

# ЗАРОЖДАЮЩИЙСЯ ВИД

## ОБИЛИЕ ПРЕМИАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ НА ТЕРРИТОРИЯХ ПРОМЗОН УВЕЛИЧИВАЕТ ДОЛЮ ПРЕМИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ В СТИЛЕ ЛОФТ. КИРИЛЛ ОРЛОВ

Эксперты говорят, что лофт-культура в Петербурге пока находится в зачаточном состоянии, а проектов по-прежнему мало. Тем не менее спрос на такой вид квартир растет с каждым годом. И если девелоперу удастся изменить функциональное назначение реконструируемого промышленного здания на жилое, то стоимость жилья в квартире в стиле лофт может оказаться почти на треть выше, чем у аналогичного, но традиционного элитного жилья.

Лофт-проекты в Петербурге пока присутствуют лишь точечно и появляются в составе крупных проектов редевелопмента. Популярность проектов в стиле лофт пришла на бум редевелопмента, когда в центре города практически не осталось свободных участков под новое строительство, при этом в центральных локациях и в так называемом «сером поясе» располагалось достаточное количество площадок бывших фабрик, заводов. Промышленное прошлое локаций и соседство с индустриальной архитектурой диктовало формирование особенного облика у нового строительства. «Яркими примерами в городе стали проекты „Четыре горизонта“ (RBI) на Свердловской набережной, апарт-отели Docklands на набережной Макарова В.О. и „Loft на Среднем“ в исторической части В.О., „Мануфактура Джеймс Бек“ („Балтийская коммерция“) на Петроградской набережной, Neva Haus (ЛСП) на Петровском острове», — перечисляет Елизавета Конвей, директор департамен-



ОДНИМ ИЗ ПРИМЕРОВ ЖИЛЬЯ В СТИЛЕ ЛОФТ ЭКСПЕРТЫ НАЗЫВАЮТ ПРОЕКТ «ЧЕТЫРЕ ГОРИЗОНТА» НА СVERДЛОВСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ, УКАЗЫВАЯ ПРИ ЭТОМ, ЧТО ЭТО ОБЪЕКТ, ПОСТРОЕННЫЙ С НУЛЯ, А НЕ РЕКОНСТРУИРОВАННЫЙ

та жилой недвижимости и девелопмента земли Colliers.

При этом она считает, что настоящая лофт-культура (когда бывшее промышленное здание получает жилую функцию) только начинает свое развитие и в России. В первую очередь клиентов привлекают многометровые потолки, панорамные окна-витрины, свободные планировки без перегородок, которые зачастую используют в качестве творческого пространства, кирпичные необработанные стены. «Если мы говорим про классические лофты — реконструкцию бывших промышленных

корпусов, то они преимущественно носят юридический статус коммерческой недвижимости (являются апартаментами), из-за чего у них более высокие по сравнению с жильем коммунальные платежи и налоговое обременение, а также отсутствует возможность постоянной регистрации. Именно из-за этих особенностей в сравнении с квартирой в аналогичной локации с подобными характеристиками, стоимость квадратного метра может быть ниже на 7–10%. Однако, если девелоперу удастся реконструировать объект, изменив назначение площадки под жилое, то

стоимость подобного проекта может быть выше аналогичного проекта в локации на 20–30%», — отмечает госпожа Конвей.

В 2021 году на рынке Санкт-Петербурга появился первый жилой аутентичный лофт-проект Landrin Loft, представляющий собой реставрацию исторического здания кондитерской фабрики «Азарт». Продажи еще одного проекта анонсированы на 2022 год: в рамках создания жилого комплекса холдинг ААГ приспособит цеха фабрики «Красное знамя» под двухуровневые лофты, рассказала госпожа Конвей.

«Жилые лофты — новый формат для петербургского рынка. В ближайшее время популярность жилых лофт-проектов в Петербурге может значительно вырасти на фоне дефицита свободных земельных участков для строительства в центре и большого количества бывших фабрик, заводов, административных зданий, которые обладают интересной архитектурой», — уверена она.

