



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПАРАДОКСЫ ЭЛИТНЫХ
ИНВЕСТИЦИЙ

Рынок элитного жилья полон парадоксов и противоречий, и законы, которые применимы к жилью более демократичных сегментов, в премиальном секторе часто не работают. Например, считается, что элитное жилье редко покупают с инвестиционными целями — слишком уж эксклюзивен продукт, слишком узко предложение и слишком высокая цена для входа, чтобы рассматривать вложения в такую недвижимость в качестве удачной инвестиции. Сдача в аренду элитного жилья принесет возврат средств не раньше, чем через 20–30 лет. Гораздо проще вложить сопоставимую сумму в несколько более дешевых квартир: хлопот с поиском арендаторов будет меньше, а в случае чего — продать можно быстрее. К тому же люди, способные заработать несколько десятков миллионов рублей на квартиру, достаточно финансово грамотны, чтобы найти иные, более доходные инструменты вложений.

Тем не менее, по уверению экспертов, даже в элитном сегменте процент инвестиционных сделок достаточно высок: примерно каждая десятая квартира приобретается именно с инвестиционными целями, причем в последний год доля таких сделок выросла. Действительно, на фоне всеобщего подорожания этой весной существенно выросли и цены на недвижимость класса люкс, и те, кто вложился в приобретение элитного жилья в начале разогрева рынка, пожалуй, смогут продать эту недвижимость с хорошей выгодой. Другое дело, что те, кто приобретал недвижимость в начале роста цен, делали это, скорее всего, без цели через год-два выставить квартиру на продажу — большинство покупателей премиального жилья совершают такие покупки все-таки для личного пользования. То есть если инвестиционные сделки и совершались, то совершались они, когда рынок уже был на самом пике, и продать дороже такое жилье в ближайшее время вряд ли получится.

Еще одним видом инвестиций считается приобретение жилья для детей и внуков. Мол, такая недвижимость как антиквариат — будет только расти в цене. Но и тут тактика спорная: элитное жилье быстро морально устаревает, а то, что десять лет считалось элитой, сейчас уже ценится не так высоко. Впрочем, инвестиционные сделки продолжают совершаться. По крайней мере, так уверяют аналитики.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ДВОРОВОЙ КЛАСС
сегодня дворовые территории являются неотъемлемой характеристикой современных жилых комплексов, в проектах класса премиум внутренний двор — важная часть концепции всего комплекса. Дело осложняет то, что в центре — где строится элитная недвижимость — территории в дефиците и на скудном участке земли создать что-то действительно интересное крайне непросто.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Эксперты указывают, что при реализации проекта благоустройства внутренней территории жилых комплексов высокой ценовой категории важен комплексный подход. Важно продумать каждую составляющую комфортного пребывания жильцов — от закрытого от машин двора с инфраструктурой для отдыха, игр детей и занятий спортом до ландшафтного дизайна и декоративной подсветки в темное время суток.

Владимир Ревенков, член совета директоров Hansa Group, рассуждает: «Требования покупателей к качеству внутреннего пространства существенно выросли в период пандемии и сегодня не теряют актуальность. Люди хотят больше времени проводить внутри и рядом с домом, иметь доступ к различной инфраструктуре, закрывающей их бытовые потребности, меньше выезжать за пределы комплекса в поисках разнообразного досуга. Мы видим, что спрос за мультимедийную среду вырос в разы. Поэтому главная задача застройщика сегодня — создавать такую среду, комфортную для жителей разных возрастных групп».

Михаил Гуцин, директор по маркетингу группы RBI, при этом обращает внимание, что элитный проект в центре Петербурга — это, как правило, довольно небольшая территория под благоустройство. Создать здесь по-настоящему зеленый двор, да еще и с современным, ярким и нетиповым ландшафтным дизайном, — для девелопера определенный вызов. «Тем более что в центре нашего города зелени мало, и потребность во дворе — „зеленом оазисе“ часто стоит остро», — замечает господин Гуцин.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, также говорит о том, что особенностью многих элитных жилых комплексов является малая площадь дворов, которая ограничивает возможности по их благоустройству. При этом на рынке элитного жилья покупатель в первую очередь выбирает локацию, планировку, оформление фасадов и холлов, смотрит на цену. «Поэтому благоустройство придомовых территорий как инструмент продаж, пока используется скорее в последнюю очередь. Но все может начать меняться», — указывает эксперт.

