

МЕСТО С ОБЩЕСТВЕННОЙ ПОЛЬЗОЙ

МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ — ЭТО ПРОДОЛЖЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ ДОМА, ВИЗИТНАЯ КАРТОЧКА ПРОЕКТА. ОНИ СОЗДАЮТ АТМОСФЕРУ И ПЕРВОЕ ВПЕЧАТЛЕНИЕ О ДОМЕ, КОТОРЫЕ ЧАСТО СТАНОВЯТСЯ ОДНИМ ИЗ РЕШАЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ВЫБОР ПОКУПАТЕЛЯ ЭЛИТНОЙ КВАРТИРЫ. ПОЭТОМУ ОСНОВНОЕ ВНИМАНИЕ УДЕЛЯЕТСЯ ЭСТЕТИКЕ И ДИЗАЙНУ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗОН. ГЛЕБ ЖУРАВЛЕВ

Отведенные под МОПы площади различаются в зависимости от класса и размера самого дома. В эконом-классе она может достигать 20%, в бизнесе — 30%, а в премиум-сегменте — 35%. В международной практике в элитном жилье в местах общего пользования по умолчанию предполагается наличие бассейна, сауны и другой велнес-инфраструктуры, спортивного зала и большого рекреационного пространства (лобби, каминные зоны, патио-сад, террасы, зеленая кровля, зимний сад). В малоэтажной недвижимости — благоустроенные барбекю-площадки.

«Среди тенденций можно выделить отделку по дизайнерским проектам с использованием натуральных материалов и технологии „много дома“. Наиболее популярными являются детские комнаты, комнаты для хранения велосипедов и колясок, а также различные веранды, балконы и зимние сады. К наиболее элитному сегменту относится строительство зимних садов. Дворы без машин также играют важную роль для функционала, что достигается за счет подземного паркинга и огороженной придомовой территории. Роскошное лобби также имеет ключевое значение. В мире достаточно активно используют помещения на крышах домов и небоскребов для проведения вечеринок и барбекю, в России данная тенденция пока не сильно развита из-за соображений безопасности, но уже постепенно набирает обороты», — рассказывает Владимир Чернов, аналитик Freedom Finance Global.

Как говорит Вадим Казберов, управляющий партнер компании ДНС, площадь МОПов в элитных домах увеличивается. Сейчас средний размер лобби — 500–700 кв. м. Но есть проекты, где входная группа занимает до 1,5 тыс. кв. м. Здесь размещаются не только ресепшен и бар, но и, например, помещения для корреспонденции и почты.

Под влиянием пандемии востребованными оказались такие элементы инфраструктуры как собственные бассейны, спа, велнес. Собственные прогулочные зоны и набережные особенно характерны для элитных домов в Санкт-Петербурге. Большое количество рек и каналов дает возможность обустройства частных набережных.

СТАНДАРТ ПЯТИЗВЕЗДЧНОГО ОТЕЛЯ Стандарты, выдвигаемые для жилья класса люкс, сопоставимы со стандартами пятизвездочных отелей.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ПЛОЩАДЬ МОПОВ В ЭЛИТНЫХ ДОМАХ УВЕЛИЧИВАЕТСЯ. СЕЙЧАС СРЕДНИЙ РАЗМЕР ЛОББИ — 500–700 КВ. М. НО ЕСТЬ ПРОЕКТЫ, ГДЕ ВХОДНАЯ ГРУППА ЗАНИМАЕТ ДО 1,5 ТЫС. КВ. М

«В мировой практике наличие вышеописанных опций подразумевается априори, но на российском рынке элитной недвижимости, который еще относительно молод, пока нет прочной связи между понятиями „премиум-класс“ и наполнением мест общего пользования инфраструктурой, соответствующей отелю высокого класса. Поэтому, как правило, об этом приходится упоминать отдельно, и в том числе как о преимуществе объекта», — указывает Наталья Осетрова, руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens.

Екатерина Немченко, коммерческий директор холдинга РСТИ, добавляет, что входная зона любого объекта премиального класса является его визитной карточкой, предметом гордости создателей и пристального внимания со стороны покупателей. «Функционал этого помещения расширен: это не просто вход в дом и место, которое должно производить впечатление и подчеркивать статус жильцов, но и общественное пространство, которое используется для встреч, ожидания, обеспечения сервисов для жильцов», — рассказывает она.

Госпожа Немченко отмечает, что оформление мест общего пользования доверяют международным дизайнерским бюро и известным архитекторам, например, в Петербурге есть проекты с дизайном Рикардо Бофилла, Филиппа Старка. «В отделке неизменно используют дорогие материалы, натуральный камень, дизайнерские светильники, красивым дополнением становятся произведения современного искусства или камин», — перечисляет она.

Господин Казберов обращает внимание, что тренды в отделке изменились. «Место барочного „дорого-богато“, страз Swarovski, которые были популярны в отделке МОПов несколько лет назад, сейчас предпочтение отдается оформлению в минималистичном стиле с использованием дорогих материалов. В том числе камня, мрамора, элитных пород дерева, металлов. Этот тренд перекликается с экоповесткой», — говорит он.

ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ В ТРЕНДЕ «Что касается дизайна, то здесь можно встретить разные стили — от ар-деко до классики, от ориентальных мотивов до хай-тека. В любом случае, во главу угла ставится не столько эксплуатационная практичность, сколько функциональность и статусность решений», — добавляет Андрей Паньков, заместитель генерального директора по производственным вопросам объединения «Строительный трест».

Вадим Казберов подтверждает слова коллеги: «Прежде всего в тренде функциональность. Места общего пользования, а в элитных домах это лобби, холлы, зона ресепшен, — уже не просто помещения, через которое проходит трафик от входной группы к лифтам и обратно. В МОПах создается инфраструктура для общения: зоны отдыха, бары, помещения для переговоров. Например,

лобби клубного дома White Khamovniki (Capital Group) оформлено как художественная галерея».

Павел Евсюков, руководитель отдела по развитию продукта инвестиционно-строительного холдинга AAG, говорит, что премиальные проекты предлагают своим жителям большой набор сервисов на территории жилого комплекса, под которые также выделяются соответствующие площади. «Среди наиболее частых форматов представлены переговорные, частные спортзалы, спа. Среди новых тенденций можно отметить появление соседских комьюнити-центров, объединяющих функции коворкинга, лаунджа, досугового центра», — отмечает он.

Анастасия Иващенко, директор по продажам компании Hansa Group, добавляет: важно, чтобы дворовую территорию, интерьеры входных групп, лифтов и межквартирных холлов объединял общий дизайн-код, соответствующий концепции проекта. Она подсчитала, что в среднем МОПы (без учета дворовой территории) занимают 20–25% от общей площади дома. На первом этаже часто проектируются специальные колясочные, хобби-румы и зоны для мытья лап собак. В отделке отдается предпочтение естественным фактурам, спокойным нейтральным цветам, обилию естественного освещения и сдержанному декору.

«Двор должен быть не только красивым, но и функциональным, то есть полезным и комфортным для каждого жителя дома. Большую роль в этом смысле играет зонирование, которое помогает, например, отделить шумные детские площадки от частных зон отдыха. Почти всегда для благоустройства двора в элитном сегменте привлекается профессиональная ландшафтная студия», — говорит эксперт.

Госпожа Иващенко рассказала, что часто девелоперы сотрудничают с арт-галереями и украшают парадное лобби предметами современного искусства. Для жителей создают переговорные, частные библиотеки, винные и сигарные комнаты, зоны для спа, есть проекты со своим частным кинотеатром.

Господин Казберов резюмирует: «Срок строительства жилого дома в среднем составляет два-три года, то есть сейчас реализуются проекты, заложенные в пандемию. Последние события, возможно, принесут определенные изменения в проекты, которые находятся в стадии реализации. В том числе услуги иностранных специалистов могут оказаться недоступными». ■

SELF-STORAGE ПРОДОЛЖАЕТ РАСШИРЯТЬСЯ

ЗА ДЕВЯТЬ МЕСЯЦЕВ 2022 ГОДА КОЛИЧЕСТВО СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ ФОРМАТА SELF-STORAGE В ПЕТЕРБУРГЕ УВЕЛИЧИЛОСЬ НА 21, ДОСТИГНУВ 144, ОБЩЕЕ ЧИСЛО ОПЕРАТОРОВ — 44. ТАИСИЯ УМАРОВА

Эксперты компании Maris подвели итоги третьего квартала 2022 года рынка индивидуального складского хранения self-storage в Петербурге. На конец сентября 2022 года на рынке Санкт-Петербурга действуют 144 складских комплекса в формате self-storage. На рынке функционируют такие операторы, как «Простор», «ТвойСклад24», «Мини склад», «Smart Склад», «Кладовочка.РФ», «Место есть» и другие.

В основном сегмент прирастал отапливаемыми складскими мощностями. На сегмент отапливаемых

складских комплексов по итогам третьего квартала приходится 26%, доля смешанного формата составляет 7% (+1 п. п.). Неотапливаемые склады формата self-storage занимают на рынке «львиную» долю: 67% от валового объема предложения в городе (–2 п. п.).

Лидерами по объему предложения на рынке являются Выборгский, Приморский и Красногвардейский районы города с показателями соответственно 12; 11 и 11% от валового объема предложения каждый. Сокращение числа малых предприятий, разрыв логистических

цепочек поставок и утрата большей части иностранных контрагентов в первые девять месяцев 2022 года привели к существенному сокращению объемов спроса со стороны сектора e-commerce, который являлся определенным драйвером развития сегмента с 2020 года. В текущих экономических реалиях, вероятно, на рынке в среднесрочной перспективе будет наблюдаться снижение спроса со стороны домохозяйств.

По данным экспертов компании Maris, по состоянию на конец сентября запрашиваемые ставки не измени-

лись, в отапливаемых складских комплексах формата self-storage в среднем они составляли 800–2200 рублей за квадратный метр в месяц. Ставки аренды в сегменте неотапливаемых складских мощностей варьируются в диапазоне от 750 до 1400 рублей за «квадрат».

Вследствие сокращения спроса на услуги индивидуального хранения в среднесрочной перспективе будут наблюдаться замедление темпов развития сегмента и стагнация коммерческих условий аренды помещений. ■

СКЛАДЫ