



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ПРОСТРАНСТВО ОБИТАНИЯ

Трудно себе представить, но самые маленькие квартиры в мире занимают всего пять квадратных метров. Одна находится в центре Рима, другая — Лондона, и каждая стоит как дом в итальянской и даже британской провинции. Вот так в европейских столицах ценится центральное местоположение. То есть получается, что локация гораздо дороже жизненного пространства и элементарного комфорта. Хотя, что касается последнего, то в этих квартирах все есть — и санузел за перегородкой с сидячей ванной, и кровать на антресолях, и отдельный вход, и какой-никакой вид из окна. И надо сказать, для таких квартир всегда находятся покупатели.

Жизнь на таком метраже, да еще за такие деньги в наших пенатах совершенно немыслима. Самые маленькие квартиры, выставленные на продажу в России, имеют площадь в 13 квадратных метров. Хоромы по сравнению с пятиметровыми малютками! Не хотелось бы в такой оказаться, хоть и в центре Европы, но вопрос об оптимальном количестве метров для личного пространства напрашивается. Сколько же, в самом деле, нужно человеку метров, чтобы чувствовать себя дома вполне комфортно? Если отвлечься от соображений престижа и прочих искусственных факторов, то, по мнению психологов, речь идет вовсе не о площади, а об области жизненного пространства, дающей ощущение комфорта, уюта и безопасности. И в этом пространстве хорошо, когда все привычно и предсказуемо, то есть ощущением здесь правят стереотипы. Такое вот психологическое объяснение. А выходишь из привычного мира — сразу оказываешься на территории риска.

И все-таки это здорово, что стереотипы имеют свойство меняться с годами. Особенно у тех, кто когда-то жил в студенческих общежитиях и ел одни макароны, которые тогда пастой не назывались. Эти люди мечтали выбраться из своей «зоны комфорта», и у некоторых получилось. Теперь они осваивают острова. И не в далеких морях-океанах, а наши, петербургские — Каменный, Заячий, Крестовский... Последний особенно. И благодаря этому в Петербурге появляется жилье самого комфортного свойства. Пусть и не в центре мира.

КАК ЖИТЬ ЗА КАДОМ ЗА КОЛЬЦЕВОЙ АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГОЙ ПЕТЕРБУРГА СТРОИТСЯ ВСЕ БОЛЬШЕ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ. МОЖНО ЛИ РАССЧИТЫВАТЬ, ЧТО, ПРИОБРЕТАЯ ТАМ КВАРТИРУ, ПОКУПАТЕЛЬ ПОЛУЧАЕТ НЕ ТОЛЬКО НЕДОРОГОЕ СПАЛЬНОЕ МЕСТО, НО И КОМФОРТНУЮ СРЕДУ ОБИТАНИЯ?

ПАВЕЛ НИКИФОРОВ



КОМФОРТ ОТДАЛЕННОГО ОТ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ЖИЛЬЯ ОСТАЕТСЯ ВЕСЬМА УСЛОВНЫМ

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», объем предложения на конец первого полугодия по всем территориям, включая пригородную зону Ленобласти, составил 4,11 млн кв. м. Доля жилья класса масс-маркет в общем объеме предложения составила 86,6%. Доля жилья в общем объеме предложения, приходящаяся на пригородную зону Ленобласти, в квадратных метрах составила 31% (в аналогичном периоде прошлого года — 28%). За первое полугодие в Санкт-Петербурге и пригородных территориях Ленобласти было реализовано 2,41 млн кв. м, что на 42,7% больше, чем в аналогичном периоде 2013 года (1,7 млн кв. м). Показатель первого полугодия 2014 года составляет 62% от всего объема реализованного жилья за 2013 год, а 66% объема спроса приходится на обжитые районы города и административно подчиненные районы; 34% — на пригородные территории Ленинградской области.

«Доля новостроек за КАДОМ в общем объеме рынка строящегося жилья за последний год заметно выросла и уже составляет треть от совокупного объема городских и пригородных областных новостроек. Сейчас самое активное строительство ведется в Мурино и Кудрово, постепенно к ним присоединятся жилые комплексы в Сертолово, Янино, Буграх и

Новоселье. Почти все предложения новостроек за КАДОМ — это класс эконо, хотя в последнее время намечается тенденция строительства на пригородных территориях жилья комфорт-класса», — рассказывает Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена».

Пока, по словам экспертов, квартирографию и планировки большинства проектов «закадьа» назвать комфортными можно с трудом, в основном это типовые планировки с преобладанием студий и однокомнатных квартир. «Скорее к комфортному жилью можно отнести жилье малоэтажное. Сегодня в понятие комфортности вкладывается основной набор социальных составляющих, таких как детские сады, школы, а также зеленые насаждения и детские площадки. По нашему мнению, для комфортного проживания также нужны торговые объекты и остро необходимы медицинские учреждения, органы правопорядка. Непосредственно относящимся к комфортности является вопрос парковочных мест и транспортной доступности», — уверена Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg.

СРЕДА ОБИТАНИЯ Что же вкладывается в понятие комфортной среды? «Это

квартира, подъезд, дом, двор, улица... Современная, эргономичная квартира; уютная, чистый и безопасный подъезд; ландшафтный дизайн, свободный от машин двор; дом современной архитектуры; улица — продуманная логистика, зеленые зоны», — рассказывает Виктор Лебедев, директор проекта «IQ Гатчина».

«Почти 80 процентов своих потребностей житель должен решать в пешеходной доступности. В эконо-сегменте немного другие потребности, чем в элите, но суть все равно одна. Везде востребованы магазины, салоны красоты, отделения банков, кафе и рестораны, детские сады, школы», — говорит Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс».

В Ленинградской области сейчас большинство объектов позиционируются как проекты комплексного освоения — это большой плюс для будущих жителей. То есть они должны стать полноценными микрорайонами с удобной средой проживания. «Сейчас бывает так, что объект имеет хорошие видовые аспекты, но нет безопасности. Может быть хорошая экология, но при этом очень неудачные планировки квартир. И задача строителей — грамотно сбалансировать все критерии городской среды. Если такого баланса удастся достичь, то комфортность приобретает со-