

ДВОР ПОВЫШАЕТ ЛИКВИДНОСТЬ

по мнению участников рынка, оригинальное оформление придомовой территории может повысить стоимость жилья на 5–7%. Но это в Петербурге или Москве. В регионах, не избалованных маркетингом девелоперов, рост может составлять и 20%. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

С точки зрения потребителя, территории с оформленными и облагороженными придомовыми территориями выглядят очень привлекательно, с точки зрения собственника, такие вложения также оправданы, так как ведут к увеличению ликвидности и косвенно — к удорожанию близлежащих домов.

Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад», считает, что оригинально оформленный двор может поднять цену на недвижимость на вторичном рынке на 5–7%: «Достаточно сложно оценить изменение стоимости жилья на первичном рынке недвижимости при возникновении преобразованных территорий, так как здесь постоянно наблюдается рост стоимости объекта в зависимости от его стадии строительства. Одно можно сказать точно: наличие благоустроенной территории и необычных решений в плане улучшения среды обитания хорошо сказывается на ликвидности проекта и реализации последующих очередей крупного строительства».

Если же говорить о рынке недвижимости регионов, то там, по мнению господина Тюкина, наличие благоустроенной территории оказывает гораздо более существенное влияние на стоимость жилья. «Например, в Тюмени создание благоприятной и оригинальной придомовой среды может увеличить стоимость объекта на 20%, это весьма существенная цифра», — уверен он.

Екатерина Фонарева, коммерческий директор корпорации «Баркли», подсчитала, что наличие благоустроенной площадки повышает стоимость квартиры на 8–10%: «Если дворовая территория обширна по площади или имеет преимущество в виде оригинального ландшафтного дизайна или дополнительной инфраструктуры — этот показатель может достигать 12–15%».

Впрочем, некоторые аналитики склонны считать, что благоустроенный и оригинальный двор не столько повышает цену недвижимости, сколько ускоряет продажи. Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена», говорит: «В новых районах все придумки — Wi-Fi во дворе, детские площадки, клумбы, колясочные и так далее — не делают жилье более дорогим. Они помогают сделать выбор в пользу того или иного проекта».

Кристина Томилина, руководитель отдела продаж городской недвижимости Intermark Savills, придерживается похожего мнения: «В настоящее время придомовая территория объекта недвижимости

класса премиум — это одна из ключевых характеристик, обеспечивающих успешность продаж». Она уверена, что в девелопменте новых жилых проектов ситуация в последние годы изменилась и акценты сдвинулись: «Еще не так давно все рисовалось и устраивалось вокруг дома, а озеленение проводилось лишь на остатках незастроенной площади земельного участка. Сейчас девелоперы придерживаются новой концепции, где основное внимание уделяется экологичности. Как правило, это выражается в наличии на территории комплекса собственного закрытого парка с высаженными крупномерами и множеством растений».

В новых проектах премиум-сегмента девелоперы настолько озадачились качеством ландшафта на территории, что нанимают для дизайна внутреннего двора известные всему миру европейские компании, специализирующиеся на разработке и оформлении дизайна территории. «Наличие парка во дворе — это не просто преимущество, благодаря которому клиент делает финальный выбор в пользу того или иного проекта. Для застройщиков это также возможность привлечения дополнительного пласта семейных покупателей, которым помимо большой площади квартиры нужен еще и парк для прогулок с детьми», — говорит госпожа Томилина. Затраты девелопера на дизайн и благоустройство дворовой территории она оценивает от \$200 до \$500 за квадратный метр территории.

