

КОМФОРТ-КЛАСС ПРИРАСТАЕТ ИНФРАСТРУКТУРОЙ

КВАРТИРЫ, НЕ ПЕРЕГРУЖЕННЫЕ ВЕЩАМИ, КОЛЯСОЧНЫЕ И КЛАДОВЫЕ ЗА ПРЕДЕЛАМИ ЖИЛОГО ПРОСТРАНСТВА, ДВОРЫ БЕЗ МАШИН, СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ВЫГУЛА СОБАК И ЗАПРАВКИ ДЛЯ ЭЛЕКТРОМОБИЛЕЙ — ЗАПРОСЫ ПОКУПАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ОГРАНИЧИВАЮТСЯ НАЛИЧИЕМ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ТРАДИЦИОННОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА. И ЗАСТРОЙЩИКИ СТРЕМЯТСЯ ИХ УДОВЛЕТВОРЯТЬ. АННА ЧУРУКАЕВА

ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ ОПЦИЯ На смену жилью класса эконом пришло жилье класса комфорт, и это касается не только одиночных проектов, но и масштабной застройки. Таким образом девелоперы реагируют на ожидания покупателей: европейские планировки, спортивные и игровые площадки, места для прогулок, безбарьерная среда становятся не дополнительным бонусом, а обязательной опцией. При этом важным остается наличие инфраструктуры — транспортной, социальной, бытовой. И пользоваться ею покупатель хочет сразу после получения ключей. «Наши клиенты хотят иметь возможность отдать ребенка в детсад или школу сразу после заселения, поэтому мы возводим социальные объекты параллельно со строительством жилых комплексов», — говорят в ЛСР.

«Большая доля наших клиентов — семейные люди, которым важно отдать ребенка в школу или сад поблизости, — продолжает коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» Денис Бабаков. — В настоящее время рынок недвижимости восстанавливается, а программы с господдержкой и ипотека со сниженными ставками способствуют поддержанию разумного спроса на квартиры. Осенью мы предлагаем потенциальным покупателям с детьми очень привлекательные условия — например, ставку 1,3% на весь срок кредитования по программе семейной ипотеки. В ней могут участвовать семьи, в которых ребенок родился не ранее 2018 года».

Говоря об объектах комфорт-класса, специалисты «Группы ЛСР» называют три локации, недавно выведенные в продажу: вторую очередь жилого комплекса «Ручьи» как продолжение Северного проспекта, «Октябрьскую набережную» на первой береговой линии Невы, рядом с Обуховским мостом, и «Морскую милю» на пересечении улицы Маршала Казакова и проспекта Маршала Жукова.

С 1 сентября на территории первой очереди «Ручьев» начал работать детский сад с бассейном, в общем в двух очередях будет четыре дошкольных учреждения и два образовательных. По детскому саду и школе построят в «Октябрьской набережной» и «Морской миле» к моменту сдачи первых этапов комплексов — к концу 2024 года.

Потенциальные покупатели также обращают внимание на транспортную доступность жилья. Поблизости от второй очереди «Ручьев» метро появится в отложенной перспективе, однако выезд на КАД — на расстоянии вытянутой руки, а в пешей доступности — одноименная железнодорожная станция. От «Октябрьской набережной» 20 минут езды на общественном транспорте до станции метро «Ломоносовская», за то же время на машине



ПОКУПАТЕЛИ НЕБОЛЬШИХ КВАРТИР ТАКЖЕ СТРЕМЯТСЯ ПОСЕЛИТЬСЯ ВБЛИЗИ ЗЕЛЕННЫХ ЗОН И ГУЛЯТЬ ВДОЛЬ БЛАГОУСТРОЕННЫХ НАБЕРЕЖНЫХ

можно добраться до Литейного моста, а за 10 минут — до ТРК «Мега Дыбенко». В 350 метрах от первого корпуса «Морской мили» строится новая станция метро «Казаковская», от которой до пересечения со станцией метро «Кировский завод» — один прогон.

«Станцию „Казаковская“ мы планируем открыть в конце 2024-го, — подтвердили в комитете по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга. — Выход будет находиться у магазина „О’Кей“. Кроме того, в первом квартале 2021 года правительством Санкт-Петербурга во исполнение поручения вице-преьера РФ Марата Хуснуллина были направлены предложения по дополнительной потребности финансирования строительства петербургского метрополитена. Возможно, новые станции метро на севере города появятся раньше запланированных сроков».

