ЛОКАЦИИ ПЕТЕРБУРГСКОГО БИЗНЕС-КЛАССА

В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ЖИЛЬЕ ВЫСОКИХ СЕГМЕНТОВ ПРЕТЕРПЕВАЕТ ТРАНСФОРМАЦИЮ. МЕНЯЮТСЯ ЛОКАЦИИ ДОРОГОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОВЫШАЮТСЯ ЕЕ СТАНДАРТЫ, ТАК КАК ПОКУПАТЕЛИ СЕГОДНЯ, ВЫБИРАЯ КВАРТИРУ, СТРЕМЯТСЯ К ОПРЕДЕЛЕННОМУ ОБРАЗУ ЖИЗНИ. ГДЕ СЕГОДНЯ НАХОДЯТСЯ САМЫЕ ПОПУЛЯРНЫЕ ДОМА БИЗНЕС-КЛАССА, КАКИЕ ПАРАМЕТРЫ И ОПЦИИ ОНИ ПРЕДЛАГАЮТ СВОИМ БУДУЩИМ РЕЗИДЕНТАМ, ВЫЯСНЯЛА КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE ВАСИЛИСА МОТОВА.

За первое полугодие 2023 года количество реализованного жилья в сегменте бизнес-класса в Санкт-Петербургской агломерации превысило 1,5 тыс. квартир, подсчитали аналитики «Петербургской Недвижимости». Общий объем спроса достиг показателя в 93,04 тыс. кв. м. Объем предложения на конец второго квартала 2023 года составил 328,17 тыс. кв. м.

По типам квартир в бизнес-классе наибольшим спросом в первом полугодии пользовались двухкомнатные и однокомнатные квартиры — с долей 35 и 34% соответственно, доля трехкомнатных квартир достигла 15%.



«ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ ТЕРРИТОРИИ SVETLANA PARK СТАЛ ПРИЗЕРОМ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО КОНКУРСА ЗА ЛУЧШУЮ КОНЦЕПЦИЮ ОБЩЕСТВЕННОГО ПРОСТРАНСТВА

ПОКАЗАТЕЛИ КЛАССА «Классический бизнес-класс в большей степени ориентирован на семейную аудиторию, которая приобретает квартиры для собственного проживания или на перспективу для детей»,— объясняет руководитель проектов премиум- и бизнес-класса «Петербургской Недвижимости» (входит в Setl Group) Андрей Петров.— Это среднеэтажные дома либо жилые комплексы, разбитые на несколько отдельных домов. Средний метраж квартир здесь гораздо больше, чем в проектах комфорт-класса, а значит, представлено меньше квартир на этаже и в парадной. Доля малогабаритных квартир в бизнес-классе невелика, в отличие от комфорт-класса, где студии могут занимать 70% предложения. Этот факт определяет семейную направленность указанного сегмента».

По данным консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», в последние годы покупатель жилья бизнес-класса «помолодел». В этом году доля покупателей от 30 до 40 лет составила около 39%, в возрасте от 40–50 лет — 29%, в возрасте до 30 лет — 15%. При этом в 2022 году наиболее активными покупателями в сегменте жилья бизнес-класса также были люди от 30 до 40 лет, но их доля составила 35%, покупателей в возрасте от 40 до 50 лет — 24%, до 30 лет — 20%.

«Объяснить эту тенденцию можно социальными причинами: состоятельных людей молодого возраста становится больше, молодеет бизнес, для предпринимателей открываются новые возможности, активно развивается IT-сфера. У этих людей появляются семьи, остро встает квартирный вопрос, при этом растут требования к уровню комфорта и безопасности жилья. Идеальный вариант под указанный запрос — недвижимость бизнес-класса,— говорит господин Петров.— Разумеется, хорошую семейную квартиру можно выбрать и в высоком комфорт-классе — в семейных секциях, но в бизнес-классе выбор многокомнатных квартир намного шире, а уровень комфорта значительно выше».

По словам руководителя проектов премиум- и бизнес-класса «Петербургской Недвижимости», объекты бизнес-класса имеют удобное и комфортное расположение, например, в центре города или рядом с ним, возле парков и скверов, в шаговой доступности от социальных объектов — детских садов, школ, лицеев, спортивных и художественных школ. В таких проектах представлено намного больше актуальных планировочных решений: квартир с мастер-спальнями, кухнями-гостиными, гардеробными и террасами.

Также в проектах бизнес-класса создается функциональная и экологичная среда для проживания семей, которую определяют современные элементы комфорта: высокие потолки, увеличенные или панорамные окна, продуманное авторское благоустройство, современные технологические решения (вплоть до «умного дома» и систем защиты от протечек воды в квартире) и самодостаточная социальная инфраструктура. Как правило, все необходимое предусмотрено на территории проекта, при этом в непосредственной близости — центр города с его насыщенной культурной и социальной жизнью.

ЦЕНА ПРЕСТИЖА Средняя цена за квадратный метр в квартирах бизнес-класса с конца прошлого года изменилась незначительно: на 0,1 п. п. В декабре 2022 года она была равна 345,2 тыс. рублей, а в сентябре 2023-го — 345,6 тыс. рублей.