Никита Пальнов, директор по маркетингу ГК «Абсолют Строй Сервис», говорит, что в Москве примеров лофт-жилья больше, это обусловлено меньшим количеством ограничений в отношении исторических зданий: у девелоперов есть возможность свободно обращаться со зданиями, перекраивать всю «начинку», проектировать планировку с максимальной мелкой нарезкой помещений и хорошо окупать проект. ■

## «СИТИХАУС» КАК АЛЬТЕРНАТИВА

### СЕРЬЕЗНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОТСУТСТВИЕ В ПЕТЕРБУРГЕ ВЫСОТОК В ЦЕНТРЕ ПРИВЕЛИ К ТОМУ, ЧТО ТАКОЙ ФОРМАТ, КАК ПЕНТХАУСЫ, В ГОРОДЕ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ПРЕДСТАВЛЕН. МАКСИМ КАВЕРИН

Однако многие девелоперы стараются предлагать альтернативу — так называемые «ситихаусы», которые также имеют панорамный вид, отдельный вход и прочие атрибуты «дома в доме».

Тамара Попова, руководитель отдела развития продуктов группы RBI, говорит: «Термин „пентхаус“ на нашем рынке не всегда используют корректно. Так могут называть „панорамные“ квартиры на последнем этаже или двухуровневые квартиры на верхних этажах, даже если у них есть примыкающие к ним соседние квартиры. Настоящий пентхаус — это квартира, у которой сверху и сбоку соседи отсутствуют, фактически отдельный „дом“ на крыше». Немаловажным в настоящем пентхаусе является и то, что у него имеются отдельные вход и лифт.

В Петербурге таких предложений немного, в объектах последних лет пентхаусы встречаются значительно реже, чем лет пятнадцать назад, на стадии развивающегося рынка. «Сегодня девелоперы стараются закладывать решения, соответствующие более массовому портрету по-

купателя. Часто рассчитывают и на то, что при желании клиент может в дальнейшем объединить два-три рядом расположенных помещения», — отмечает госпожа Попова.

По ее словам, в практике RBI примеры пентхаусов есть. «Например, в жилом комплексе Futurist: клиент покупает две-три квартиры на этаже, таким образом, он оказывается фактически владельцем последнего этажа с выходом на кровлю. Современные технологии позволяют сделать для таких квартир собственную систему управления доступом (например, кардридер в лифте). В проекте „Крестовский IV“ у нас предусмотрены отдельные жилые единицы с автономным входом с улицы, так называемые ситихаусы — в этом случае у их владельцев есть соседи „сбоку“, но нет соседей сверху, что также дает ощущение автономности», — рассказала она.

Алина Базаева, старший аналитик Colliers, говорит, что обычно под пентхаусом покупатель подразумевает любые премиальные квартиры, расположенные на последних этажах, особенно если они обладают большой площадью, пано-

рамным обзором, высокими потолками, увеличенным или панорамным остеклением и террасой. «Но это не совсем так. Пентхаус действительно имеет все эти преимущества, но исторически представляет собой что-то вроде индивидуального дома в общем доме. Часто он может быть в несколько уровней и иметь свой лифт. В Петербурге квартиры и апартаменты данного формата можно встретить в премиальных проектах: „Привилегия“, White House, Riverside, „Омега-Хаус“, Esper Club», — перечисляет она.

Госпожа Базаева отмечает, что во многих предложениях по покупке пентхауса предусмотрено место для установки камина. «В некоторых лотах есть собственный выход из лифта, отдельный вход для персонала: „Тверская 6“, „Леонтьевский мыс“», — приводит она примеры.

По мнению экспертов, конкурентами пентхаусов можно назвать модные сейчас ситихаусы, которые обычно имеют отдельный вход, высокие потолки, несколько уровней, собственный спуск в паркинг, собственную террасу или палисадник. «Очень

часто такие лоты также могут быть оборудованы местом для камина, местом для устройства спа-зоны. Такие лоты на данный момент представлены в Петербурге в проектах „Маленькая Франция“ и „Крестовский IV“», — рассказала госпожа Базаева.

Совладелец и генеральный директор ГК «Еврострой» Оксана Кравцова отмечает, что стоимость элитных пентхаусов в Петербурге варьируется от 700 тыс. до 1,5 млн рублей за квадратный метр. «В рамках одного жилого комплекса продается не более 1–2 таких лотов, конечно, если они не недооценены. Как правило, в составе элитного проекта бывает не более 3–7 пентхаусов», — сообщила она.

Управляющий партнер аналитического агентства WMT Consult Екатерина Косарева говорит, что на различных сайтах объявлений такого типа недвижимости не более нескольких десятков. На «Циане», например, 28 предложений на конец февраля. «Кроме того, можно предположить, что часть предложений доступна только в специализированных агентствах и до сайтов с объявлениями не доходит», — заключает она. ■