Марьяна Мансырева, руководитель отдела продаж компании «Квартстрой-МО», считает, что нельзя вывести какую-то общую сумму затрат на оформление придомовой территории, так как у каждого застройщика они свои, это во многом зависит от класса жилья. «Конечно, у покупателей элитного жилья запросы больше, и суммы на благоустройство уходят большие. Так, в премиум-классе обычно тратится от 4 тыс. рублей на квадратный метр площади благоустройства и выше, в классе эконом — в районе 1,5–2 тыс. рублей. И это касается не только конкретных сумм, но и процентного соотношения тоже. При благоустройстве элитных объектов застройщик закладывает 10–15% на оформление территории, в то время как в экономе и комфорте — 4–5%. Люди, которые готовы потратиться на элитное жилье, как правило, готовы заплатить и за общий комфорт, который в том числе создает и придомовая территория», — говорит госпожа Мансырева.



ФОНТАНЫ ДЕЛАЮТ ДВОР ПОХОЖИМ НА ПЕТЕРГОФ

«В достаточно небольших жилых комплексах расходы на благоустройство могут составлять около 10 млн рублей, — говорит директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая. — В данном случае речь идет только о базовом проектном благоустройстве. Помимо этого, еще 3–4 млн рублей могут составлять затраты на улучшения, связанные с высадкой более красивых кустарников, установку малых архитектурных форм, а также установку более безопасного и интересного оборудования».

Как говорят участники рынка, сегодня в новых проектах на окраинах практически везде строятся более или менее облагороженные дворовые территории. Гораздо сложнее с этим обстоит дело в центре Петербурга. Если реализуется новый проект, то из-за дефицита территорий девелопер старается «выжать» из участка максимум квадратных метров — и на дворовую территорию остается минимум места. Хотя даже в центре девелоперы находят возможность для нетипичного благоустройства внутридворовых территорий.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Bescar, в качестве примера оригинального оформления дворовой территории новостроек в центре приводит элитный ЖК «Парадный квартал» («ЛСР-Недвижимость»): «Здесь девелопер спроектировал просторную пешеходную улицу, на которой будут размещены фонтаны, бутики, рестораны, кафе, а также салон красоты и фитнес-центр с бассейном. Затраты инвестора на оформление оригинальной дворовой территории, создающей обстановку клубной приватности, окупаются с лихвой, поскольку покупателей жилья в таких объектах привлекает не цена, а непосредственно сам проект».

Светлана Денисова, маркетолог-аналитик «БФА Девелопмент», говорит, что примеров преобразования дворовых территорий очень мало и на вторичном рынке: «Городская администрация давно озаботилась комплексным решением этой проблемы, но примеры преобразованных территорий остаются немногочисленны-

ми. Удачный пример — дворы на Малой Садовой и Итальянской улицах, дворы Капеллы. Эти проекты широко анонсировались городом, преобразование дворовых пространств проводилось комплексно: реконструкция сетей, очищение дворов, приведение в порядок входов во все подъезды, козырьков, дворовых фасадов, озеленение и благоустройство. Ничего особенно оригинального в решениях не было, но благодаря этим усилиям появились комфортные, спокойные, европейские, благоустроенные дворы, и цена на жилье здесь сильно возросла. Есть оригинальные примеры прекрасных дворов на Литейном проспекте. В частности, альпийские горки, малые формы освещения, скамейки и хорошая спортивная площадка».

Роман Мирошников отмечает: «Подобные преобразования возможны только при активности жителей дома, так они меняют среду для себя и собираются в ней жить. Сколько это будет стоить, сказать сложно: может, несколько сотен рублей — собрались, купили цветов, посадили, а может, и сотни тысяч — как в реконструированных элитных домах».

С ним солидарна Светлана Петрова, директор ГК «Балтийский монолит»: «Если говорить о старых дворах, то просто приведение их в порядок будет стоить не очень дорого. Но проблема в том, что в большинстве случаев это никому не нужно. У жителей коммуналок нет ни желания, ни денег что-то менять. Причем проблема даже не в средствах — их как раз найти можно. Нет инициативы: те, кто мог и хотел менять, давно уже все поменяли — они переехали в новые районы. А кто остался, не будет этого делать, так как не уверены, что это преобразование продержится хотя бы полгода». ■