

МЕСТА С СОМНИТЕЛЬНЫМ ПРОШЛЫМ ДЕФИЦИТ

ЗЕМЛИ ЗАСТАВЛЯЕТ ДЕВЕЛОПЕРОВ ИСКАТЬ ТЕРРИТОРИИ ПОД ЗАСТРОЙКУ В САМЫХ НЕОЖИДАННЫХ МЕСТАХ. И НОВЫЕ КВАРТАЛЫ ТЕПЕРЬ ВЫРАСТАЮТ НА МЕСТЕ И БЫВШИХ СВАЛОК, И ВРЕДНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРОИЗВОДСТВ, И РЯДОМ С ТРАНСПОРТНЫМИ УЗЛАМИ. НО НЕГАТИВНАЯ ИСТОРИЯ МЕСТА НЕ ВЛИЯЕТ НИ НА СКОРОСТЬ ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ, НИ НА ЕГО ЦЕНУ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Уже много лет в Санкт-Петербурге идет редевелопмент территорий вредных промышленных производств. Ведь зачастую они сконцентрированы в местах, представляющих интерес для застройщиков элитной недвижимости. Но несмотря на неблагоприятную экологическую ситуацию, цена квадратного метра в объектах элитного сегмента не снижается, уверяет Юлия Барахтина, директор АН «Бекар».

Аналогична ситуация и с мусорными полигонами. Часть Приморского района некогда занимала свалка бытового мусора. Однако прошлое района не влияет на мнение покупателей качественной жилой недвижимости в новостройках и не влияет на ее стоимость.

«Снижение стоимости квартиры на десять-пятнадцать процентов имеет место в случаях соседства с действующими свалками отходов и заводами. Оно также затрудняет и снижает скорость продажи такой недвижимости», — поясняет госпожа Барахтина. Например, существуют дома, во дворе которых находятся выходы вентиляционных коллекторов, из-за которых распространяется неприятный запах. Это весьма усложняет продажу жилья, поскольку при осмотре объекта потенциальным покупателем такой недостаток становится очевиден.

САМОЛЕТЫ, ПОЕЗДА Что касается зоны аэропорта, то цены на жилье там в принципе ниже, поскольку такие районы удалены от основной части города. Наиболее заметна близость к аэропорту в округе «Сосновая поляна». Из-за нахождения в зоне траектории взлета и посадки самолетов, стоимость объектов жилой недвижимости снижается на несколько процентов, считает госпожа Барахтина. Впрочем, Юлия Жалеева, руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», не согласна: «Хорошим примером в данном случае является наш жилой экомплекс „Триумф Парк“. До аэропорта можно добраться за десять минут, железнодорожная станция находится в нескольких километрах, а наши покупатели рассматривают эти факты только с точки зрения удобства местоположения дома. Квартиры приобретают и сотрудники аэропорта, и люди, которые работают в многочисленных офисных и торговых центрах, расположенных вокруг нашего комплекса. Разумеется, много у нас покупателей и из других районов города. Соседний участок ранее занимал завод „Самсон“. Сейчас эти земли предназначены в том числе под жилую застройку. Несколько участков уже выкуплены крупными компаниями. Так что скоро мы обзаведемся достойными соседями, и я не сомневаюсь, что и у них не будет проблем со спросом».

Альбина Ямалетдинова, управляющий партнер ГК Rusland SP, добавляет: «Для снижения шумового воздействия рядом с



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

НА ХЕРСОНСКОЙ УЛИЦЕ ВЛАДЕЛЬЦЫ НЕДВИЖИМОСТИ УТВЕРЖДАЮТ СВОИ СТАНДАРТЫ

действующими железнодорожными ветками или крупными автомагистралями устанавливаются специальные шумозащитные экраны».

«РАЗРЕШАЮ — ЭТО ЗНАЧИТ МОЖНО»

«По сути, если разрешение на строительство жилых и социальных объектов получено, это означает, что здоровью будущих жителей ничего не угрожает. С помощью грамотной политики продвижения товара на рынке негативный шлейф можно как скрыть, так и провести разъяснительные мероприятия для особо требовательных покупателей. В каждом конкретном случае в конкретной локации необходимо выбирать конкретные инструменты продвижения, и не всегда это будет ценовая политика», — уверена Альбина Ямалетдинова.

Юлия Жалеева говорит, что прежде чем начать строительство на месте, например, бывшего производства, девелопер проводит достаточно большое количество мероприятий по подготовке участка к строительству. «Последствия „вредной истории“ уничтожаются полностью. Если же говорить о таких объектах, как аэропорт и железная дорога, то вплотную к ним строить жилье никто не разрешит — у них есть охранный зона и определенные нормативы, обязательные к соблюдению при строительстве жилья поблизости», — уверяет она.

Альбина Ямалетдинова добавляет: «Вокруг промышленных производств, свалок, аэропортов, железной дороги и прочих объектов, являющихся источниками не-

гативного влияния на здоровье человека, устанавливаются санитарно-защитные зоны. В зависимости от класса опасности предприятия размер санитарно-защитной зоны может достигать тысячи метров. То есть на расстоянии до одного километра нельзя размещать соцобъекты и жилье без выполнения мероприятий по снижению вредного воздействия таких зон».

ЗАБЫТЬ ПРОШЛОЕ Генеральный директор ГК «Эталон» Антон Евдокимов считает, что спрос на квартиры в объектах, которые возводятся в рамках проекта редевелопмента территории, ничуть не меньше, чем на жилье, построенное на обычных участках.

ПО «ЗЕЛЕНЫМ» СТАНДАРТАМ

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ готовит предложения по принятию обязательных экологических требований к объектам недвижимости, сообщил заместитель начальника отдела экономики градостроительной деятельности, развития строительного комплекса и промышленных материалов Минстроя РФ Владимир Маринин.

«Сейчас готовятся предложения по разработке и внедрению обязательных для исполнения экологических требований. В первую очередь речь идет об объектах недвижимости, которые строятся за счет бюджета», — сказал Владимир Маринин журналистам на прошедшей недавно международной выставке недвижимости ProEstate. По его словам, таким образом планируется значительно увеличить объем строительства зданий и сооружений, построенных с применением норм «зеленого» строительства.

Ранее руководитель департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин заявил, что считает необходимым более активное внедрение технологий «зеленого строительства» на социальных объектах. «Здание, построенное по „зеленым технологиям“, позволяет экономить 35–40 процентов водных и энергетических ресурсов. Зарубежный опыт показывает, что строительство зданий по „зеленым“ стандартам обходится на 5–7 процентов дороже, но при эксплуатации обеспечивает экономию водных и энергетических ресурсов на 35–40 процентов, значительно повышает комфортность среды обитания и социальную привлекательность объектов», — отметил Сергей Левкин.

«Интерфакс-Недвижимость»
www.interfax.ru/realty