Главным инструментом покупки в сегменте бизнес-класса стала рассрочка: за последние восемь месяцев ее доля достигла 48%. Ипотечные программы оформили 43% покупателей, стопроцентной оплатой воспользовались 9% клиентов «Петербургской Недвижимости».

ПЕТЕРБУРЖЦЫ ВЫБИРАЮТ В последнее время по местоположению одним из лидеров спроса является Выборгский район Санкт-Петербурга. Парки, скверы и зеленые зоны занимают здесь более трети площади. По территории района проходят крупные транспортные артерии, ЗСД и КАД, развито железнодорожное сообщение, действует шесть железнодорожных станций и столько же станций метрополитена. По обеспеченности социальной, транспортной и торговой инфраструктурой Выборгский район признан одним из наиболее благополучных.

Именно здесь сегодня уже сданы в эксплуатацию жилые комплексы бизнес-класса Svetlana Park и «Притяжение». Среди объектов Setl Group по итогам июня — августа 2023 года эти объекты стали самими востребованными.

В ОКРУЖЕНИИ ПАРКОВ ЖК Svetlana Park возведен в исторической части Выборгского района на Манчестерской улице, между двумя крупнейшими парками Петербурга — Удельным и Сосновкой. В пешей доступности — станция метро, недалеко — выезды на КАД и ЗСД, до центра города — 15 минут на машине. Рядом находится много мест для активного отдыха на природе: Суздальские озера, горнолыжные склоны и пляжи Курортного района.

В Выборгском районе находятся престижные гимназии с углубленным изучением предметов, известные петербургские вузы: Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого и Лесотехнический университет.

Архитектурный проект территории Svetlana Park стал призером профессионального конкурса за лучшую концепцию общественного пространства: на внутренней территории создаются дендропарки и лесопарковые зеленые зоны. Центром притяжения квартала станет благоустроенный променад, который соединит Удельный парк и Сосновку. Вдоль променада будут разбиты скверы с зонированием и различным наполнением.

Приватность проживания обеспечивается уютными внутренними дворами, доступными только для жителей. На этаже расположено от двух до пяти квартир, просторных и продуманных до мелочей по планировкам. За счет трехметровых потолков и увеличенных оконных проемов в квартирах много воздуха и света. Квартиры сдаются как с отделкой, так и без нее.

Холлы оформлены по авторскому дизайн-проекту с панорамным остеклением, дизайнерскими элементами декора, мягкой мебелью и большими зеркалами. В комплексе предусмотрены посты охраны с круглосуточным видеонаблюдением. Вход на территорию организован с помощью электронных ключей с мобильного устройства.

ЛУЧШИЕ ВИДЫ Еще ближе к центру Петербурга разместился ЖК «Притяжение» на Выборгской стороне, вдоль улицы Александра Матросова, между Выборгской набережной и Большим Сампсониевским проспектом. Рядом — знаковые места: Ботанический сад, Петропавловская крепость, Елагин остров. Из окон жилого комплекса открываются виды на Большую Невку. Станция метро «Лесная» — в пределах десяти минут пешком, до выезда на ЗСД — десять минут на машине, до центра города можно доехать за шесть минут.

Привлекательный внешний вид объекта бизнес-класса создан за счет эффектных архитектурных элементов: эркеров, террас и увеличенных окон на верхних этажах. Резидентов и гостей встречают три входные группы с зонами ресепшен и круглосуточной охраной, работает консьерж-сервис. Внутри жилого квартала организована пешеходная аллея, закрытая от городской суеты и окруженная деревьями и кустарниками. Во дворах — зоны отдыха для взрослых и игровые площадки SetlKids («СэтлКидс») для детей, разработанные совместно с психологами. Под территорией комплекса построен просторный отапливаемый паркинг на 692 места.

На этажах в среднем по четыре эргономичных квартиры с высотой потолков 3–3,2 м. На балконах и лоджиях безрамное остекление, чтобы наслаждаться видами на город и реку. Выбор полной чистовой или предчистовой отделки — на усмотрение покупателя, решающего самостоятельно, создавать уникальное пространство по своему собственному дизайн-проекту или как можно скорее переехать в готовую квартиру с ремонтом из качественных материалов по стандартам Setl Group.

ПОЗВОЛИТЬ СЕБЕ БОЛЬШЕ При всех очевидных признаках жилья высокого уровня (престижная локация, продуманные планировки, уютное благоустройство и стильный архитектурный облик) здания бизнес-класса от просто хорошего жилья отличают инженерные особенности. Современные технологии IP-домофонии SetlHome («СэтлХоум») позволяют дистанционно впустить гостей с помощью телефона и не волноваться, что кто-то из домочадцев забыл ключи. Электронный ключ всегда с вами в мобильных устройствах.

Многоступенчатая система водоочистки с применением ультрафиолетового обеззараживания улучшает качество водопроводной воды, а системы приточно-вытяжной вентиляции обеспечивают правильную циркуляцию воздуха. Эти и другие детали современных домов бизнес-класса формируют не просто комфортное проживание, а физическое благополучие жильцов, которое сегодня ценится дороже материальных благ. ■