЭТОМ КВАРТИРЫ В ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСАХ, ЗАПЛАНИРОВАННЫХ К ВЫВОДУ НА РЫНОК В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ, БУДУТ ВЫСТАВЛЯТЬСЯ ПО ЗНАЧИТЕЛЬНО БОЛЕЕ ВЫСОКОЙ ЦЕНЕ. МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

Дефицит элитной недвижимости в Петербурге сохраняется уже на протяжении нескольких лет. В первую очередь это связано с практически полным отсутствием пятен под застройку в традиционных для жилья высокого класса районах — Центральном и Петроградском. «Земельный участок под элитный проект должен соответствовать ряду параметров: находиться в качественной локации, иметь благополучное окружение и хорошую транспортную доступность. Исторический центр или граничащие с ним локации могут рассматриваться под строительство жилья высокого класса», — говорит Александр Андрианов, первый вице-президент GloraX.

При этом большинство таких участков было разобрано девелоперами уже к середине 2000-х годов, и сейчас каждый из них буквально на вес золота. Некоторые компании даже начинают присматриваться к объектам под реконструкцию — их зачастую найти инвестору гораздо проще. Однако с такими активами тоже возникает много сложностей — реконструкция предполагает расселение, а оно может затянуться на долгие годы. Кроме того, в ряде случаев элитные проекты начинают выходить за пределы центра города, повышая статус нетрадиционной для элиты локации. Вместе с тем для формирования там своего рода элитного кластера также требуется немалое время.

«Многие хотят жить в центре, но не каждый готов тратить время и ресурсы на выкуп коммунальных квартир в старом фонде и приведение их в должный вид. Кроме того, старый фонд — это почти всегда разнородная социальная среда. Далеко не все покупатели премиального жилья готовы на такой компромисс», — продолжает господин Андрианов. Именно поэтому любой новый элитный проект, который девелоперы выводят на рынок, вызывает немалый интерес у состоятельных покупателей. По оценкам GloraX, в целом по городу доля элитного жилья на рынке новостроек составляет 8% от общего объема предложения, то есть около 126 тыс. кв. м. «Элитный сегмент представлен примерно 30 проектами, большинство из них полностью распродано, в продаже остались единичные лоты, например, в нашем клубном доме Grand House в реализации находятся последние 11 квартир», — отмечает господин Андрианов.

На фоне возрастающего спроса со стороны покупателей и вымывания ликвидного предложения участники рынка фиксируют серьезное удорожание квартир в этом сегменте. Так, по итогам первого квартала этого года, согласно исследованию международной консалтинговой



АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЛИК GRAND HOUSE РАЗРАБОТАН ЕВГЕНИЕМ ПОДГОРНЫМ, ГЛАВНЫМ АРХИТЕКТОРОМ И ОСНОВАТЕЛЕМ СТУДИИ «ИНТЕРКОЛУМНИУМ»

компании Knight Frank, Санкт-Петербург вошел в десятку городов мира по росту цен на элитную недвижимость. Он составил 13,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Сейчас город занимает шестое место в рейтинге, а годом ранее был на 43-м с отрицательной динамикой цен (–3%). Аналитики прогнозируют и дальнейшее увеличение стоимости элитного жилья в центральных локациях Петербурга по итогам текущего года, предполагая, что новые проекты, которые поступят в продажу, будут выходить со значительно более высокой ценой.

Причисление того или иного проекта к элитному сегменту в значительной степени определяется локацией и его видовыми характеристиками. Среди других не менее важных параметров — нужное количество квартир для этого сегмента, грамотная планировка, соотношение размеров и функций квартир, премиальные материалы (натуральный камень, дорогие породы древесины в отделке входных групп), красивое дворовое пространство, панорамное остекление, высокие потолки, объясняет Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers.

Говоря о важных составляющих элитного жилья, Александр Андрианов выделяет приватность территории и продуманную систему охраны, авторскую архитектуру — в классическом стиле или от престижных международных бюро, а также наличие дополнительных опций в доме: от консьерж-сервиса до наличия переговорных комнат в холле.

Элитный клубный дом Grand House — один из последних проектов в высоком сегменте в Центральном районе Петербурга, находящийся в шаговой доступности от исторических и культурных достопримечательностей Северной столицы. «Явные преимущества дома — комфортное расположение в составе исторической застройки в двух минутах от Невского проспекта и в то же время в должном удалении от трафика. Важно отметить, что дом находится вблизи Старо-Невского проспекта, который известен бутиковой зоной и премиальными марками», — замечает госпожа Конвей. Кроме того, поблизости расположены престижные школы, театры, торговые галереи, рестораны, а также две станции метро — «Площадь Восстания» и «Площадь Александра Невского». ЖК Grand House является интересным проектом и ярким примером качественного редевелопмента, добавляет Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg.

Элитному статусу соответствует и внутреннее наполнение комплекса. Приватность достигается огороженным периметром двора, контролируемым доступом в дом, наличием ресепшен в лобби, круглосуточным видеонаблюдением с удаленным доступом. Но главное — это клубный формат. Проект отличается качественной планировкой — в доме всего 259 квартир. На текущий момент покупателям все еще доступны лоты с просторными кухнями-столовыми, удобными

гардеробными и количеством санузлов, равным количеству комнат. Кроме того, для ценителей предлагаются варианты с террасой или балконами эркерного типа. «Можно выбрать как функциональные планировки, так и просторные семейные форматы», — говорит застройщик. «После заселения у жителей будет свой клуб резидентов GloraX Life. Это пространство на первом этаже дома, приватное и уютное, с библиотекой и баром, в котором можно проводить как деловые встречи, так и семейные праздники, встречаться с друзьями или партнерами по бизнесу. В клубе можно забронировать определенное время и быть уверенными, что в эти часы никто вас не побеспокоит», — объясняет девелопер.

Архитектурный облик Grand House разработан Евгением Подгорным, главным архитектором и основателем студии «Интерколумниум». Классический стиль дома подчеркивает его статус и не выбивается из облика окружающей исторической застройки центра Петербурга. «Для усиления эффекта фасады дома имеют эмоциональную архитектурную подсветку: она меняется в зависимости от времени года и времени суток, что создает комфортные ощущения и приятный настрой», — добавляет девелопер. Внутренняя территория полностью отдана под места для отдыха и общения. Паркинг находится на подземном уровне, жители защищены от шума автомобилей. Ввести ЖК Grand House в эксплуатацию застройщик намерен до конца 2021 года. ■