ПО ЕВРОСТАНДАРТУ «Благоустройство придомовых территорий сегодня — норма для любого жилого комплекса, но в элитном сегменте девелоперы, как правило, привлекают именитых архитекторов и ландшафтных дизайнеров. Мы видим, что дворы соответствуют европейским

стандартам», — подчеркивает Екатерина Запороженко, коммерческий директор Docklands Development.

Мария Дуганова, директор по продажам и управлению недвижимостью компании «Бронка Девелопмент», говорит: «Вопрос благоустройства в жилых комплексах, на наш взгляд, это возможность проявить творческий подход и фантазию, придать жилому комплексу дополнительные преимущества, увеличить привлекательностей для покупателей. К тому же сегодня качественное оформление придомовой территории и наличие дополнительных „фишек“ в благоустройстве становится важным фактором выбора для покупателей».

«В проектах появляются многоуровневые пространства, правильно организованное освещение, искусственные водоемы и зеленые зоны с ландшафтным дизайном, променады для жителей, в теплое время года появляются открытые лаундж-лобби. Трендом становится „умное“ зонирование, когда тихие зоны для отдыха разнесены с игровыми площадками», — рассказывает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

С ним согласен Андрей Вересов, исполнительный директор группы «Аквилон». «В нашем проекте Tesoro во дворе запроектированы лаундж-зоны и детская площадка на любую погоду с экологичным игровым оборудованием. Кроме того, общественные пространства будут оборудованы новейшими системами безопасности», — делится он.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers в Петербурге, перечисляет интересные примеры ландшафтного дизайна во дворах: «Зонирование двора с использованием ландшафтного дизайна (Futurist, One Trinity Place), эмоциональные сценарии освещения двора и эксплуатируемая кровля (Grand House), собственная марина и благоустройство набережных (Royal Park, „Императорский яхт-клуб“). В условиях формирования камерных проектов с ограниченной дворовой территорией акцент также делается на благоустройстве мест общего пользования — к примеру, сигарная и винная комнаты („Привилегия“, „Приоритет“), комната для медитаций („Крестовский IV“), а также размещение объектов искусства (скульптуры и картины) в холлах».

«УК „Прогресс“ управляет жилым комплексом Stockholm. В нем воплощено одно из лучших решений по благоустройству в Петербурге: зеленые дворы и пешеходные зоны, создана уникальная набережная с художественной подсветкой, крытый променады на территории комплек-

са», — рассказывает Вячеслав Мокичев, генеральный директор управляющей компании «Прогресс».

РАЗМЕР ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ Состав внутренней инфраструктуры двора зависит от масштаба проекта. Для небольшого по площади дома речь может идти о продуманном зонировании территории двора, ландшафтном дизайне, включающем малые архитектурные формы и красивое озеленение, игровой площадке для детей и зонах отдыха для взрослых. «В крупных проектах появляются не только игровые площадки и зоны для активного и спокойного отдыха, назовем это „стандартным набором“, но и собственные парковые зоны с арт-объектами, сетью пешеходных и велосипедных дорожек, благоустроенные набережные с кафе, фитнес-клубы и другая, более масштабная инфраструктура. Здесь проект благоустройства становится частью единой концепции развития общественных пространств», — рассказывает господин Ревенков.

Михаил Гуцин называет несколько трендов, которые диктуются развитием рынка и покупательскими предпочтениями. «Первый — это разные функциональные зоны для людей разных возрастов, которые четко зонированы друг от друга, в том числе с использованием зеленых насаждений, например, живых изгородей, то есть спортивные, игровые площадки, зоны для отдыха. Второй тренд — использование натуральных материалов — в мощении, малых архитектурных формах, детском оборудовании. К примеру, не бетонная плитка, а гранитная брусчатка, не резиновое покрытие, а морская галька, не пластиковые детские площадки, а из натурального дерева», — перечисляет господин Гуцин.

Еще один тренд — создание дендроплана с учетом сезонности цветения зеленых насаждений. «Чтобы двор радовал глаз весь год, мы высаживаем сразу взрослые деревья-крупномеры, как хвойные, так и лиственные, кустарники, плодовые деревья, луговые цветы и травы. Большое внимание в благоустройстве уделяем декоративной подсветке», — делится господин Гуцин.

Госпожа Дуганова рассказала: «В наших проектах в части благоустройства мы используем различные решения авторского ландшафтного дизайна, многоуровневую подсветку, проектируем общественные открытые террасы для отдыха всех жильцов. Говоря о тенденциях, хочется отметить тренд на экологичность и использование натуральных материалов. → 16