сквичей связана в первую очередь с двумя факторами. Во-первых, это расположение проекта в самом центре Петербурга, особенно в шаговой доступности от Невского проспекта, площади Восстания и Московского вокзала — в местах, которые традиционно ассоциируются с Петербургом у жителей других городов. Кроме того, такое расположение удобно для „второй квартиры“ — к примеру, для бизнесменов и топ-менеджеров, которые часто приезжают в Петербург из Москвы по работе на „Сапсане“»,— поясняет эксперт.

Во-вторых, по словам господина Гущина, москвичам интересны проекты с выраженной инвестиционной привлекательностью. В таком случае они могут располагаться и в более «петербургских» местах — таких, как, например, Петроградская сторона. Покупатели из Москвы появляются, если видят возможность вложить средства в петербургскую недвижимость с ценой квадратного метра ниже, нежели в локациях соизмеримого престижа и статуса в Москве. Если же уровень цены в петербургском проекте близок к «московскому» — маловероятно, что он вызовет повышенный интерес столичных покупателей.



RBI

ДОМ «КОЛЛЕКЦИОНЕР»

ПАЛИТРА СЦЕНАРИЕВ Также на качественные изменения в проектах элитного жилья влияют личные ценности и предпочтения современных покупателей. Эксперты фиксируют спрос на «тихую роскошь» и предложения, «заточенные» под индивидуальные жизненные сценарии. Поэтому сегодня большинство премиальных объектов на рынке отличается конкретным позиционированием и философией. Каждый свой проект девелопер наделяет особым смыслом, который помогает войти в резонанс со вкусами будущих владельцев.

Так, например, у Группы RBI в экспозиции сегодня находятся лоты сразу в четырех элитных проектах — «Коллекционер», «МИРЪ», «Визионер» и «Цвет Зеленогорска»,— которые обладают созвучным локации архитектурным стилем, богатой инфраструктурой и дополнительными опциями, призванными сделать жизнь резидентов максимально комфортной.

Клубный дом «Коллекционер» на улице Чапыгина находится в непосредственной близости с историческим особняком Эрнеста Игеля и домом-музеем Федора Шаляпина. В нем всего 69 лотов, объединенных витражной анфиладой. В шаговой доступности — виды на Неву, Лопухинский и Ботанический сады, бутики и кофейни Большого проспекта Петроградской стороны. Дом как редкая находка в коллекции ценителя объединяет сразу три философии: русская монументальность и величие воплощаются в торжественных фасадах, итальянская «дольче вита» — в просторной живописной площади у входа, а испанская семейность — в приватном зеленом дворике-патио, располагающем к неспешным прогулкам.

В двух минутах от Невского проспекта на Миргородской улице расположен «МИРЪ» — камерный проект с яркой архитектурой состоит из двух корпусов, объединенных парадной аркой. Его отличие — квартиры с просторными террасами и видом на Феодоровский собор, знаменитую «петербургскую кремлевскую стену», исторический центр и новый квартал бизнес-класса. Внутренний двор утопает в зелени, а для отдыха на свежем воздухе предусмотрены уличные деревянные шезлонги и пространство под воздушным навесом.

В сердце города и Петроградской стороны появится элитный жилой комплекс «Визионер». В доме будет три корпуса, объединенных приватным двором, и всего 225 лотов. На верхних этажах — квартиры с террасами, а для влюбленных в эстетику Северной столицы — петербургские эркеры с видом на город. Особым преимуществом расположения являются близость к паркам Крестовского и Петровского островов, яхт-клубам, бизнес-центрам и модным бутикам Большого проспекта.

При этом элитные объекты возводят сегодня не только в историческом центре. Тем, кто мечтает сменить городскую обстановку на вдохновляющие природные пейзажи, стоит присмотреться к Курортному району. Курорт блистательных людей — так в начале XX века называли побережье Финского залива и место в окружении соснового леса, а также творческих дач писателей, художников и композиторов. Новый камерный дом от RBI расположится именно здесь — в Зеленогорске на берегу Жемчужного ручья. Хотя до КАДа всего 29 км, климат в городе заметно мягче, чем в Петербурге, здесь больше солнечных дней и буквально рукой подать до Зеленогорского парка культуры и знаменитого «Золотого пляжа».

«Цвет Зеленогорска» — камерный проект на 94 квартиры. На верхнем — четвертом этаже — предусмотрены просторные двухсторонние квартиры с террасами на открытом воздухе. Также есть лоты с французскими балконами и редкие планировки с окном в ванной комнате.

ПРИВАТНОСТЬ, ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ, ИНФРАСТРУКТУРА Приватность и камерность — еще один главный запрос покупателей элитного жилья, который выражается буквально во всем. «Даже подбор объекта сегодня чаще всего происходит через агентов, поскольку покупатели стремятся не афишировать сделки. Кроме того, клиенты предпочитают видеть соответствующее им по статусу окружение, причем не только на уровне жилого дома, но и на уровне локации в целом, поэтому объекты подбираются в районах с низкой долей коммунальных квартир»,— отмечает Михаил Гущин.

Также для элитного сегмента в целом актуален тренд на функциональность: не «площадь ради площади», а продуманное, рационально спланированное пространство для жизни. Это приводит к востребованности мастер-спален и хозяйственных помещений (гардеробные, кладовые и т. п.), сокращению средней площади квартиры. Хотя по-прежнему сохраняется спрос и на просторные квартиры с возможностью трансформации пространства, уникальными планировками, террасами и вторым светом.

