



ГК "КОНКОР" выделяется на фоне многих инвестиционно-строительных компаний своим дифференцированным подходом к бизнесу. Промышленное и гражданское строительство, проектирование высокотехнологичных производств, оказание услуг в сфере спорта и развлечений, производство в сфере нанотехнологий и медицинской техники, телекоммуникации в Интернете - это лишь некоторые направления бизнеса группы.

Один из наиболее интересных и новых проектов компании - это комплекс апартаментов премиум-класса "Петерхаус", построенный на территории крупного болгарского курорта Солнечный берег.

Идея реализации проекта появилась во многом благодаря накопленному опыту создания и управления спортивно-развлекательным парком "Яхрома" - одним из лидеров индустрии отдыха и развлечений Подмосковья. Парк состоит не только из сервисной инфраструктуры: трасс, автополигона, гостиниц и ресторанов, множества аттракционов и развлечений и пр., но и клубных коттеджных поселков "Петровские дали", "Степановское подворье". По словам коммерческого директора ГК "КОНКОР" Натальи Силинской, учет интересов посетителей парка и собственников не заставляет сидеть на месте и «пожинать плоды» вложенных вовремя инвестиций. Парк все время развивается, появляются новые объекты, услуги для собственников и клиентов.

Последние годы в Болгарии стремительно развивался рынок курортной недвижимости. При этом, несмотря на впечатляющие темпы строительства, предложение качественной, отвечающей самым взыскательным требованиям недвижимости в Болгарии практически отсутствовало. Анализ существующей ситуации и ориентация на требования, прежде всего российского покупателя, определили формат будущего комплекса.

Проектирование комплекса "Петерхаус" началось до вступления Болгарии в ЕС в 2007 году и приведения градостроительной документации в соответствие с европейскими требованиями. Однако заложенные при проектировании решения не только позволили соответствовать новым, более строгим нормам, но и сделали комплекс уникальным по ряду параметров.

В первую очередь была изменена сама концепция создания курортной недвижимости, когда застройщик в ущерб качеству и комфорту стремится максимально снизить себестоимость строительства, экономя на проектировании и используя недорогие строительные и отделочные материалы. В результате большинство курортных комплексов не подходят для круглогодичного проживания и как близнецы похожи друг на друга.

Стремление снизить расходы приводило также к тому, что застройщик приобретал земельный участок площадью необходимой только для застройки, не соблюдая требования к нагрузке на территорию, не развивая сервисную инфраструктуру, как итог происходила та называемая «балеаризация» курортных территорий.

Сложившийся в последние годы в Болгарии подход существенно сужает поле для инвестирования в курортную недвижимость в ближайшей перспективе. Так, уже сегодня существует проблема сдачи апартаментов в аренду собственниками жилья. Эта проблема объясняется тем, что 90% предложения по аренде - это экономкласс, в то время как многие отдыхающие заинтересованы в комфортном и безопасном проживании и нуждаются в более качественном предложении.

В основу концепции "Петерхауса" положено создание многофункционального современного жилого комплекса круглогодичного действия с широким набором сервисных услуг, автономными и энергоэффективными инженерными системами, благоустроенными прилегающими территориями, четким зонированием территории.

Дизайн комплекса, сервисную инфраструктуру можно по праву назвать прагматичными. По мнению сопредседателя группы компаний "КОНКОР" Александра Королева, в последние годы россияне стали уделять гораздо больше внимания качеству недвижимости, комфортному и безопасному проживанию, экологической составляющей проекта, нежели каким-то модным внешним атрибутам, и эта тенденция была учтена при создании комплекса.

При проектировании известным архитектурным бюро была учтена характерная черта многих современных архитектурных проектов - стремление к экологичности и многофункциональности в условиях ограниченности пространства.

Комплекс органично вписан в окружающий ландшафт и, несмотря на 9 этажей, не является явной высотной доминантой. Такой эффект был достигнут благодаря переменной высотности, использованию в отделке натуральных природных материалов нейтральных цветов (мрамор и гранит).

На выступающих ступенями крыльях здания, а также на первом и девятом этажах расположены озелененные террасы с лужайками, кустарниками и цветниками. Таким образом, строгий со стороны автотрассы и курортной застройки комплекс открывается в сторону моря и гор настоящим садом.

Четкое зонирование территории комплекса с выделением зоны проживания (2-й - 9-й этажи комплекса), зоны оказания сервисных услуг, двух зон отдыха и озелененных территорий, не граничащих с зоной парковки и автодорогой, позволяют сделать пребывание в комплексе более комфортным, уединенным и в целом более экологичным.

Вентилируемый фасад, система гидроизоляции, централизованная система климат-контроля с индивидуальным регулированием в каждом помещении, современные строительные материалы, обладающие высокими теплопроводными характеристиками, автоматизированная котельная с высоким КПД, а также применение утепления сетей водоснабжения позволяют добиваться существенных успехов в энергоэффективности.

Отдельного внимания заслуживает сервисная инфраструктура комплекса. Прилегающая со стороны моря территория комплекса состоит из двух разделенных центральным блоком "В" рекреационных зон. В каждой из них разбиты цветники, зеленые лужайки, имеется большой бассейн. На первом этаже комплекса находятся круглосуточный ресепшен, спа и фитнес-центр, детский клуб, медицинский центр, туристский и банковский офисы, магазины и бутики, два бара, в отдельном здании расположен ресторан.

Важным фактором является не только качество проектирования и строительства, но и последующая работа управляющей компании. В Болгарии в последние годы наметилась проблема качества услуг, связанных с управлением и обслуживанием курортной недвижимости, отсутствуют крупные зарубежные управляющие компании, появление которых остановил кризис.

Учет существующей ситуации, а также удачный опыт парка «Яхрома», где управление осуществляется своими силами, привели в 2007 году к идее создания собственной управляющей компании, которая была успешно реализована. На сегодняшний день компания управляет комплексом "САМЕР", а с 2011 года берет «под крыло» и "Петерхаус".

На наш взгляд, появление "Петерхауса" и подобных комплексов позволяет надеяться на смену существующих трендов на рынке болгарской курортной недвижимости в пользу проектов, ориентированных в первую очередь на потребности и ожидания клиентов и соответствующих самому передовому опыту проектирования, строительства и управления недвижимостью.