

МОСКОВСКИЙ NEVER SLEEPS: КУДА ПЕРЕЕЗЖАЕТ ПРЕМИАЛЬНЫЙ КЛАСС В ПЕТЕРБУРГЕ

по данным консалтинговой компании NF GROUP, в прошлом году 43% продаваемых квартир и апартаментов high-класса в Санкт-Петербурге находилось на Петровском острове, 30% — на Петроградской стороне и 14% — на Крестовском острове. Между тем лучшим проектом премиум-класса по версии «Рейтинга строительных компаний — 2023» стал клубный дом ГК Fizika Development в Московском районе. В том, почему фокус девелоперов премиальной недвижимости все больше смещается из центра в не столь очевидные локации и какой набор характеристик предлагает камерный формат жилья высокого класса, разбиралась корреспондент Business Guide Василиса Мотова.

В 2023 году объем предложения на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга составил 770 квартир и апартаментов (105 тыс. кв. м), что на 23% меньше количества лотов, представленных в продаже в конце 2022 года, подсчитали аналитики NF Group. Всего в прошлом году на рынке дорогих новостроек было заключено 340 сделок, что на 21% превышает общее количество лотов, реализованных годом раньше. В наступившем году эксперты прогнозируют высокий спрос на рынке недвижимости при низкой активности застройщиков. До конца года запланирован ввод в эксплуатацию четырех элитных объектов, общая площадь которых составляет 36 тыс. кв. м, это 252 квартиры и апартаменты.

ПРЕМИАЛЬНАЯ ДЕЦЕНТРАЛИЗАЦИЯ
Суммарный объем нового предложения в прошлом году был равен 169 лотам, а лидерами по расположению нового жилья высокого класса оставались Петровский остров, Петроградская сторона и Крестовский остров. Эксперты рынка недвижимости пока не пришли к единому мнению о том, по-прежнему ли локация является одним из определяющих критериев для отнесения недвижимости к премиум-классу.

Алия Ханбекова, руководитель отдела элитной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, признает, что сокращение земельного банка в традиционных локациях служит предпосылкой для расширения географии премиального строительства, но в настоящее время говорить о такой тенденции преждевременно. Текущее строительство премиального жилья по-прежнему сконцентрировано в наиболее престижных локациях внутри трех районов Санкт-Петербурга: Центрального, Адмиралтейского и Петроградского.

Директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers Елизавета Конвей, напротив, полагает, что сейчас тенденция изменила свой вектор: «Мы начали наблюдать проекты премиум-класса в нецентральных локациях, преимущественно вблизи промышленных или зеленых зон. Более удаленные локации обеспечивают уединенность, скрывают от посторонних глаз», — рассуждает госпожа Конвей.

«Специфика Петербурга именно в его полицентричности, в разных точках притяжения. К примеру, квартал вокруг здания банка „Санкт-Петербург“ на Малоохтинской набережной, „Невская ратуша“, Почтовый квартал в центре города. В Петербурге можно и в дальнейшем создавать подобные деловые анклавы для жизни и работы, не зацикливаясь на каком-то едином центре», — комментирует управляющий партнер ГК Fizika Development Александр Кравцов.

Расположение локации в центральной части города оправдывает более высокое ценообразование в сравнении с отдаленными районами, а это, в свою очередь, позволяет девелоперам успешно реализовать проект премиального качества и окупить затраты, объясняет



КЛУБНЫЙ ДОМ TALENTO, ПО ЗАМЫСЛУ ДЕВЕЛОПЕРА, ПРИЗВАН СТАТЬ МЕСТОМ СИЛЫ ДЛЯ ТВОРЧЕСКИХ ЛЮДЕЙ, ЦЕНИТЕЛЕЙ ПРЕКРАСНОГО

госпожа Конвей. «В более отдаленных от центра локациях, где необходимо развивать дополнительную инфраструктуру, премиальность формируется постепенно. Первым проектам приходится сложнее, ведь соответствующее им ценообразование может оказаться сильно выше среднего по локации», — отмечает эксперт Nikoliers. — Однако после зарождения точки роста начинает развиваться инфраструктура, что притягивает аналогичные по статусу проекты».

ВЫСОКИЕ ТРЕБОВАНИЯ Елизавета Конвей думает, что у покупателей повышается «уровень насмотренности» и избирательности, при выборе квартиры на первый план выходят концептуальные характеристики проекта, а не просто престиж локации и количество квадратных метров. «Теперь люди покупают не просто квартиру, а впечатления, они подбирают жилой комплекс, соответствующий их стилю жизни: кому-то интересен яркий и кричащий фасад, кому-то важнее благоустройство двора, а для кого-то решающий фактор — безопасность», — поясняет она.

