

ГДЕ ЖИТЬ С ДЕТЬМИ

ДО ПОСЛЕДНЕГО ВРЕМЕНИ РОССИЙСКИЙ ПОКУПАТЕЛЬ, ПРИОБРЕТАЯ КВАРТИРУ ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ, ОРИЕНТИРОВАЛСЯ ТОЛЬКО НА СТОИМОСТЬ. СЕГОДНЯ ВСЕ ЧАЩЕ ВОЗНИКАЕТ ВОПРОС, НАСКОЛЬКО ЭТО ЖИЛЬЕ КОМФОРТНО ДЛЯ ЖИЗНИ. ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

Понятие «комфортность» разнится в зависимости от классов недвижимости, однако все сегменты объединяет наличие детского сада, школы и поликлиники в разумной доступности от дома, детских и парковочных площадок. «Многие ли районы соответствуют всем данным характеристикам? Наверное, нет. Колясочные предусмотрены лишь в некоторых сериях типовых домов советского периода и в объектах нового строительства. В центральных районах города гулять с детьми практически нигде. Детские площадки расположены на маленьких пятках земли, окруженных парковками, часто — несанкционированными. В спальнях районах та же проблема. Только недавно в последнее время в прессе указывалась цифра в 30 скверов, которые будут уничтожены при реновации кварталов Нарвской заставы и района Кировского завода. Увы, с каждым годом в городе остается все меньше зелени. Дефицит мест в детских садах — проблема признанная», — говорит Олег Еремин, первый вице-президент ГК «Балтрос».

«В посткризисное время покупатели стали более требовательно относиться к выбору жилья. Зачастую решающим фактором в пользу покупки, наряду с привлекательной ценой и удачной планировкой, является удобство и комфорт окружающей среды. Поэтому наибольшим спросом у покупателей пользуются жилые комплексы недалеко от метро, с развитой инфраструктурой. Однако участков под застройку в городе остается все меньше», — говорит Павел Андреев, руководитель компании Л11. По данным Андрея Вересова, генерального директора компании «Новый Петербург», основным мотивом, определяющим покупку жилья в конкретном жилом комплексе, остается цена: «Но доля этого фактора за последние год-полтора упала на треть, с 75 до 50 процентов. Зато росла доля других факторов — внешней среды, качества планировок, наличие социальной инфраструктуры. То есть факторов, которые определяют качество жизни. За это люди готовы платить».

ПРАВИЛА Как говорят участники рынка, старые спальные районы создавались исходя из советских нормативов, последний раз актуализированных в конце 1980-х. Понятно, что требования тех времен не соответствуют современной городской реальности: можно сравнить хотя бы количество автомобилей на улицах — оно выросло в несколько раз. Именно поэтому строительные нормы изменяются, и в градостроительном законодательстве вырабатываются новые стандарты и правила.

Сегодняшние застройщики реализуют свои проекты исходя из требований градостроительного плана и правил землепользования и застройки. Ни один проект не может пройти согласование, если в нем не будет отражено необходимое количество детских образовательных учреждений, парковочных мест, зеленых рекреационных зон. «Естественно, любой район (особенно тот, который активно застраивается новостройками) должен обладать необходимыми для ком-



ДЕТИ УМЕЮТ АДАПТИРОВАТЬСЯ К ЛЮБОЙ СРЕДЕ

фортного проживания характеристиками: наличием сквера или парка, детских садов, школ, спортивных и медицинских учреждений. К сожалению, не всегда имеется возможность «разместить» все желаемое в едином пространстве», — говорит генеральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гниденко.

«Очевидно, что подобные проблемы повышают спрос на квартиры в новых районах — проектах комплексного освоения территорий. Такие районы строятся с учетом всех потребностей будущих жителей. Так, район «Славянка» ГК «Балтрос» создан в соответствии с концепцией «все включено». Объекты социальной инфраструктуры — школы и детские сады — были построены одновременно с жилыми домами. Принцип «закрытый двор», которому соответствует планировка кварталов, исключает возможность сквозного проезда по дворовой территории и повышает безопасность жителей. В просторных дворах размещены детские площадки. Район благоустроен, проведено масштабное озеленение — высажено более 60 тыс. кустов и деревьев. То есть предусмотрено все для того, чтобы жители района чувствовали себя комфортно. Чтобы детям хватало простора для игр, а у взрослых не возникало проблем с парковкой», — говорит Олег Еремин. С ним согласен Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»: «Наглядные примеры объектов, реализованных уже по новым правилам, подтверждают, что с точки зрения комфорта проживания они гораздо удобнее тех, что строились в центре города или в спальных районах еще несколько лет назад. И это очевидно не только для специалистов, но и для потребителей. Особенно востребованными сейчас являются проекты

комплексного освоения территорий, где в рамках одного квартала, в пешеходной доступности от дома, жильцы получают все необходимые объекты соцкультбыта».

Как правило, говорят эксперты, масштабные объекты нового строительства находятся в удалении от центра города, что в ряде случаев усиливает конкурентные преимущества по отношению к обжитым районам. «Это лучшая экология, меньшая загазованность воздуха, большая безопасность для жителей. В новых районах в отсутствие уплотнительной застройки меньшая плотность населения, здесь нет «чужих» людей. Отсюда — и большая расположенность жителей к общению с соседями, создание определенного микроклимата», — уверен Олег Еремин.

ТЕРРИТОРИЯ Как говорят эксперты, комфортность проживания зависит не только от внешней среды, но и от обустройства внутренних территорий. «Помимо планировок, это создание удобной входной группы. Лестница, лестничные площадки — это те места, которыми жители пользуются ежедневно и по многу раз. Прежде это мало кого волновало, и, как следствие, мы имели серые бетонные парадные. Сегодня на места общего пользования обращают все больше внимания, поэтому надеюсь, что результат будет соответствующий. Важно наличие удобной колясочной — освещаемого помещения на первом этаже, где можно оставлять детские коляски и не поднимать их в квартиры», — полагает Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu.

«Сейчас один из трендов — создание инфраструктурных элементов в составе жилых комплексов. Все больше появляется домов

с закрытой огороженной территорией, на которой есть все необходимое для современных горожан: магазин, фитнес-центр, детский сад, школа, детские и спортивные площадки и даже собственный зеленый парк с аккуратно подстриженными газонами и клумбами, цветниками и клумбами. Такие проекты пользуются особой популярностью у покупателей», — говорит Павел Андреев.

Кроме того, по словам экспертов, родители и сотрудники ТСЖ зачастую организуют различные досуговые центры прямо в своих жилых комплексах — это позволяет поближе познакомиться с соседями и с интересом для детей провести время. «Территория комфорта — это прежде всего хорошее отношение к детям, понимание специфики их возраста и желание работать с таким маленьким клиентом. За последние три года в городе появилось несколько детских музеев нового интерактивного формата. Подобные музеи выполняют не только досуговую функцию, но и образовательную, поэтому многие родители ценят наличие подобных центров вблизи от своего дома», — полагает Екатерина Андреевская, арт-директор детских интерактивных музеев «Сказкин дом», «Лабиринтум» и «Кидбург».

Но не все девелоперы считают, что покупатели кинутся покупать жилье с комфортной средой. «Это несколько идеализированная картина, в реальной жизни зачастую приходится чем-то жертвовать. Так как большинство потенциальных покупателей квартир изначально лояльны к тем районам, в которых имелся опыт проживания, то какие бы недостатки ни были присущи этим районам, люди все равно будут ориентированы на них», — полагает генеральный директор «Лемминкяйнен-Рус» Юха Вятто. ■