ТРЕНД — БЕЗ БАЛКОНОВ Что касается требований к самим квартирам, то они со временем меняются. С одной стороны, сохранились желание и необходимость экономить, поэтому студии и небольшие однокомнатные квартиры — традиционно самый ходовой товар. С другой стороны, покупатель хочет даже на компактной площади обойтись без лишних шкафов, спрятать их или вообще вынести наружу.

Именно поэтому в новых домах появляются отдельные гардеробные зоны в квартирах, колясочные.

«Трендом становятся квартиры без балконов. Такая покупка обойдется клиенту дешевле, так как не придется переплачивать за ненужные квадратные метры, — подтверждает господин Бабаков. — К тому же сегодня многие превращают балкон в склад для хранения вещей, что портит эстетический облик фасадов. Для этих целей в ЖК „Морская миля“ и „Октябрьская набережная“ запроектированы кладовые. Кроме того, в каждой парадной предусмотрены колясочные. Еще один тренд, особенно ярко проявившийся за время пандемии, — экологичность: те, кто не может позволить себе загородный дом или таунхаус, также хотят жить в зеленом уголке, гулять в парках и по благоустроенным набережным, дышать свежим воздухом, а не выхлопными газами — и немного сверх того».

Внутренняя территория ЖК «Ручьи» будет ограничена для проезда машин (по проекту запроектированы паркинги), разделена на зоны активного и пассивного отдыха для разных возрастов. Автомобилей не будет и во дворах «Морской мили», здесь соорудят подземный — с выходом из лифта — и надземный паркинги на 2 тыс. машино-мест. «Октябрьская набережная» собирается похвастать зарядкой

для электрокаров и специальной площадкой для выгула собак.

Почти все комплексы «Группы ЛСР» находятся в местах рядом с городскими зелеными зонами, подчеркивают специалисты компании. Например, жители «Октябрьской набережной» смогут гулять по набережной и по саду «Дача Чернова». Приятный бонус в ЖК «Морская миля» — близость к Финскому заливу.

При благоустройстве упор идет на создание экологической среды, в том числе за счет богато озелененной территории. Основной «фишкой» концепции становятся крупномерные, цветники из многолетников, а также малые архитектурные формы. Например, в «Морской миле» будут созданы уютные зеленые дворы с деревьями и кустарниками, характерными для местного климата: хвойниками, кленами и липами, сиренью, черемухой, чубушником.

ДЕМПИНГ ИЛИ СИМПТОМ РИСКА Наконец, один из самых важных вопросов, который решает для себя каждый покупатель, особенно в 2021 году, когда цены на новостройки выросли в среднем по стране на 21% за второй квартал, — приобретать жилье сейчас или подождать возможного отката, снижения стоимости. Реальные доходы населения сокращаются, поэтому люди склонны верить любым информационным вбросам о снижении цен на квартиры, отказываясь от покупок.

Однако застройщики не пойдут на это даже при недостатке спроса, считают эксперты. Девелоперы столкнулись с целым рядом вызовов: это и система эскроу-счетов, благодаря которой дома строятся без привлечения средств дольщиков, что априори дороже; и рост цен на строительные материалы и рабочую силу; и сокращение предложения. В Петербурге и Ленинградской области есть тенденция к увеличению нагрузки на застройщиков по социальным объектам, инфраструктуре — все это отражается на цене.

В введенных в продажу объектах комфорт-класса «Группы ЛСР» цены за студии площадью от 20 кв. м начинаются от 3,4–4 млн рублей: чуть дешевле в «Ручьях», чуть дороже в «Морской миле». Сейчас предлагают квартиры в первых корпусах (в «Ручьях» — первые дома второй очереди). По завершении их строительства число сданных квартир группы увеличится на 15,5 тыс.

«На старте продаж цены традиционно самые выгодные, — отмечает Денис Бабаков. — Ко времени сдачи дома через два-три года они вырастут как минимум на 20–30%, а это значит, что, вложив деньги в недвижимость сейчас, инвестор не просто сохранит сбережения, а даже заработает». ■