Наконец, кратно усиливается роль инфраструктуры внутри проекта: востребованы фитнес-залы, переговорные, просторные пространства для работы и общения. Особенно актуальны проекты с гастрономической и спасоставляющей: ресторанами, бассейнами, саунами, массажными кабинетами и многим другим. Наличие таких помещений и сервисов в составе общей инфраструктуры дома позволяет владельцам «чувствовать себя как в пятизвездочном отеле».

Так, например, в соответствии с трендом в клубном доме «Коллекционер» для резидентов предусмотрены удобные переговорные и собственная пинакотека. В Древней Греции так называлось место для хранения произведений живописи в знатных домах. В анфиладе петербургского жилого комплекса воссоздали похожее пространство, главной достопримечательностью которого стали картины известного художника Латифа Казбекова и произведения петербургского скульптура Виктора Грачева.

В комплексе «МИРЪ» — в центре внимания парадное лобби, которое украшают работы Андрея Ремнева. Стиль известного художника построен на соединении приемов древнерусской иконописи, русской живописи XVIII века и русского конструктивизма и созвучен «неорусской» архитектуре самого дома. Также дом отличает богатая инфраструктура, частью которой является большой фитнес-зал с современным оборудованием и огромными панорамными окнами.

Резидентам элитного комплекса «Визионер» тоже будут доступны приватный фитнес-зал и удобные переговорные комнаты.

«Цвет Зеленогорска» — в традициях настоящего курорта предложит своим резидентам целый комплекс возможностей для активной жизни и расслабленного отдыха: переговорная для рабочих встреч, учебы или творчества, спортивный зал с силовыми и кардиотренажерами, зал для йоги и медитации с возможностью занятий под открытым небом и даже собственный спа-центр, включающий массажный кабинет и хаммам.

АРХИТЕКТУРНОЕ СОЗВУЧИЕ По словам экспертов, сегодня на рынке премиального жилья как никогда высоки требования к архитектуре и качеству среды: покупатель все чаще выбирает проекты с яркой концепцией и продуманной детализацией, а не просто локацию. Поэтому элитные объекты гармонично вписываются в контекст с учетом историко-архитектурной среды, традиций Петербурга и конкретного места.

Так, например, торжественная неорусская архитектура клубного дома «МИРЪ» продолжает стилистику Феодоровского собора и его «кремлевской стены», создавая гармоничный ансамбль с этими историческими памятниками. А дизайн парадных холлов здесь выполнен архитектурным бюро Олега Клодта — потомка русского академика и скульптора Петра Клодта, создателя вздыбленных коней на Аничковом мосту, колесницы Нарвских ворот и других произведений искусства.

«Коллекционер» соединяет в себе лучшее, что создали архитекторы Петроградской стороны, но интерпретирует на современный манер. Дом в стиле эклектики — с воздушными фасадами из натурального камня, украшенными башенками, металлической инкрустацией, эркерами, рустами и карнизами, которые особым образом подчеркивает вечерняя подсветка. В лучших петербургских традициях дом венчает изысканный мансардный этаж, также наверху есть двухуровневые квартиры, уютные террасы и романтичные люкарны.

Архитектура проекта «Визионер» — работа Евгения Герасимова, визионера своего времени. Он создал не просто дом, а архитектурное высказывание. Пиксельный орнамент, отсылающий к шахматной клетке,— особый код, который повторяется в фасадах, интерьерах, декоративных деталях и даже в нишах для кондиционеров. Внешне дом словно «перекликается» со зданием фабрики «Красное Знамя» — символом авангардного конструктивизма.

Малоэтажный комплекс «Цвет Зеленогорска» скоро появится на месте бывшего долгостроя в самом центре Зеленогорска, вернув локации ее особые эстетику и атмосферу. В доме всего четыре этажа, а квартиры распределены по четырем миниатюрным секциям. В основе архитектуры — пластика модерна, где красота рождается в гармонии с природой. Изящный фасад буквально повторяет плавную линию русла Жемчужного ручья, огибающего дом. Он также облицован кирпичом в цвет солнечных закатов у моря и украшен лазурными «волнами».

ВЗГЛЯД В БУДУЩЕЕ Современная элитная недвижимость сохраняет устойчивый интерес как со стороны конечных пользователей, покупающих для себя, так и от покупателей с инвестиционной мотивацией, для которых ликвидная недвижимость высокого уровня — это скорее не классическая «спекулятивная» покупка, а возможность сохранить капитал на долгий срок в дефицитном высококачественном активе.

Наиболее перспективными для премиальных объектов эксперты считают исторический центр, Петроградскую сторону, отдельные участки Васильевского острова и локации с видом на воду. Ожидается развитие формата рекреационной недвижимости в направлении Курортного района. Ближайшие перспективы сегмента эксперты оценивают как благоприятные, особенно на фоне интереса со стороны покупателей и дефицита свободных площадей под застройку.

«Качественные проекты в лучших локациях всегда на вес золота. Но недостаток участков для строительства в центре и серьезные требования по обеспечению новых проектов социальной инфраструктурой приводят к тому, что в любом случае количество новых проектов будет оставаться небольшим»,— заключает Михаил Гущин. ■