По ее словам, сейчас на рынке недвижимости высоких сегментов наблюдается два основных тренда. С одной стороны, есть ориентир на рационализацию пространства: площади квартир уменьшаются, планировочные решения становятся более продуманными. Создаются постирочные, гардеробные, мастер-спальни и места для животных. С другой стороны, увеличивается количество и площадь общественных пространств внутри комплекса, чтобы жильцы могли проводить рядом с домом свой досуг. Внутреннее наполнение и концепция проекта зачастую становятся его визитной карточкой, конкурентным преимуществом и дополнительным катализатором продаж.

В числе других обязательных характеристик премиальной и элитной недвижимости — уникальные архитектурные решения, использование высококачественных материалов, удобство планировок, наличие концептуальных, эргономичных МОПов с авторским дизайном, инженерных систем, позволяющих повысить удобство пользования инфраструктурой здания, уровень комфорта и экологичность проживания (технологии «умного» дома, вентиляционные решения, освещение, очистка воды).

РЕДКИЕ НОВИНКИ В течение прошлого года наблюдалась умеренная девелоперская активность по выводу в продажу новых объектов. Так, в июне открылись продажи дома, расположенного в неочевидной локации для недвижимости высокого класса, — в Московском районе.

Из-за непривычного даже для премиального петербургского жилья скромного количества жилых помещений в доме — всего 83 квартиры — клубный дом Talento на Заставской улице (в 300 м от Московских триумфальных ворот) мог не попасть в выборки аналитиков. Однако далеко не скромный набор опций и параметров жилья — пентхаусы с отдельным входом на этаже и квартиры с просторными террасами до 46 кв. м — впечатлили участников рынка. Объект был признан лучшим премиальным проектом в «Рейтинге строительных компаний — 2023» по версии «Делового Петербурга».

ПРИЗНАКИ КЛАССА Клубные квартиры находятся в двухсекционном доме высотой от шести до двенадцати этажей. За комфорт проживания отвечают панорамные окна высотой 2,5 м, высокие потолки, угловое остекление, мастер-спальни с гардеробными и тер-

расами, санузлы с окнами и интегрированная система «умный дом».

По проекту архитектурной мастерской Ильи Юсупова во внешнем облике Talento учтен исторический контекст района. Визуально дом разделен на две части разной высотности с большими светлыми окнами, французскими балконами и террасами. Фасады, облицованные красным декоративным кирпичом ручной формовки и терракотовые панели, окна в алюминиевом профиле, выполнены в индустриальном стиле с элементами декора в стиле модерн.

В пространстве клубного дома особое место отводится внутреннему двору площадью почти 2 тыс. кв. м с расчетом, что он станет местом притяжения жильцов всех возрастов. Как обязательный современный атрибут объекта премиум-класса в здании будет организовано дизайнерское лобби с круглосуточной службой сервиса, рестораном и прочими объектами собственной инфраструктуры. Над проектом общественных пространств дома работает дизайнер Олег Клодт — потомок того самого Петра Клодта, подарившего Петербургу скульптурную группу на Анничковом мосту и еще десяток знаковых памятников.

Охраняемый подземный паркинг рассчитан на 60 машино-мест. Интересная техническая особенность: доступ на территорию Talento будет осуществляться по Face ID. Также будет действовать круглосуточная система видеонаблюдения за периметром дома, современные системы пожарной безопасности (в том числе и на парковке), защита от перебоев с электроснабжением при аварийных ситуациях.

ЮЖНЫЙ ЦЕНТР ПЕТЕРБУРГА Когда-то Московская площадь с Домом Советов должна была стать центром Ленинграда. Планы развития города советского периода не воплотились в жизнь, но Московский район по-прежнему выделяется среди других частей Петербурга, являясь его парадными воротами по дороге из аэропорта в центр. Тем не менее в одном из наиболее развитых районов города с его бизнес-центрами, социальными объектами, знаменитыми парками и спортивными сооружениями, торговыми центрами и театрами, большим количеством станций метрополитена и крупных транспортных артерий все еще есть тихие, уединенные места. Именно в таком месте строится клубный дом Talento, который, по замыслу девелопера, призван стать местом силы для творческих людей, ценителей прекрасного. Маскароны из серии «Метафизические головы» авторства одного из самых признанных художников современности Михаила Шемякина на главных фасадах дома, подобно древним хранителям старинных замков и дворцов, приглашают искушенных резидентов убедиться, что высокий класс недвижимости сегодня необязательно должен находиться в центре Петербурга. Завершение проекта запланировано на 2025 год. ■