

вершенно иное значение», — уточняет Роман Мирошников.

«По нашим оценкам, к 2015 году две трети всего объема жилья будет строиться в рамках проектов комплексного освоения территорий. Проекты КОТ — это территории, развитие которых подразумевает формирование одного или нескольких кварталов со всем набором вновь создаваемой инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры. Каждый проект нужно рассматривать отдельно, и каждая территория требует особого подхода для создания концепции развития. Это зависит от многих факторов: локации и рельефа, близости к транспортным магистралям и источникам энергоносителей, пожеланий заказчика», — говорит Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге.

«Сегодня для покупателя важно, в какой район он переезжает. Несмотря на высокий спрос на жилье, сохраняющийся в Петербурге, общественные пространства, парки, объекты культуры и спорта являются обязательной составляющей проекта КОТ в настоящий момент. Это составляющие успеха, делающие привлекательным весь проект», — уверен Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК ЦДС.

«На мой взгляд, большинство девелоперов в связи с возросшей конкуренцией все больше внимания уделяют обеспечению комфорта проживания в своих объектах. В том числе и девелоперы, работающие в пригородной зоне Ленобласти, в частности, в Мурино и Кудрово. Многие из того, что строится на окраинах города и в пригородной зоне Ленобласти, благодаря комплексному подходу к развитию территории уже сейчас разительно отличается от старых спальных районов. Высокая конкуренция заставляет девелоперов тщательно продумывать концепции своих проектов», — полагает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

ЗАГРАНИЧНЫЙ КОМФОРТ Сегодня среди застройщиков и покупателей часто бытует мнение, что территория на границе города и области подходит только для строительства кварталов экономкласса: с типовой архитектурой, минимальными удобствами, большой плотностью населения и максимальной высотностью. Но это не так. По мнению Романа Мирошникова, комфортная среда — это социальная инфраструктура, школа, детские сады: «Для детей должны быть запланированы игровые площадки, а для взрослых — спортивные. Выгуливать собак нужно также на специально оборудованных площадках. В качестве дополнительных удобств — помещения для хранения колясок и велосипедов, а также специальные помещения для мытья обуви и лап домашних питомцев. Такие элементы, как развитая социальная инфраструктура, хорошая транспортная доступность, зеленые зоны, рекреационные пространства, продуманная планировка кварталов и квартир, в правильных пропорциях и сочетании существенно увеличивают добавочную стоимость жилья».

«Мы изначально ставим перед собой задачу сформировать качественную и комфортабельную среду обитания. В квартале предусмотрено много зелени, уютные закрытые внутренние дворики в

каждом доме, активное велодвижение. Уже на первом этапе строительства мы планируем возвести две школы и четыре детских сада, спортивный комплекс с бассейном, офисно-торговые центры, парковочные места на каждую квартиру. Через весь квартал пройдет красивый прогулочный бульвар, свободный от автомобилей, где разместятся кафе, магазины, рестораны — эта пешеходная зона станет центром притяжения для местных жителей, которые смогут гулять и отдыхать рядом с домом, не выезжая в центр», — обещает Анзор Берсиров, руководитель проектов комплексного освоения территорий ЗАО «Строительный трест».

«Для покупателей жилья экономкласса фактор комфорта вторичен относительно цены. Выбор новоселов в первую очередь определяется дешевизной квадратного метра. Значение имеет также развитая транспортная инфраструктура и обеспеченность социальной инфраструктурой (детский сад, общеобразовательная школа), возведение которой является прямой обязанностью застройщика. В таких объектах распространены квартиры-студии площадью 25–29 кв. м и однокомнатные площадью 32–35 кв. м. Двухкомнатное жилье занимает 45–55 кв. м. У покупателей квартир комфорт-класса на первом месте в приоритете транспортная доступность, затем наличие социальной инфраструктуры, цена метра. В таких проектах более удобные планировки и увеличенные площади квартир (однокомнатная — 40–45 кв. м, двухкомнатная — до 60 кв. м), общих помещений, возможно наличие водоема, парка», — объясняет Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Becar.

ОДНА ПЯТАЯ ЗА СРЕДУ Во что обходится девелоперу создание подобной среды? «Ориентировочно 20 процентов от обычной стоимости строительства. Мы осваиваем новый рынок комфорт-класса, наличие подобных опций — это обязательное условие для людей, готовых платить за комфорт, особое к себе отношение. В сегменте комфорт-класса нельзя продавать отдельно квартиру, отдельно комфортную среду обитания, все только в комплексе», — рассказывает Виктор Лебедев.

«Благоустройство — это большой вопрос современного девелопмента. Оно требует не только финансовых вложений, но и площадей. В больших кварталах дополнительные площади под благоустройство находятся редко по понятным причинам — застройщикам нужно больше продаваемых метров, они, в свою очередь, требуют проездов, парковок и прочего. Сейчас наблюдается явный тренд к улучшению качества территорий вокруг новых домов. Застройщики пытаются вкладываться, однако рыночная ситуация в итоге все равно заставляет действовать по минимальным нормативам», — резюмирует Всеволод Глазунов, руководитель маркетинговой лаборатории компании Legenda.

В условиях жесткой ценовой конкуренции делается все для снижения издержек и увеличения объема бетонометров. Компаний, которые всерьез решились бы на качественное сверхнормативное благоустройство и довели бы эти намерения до результата, пока на рынке не заметно. Очевидно, что это будет востребовано покупателем, но рискнуть и проверить на деле пока мало кто решается — слишком высока будет цена промаха. ■



МЕБЕЛЬ, СТИЛИЗОВАННАЯ ПОД 60-Е ГОДЫ ПРОШЛОГО ВЕКА, МОЖЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ ВЕСЬМА ОРИГИНАЛЬНО

АРТЕФАКТЫ И ДРЕВНОСТИ НА ПЕТРОГРАДСКОЙ

НА БОЛЬШОМ ПРОСПЕКТЕ ПЕТРОГРАДСКОЙ СТОРОНЫ ОТКРЫЛСЯ НОВЫЙ САЛОН «АРТЕФАКТ». ТАК ГАЛЕРЕЯ ПРЕДМЕТОВ ИНТЕРЬЕРА ОТМЕТИЛА СВОЕ ДЕСЯТИЛИТИЕ В ПЕТЕРБУРГЕ.

Коллекция дизайнерской мебели подобрана экспертами галереи — они разыскивают предметы по семейным мастерским, иногда в самых отдаленных уголках Индии. Есть здесь и оригинальная мебель из Непала. Новый салон условно делится тематически. Первый этаж отдан древностям — некоторые предметы мебели, двери, детали интерьера, колонны имеют весьма внушительный возраст — до 500 лет. Интересны уникальные современные изделия с антикварными элементами — индийские ремесленники, сохраняя фактуру старинных досок, которые с годами делаются крепче, перепиливают

их и создают шкафы и комоды со старинной резьбой, некогда украшавшей балкон богатого дома, или со следами краски, нанесенной мастером сотни лет назад.

На втором этаже представлены изделия современного производства: объекты в стилистике индустриального шика, ретромебель в духе 1940-х и 1960-х годов, предметы в стиле бохо. Аутентичные светильники самых невероятных форм расположенные в разных частях салона. В разделе ковров представлены узелковые и тафтинговые ковры, килимы (тканые гладкие двусторонние ковры ручной работы), изделия из джута. ■



СУНДУКИ, РУНДУКИ, САКВОЯЖИ И КОМОДЫ ПРЕДСТАВЛЯЮТ РАЗНЫЕ ЭПОХИ И СТИЛИ