



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА.

РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ЧИСТЫЙ ВЫМЫСЕЛ

Одним прекрасным днем или вечером вы выходите на берег Финского залива где-нибудь в Лисьем Носу или даже в Репино-Комарово, а на песке — ни одной бутылки, ни бумажки, ни осколков, ни пакетов, ни прочих признаков человеческой «цивилизации»... Песок девственно чист, и легкая волна не прибывает к берегу бывших в употреблении презервативов. Такая вот идиллия в принципе возможна?

Летом особенно актуален вопрос: почему у нас так много помоек? Причем статус жилья или загородного поселения не играет никакой роли. Все равно вокруг — сплошные свалки. Ну, может, не прямо у заборов, а чуть подальше. Умение жить в отбросах — это благоприобретенная черта или наследие проклятого прошлого?

Нет ответов на эти вопросы. Вернее, они есть, но озвучивать не хочется. Видимо, для состояния чистоты нужны экстремальные условия. Помню небольшой город в Казахстане на берегу Балхаша — секретный в советские времена объект возле самого большого в СССР полигона. Там помоек не существовало — специально предназначенные места с контейнерами для отходов отсутствовали вовсе. «Но каждый вечер, в час назначенный» во все кварталы городка приезжали специальные машины — «мусорки», оповещая округу долгими сигналами. Народ тащил свои пакеты к машинам и бросал их прямо в автомобильные контейнеры. Через час «мусорки» уезжали, увозя отходы на санкционированные свалки за чертой города. Система работала безотказно, причем круглый год, а не только летом, когда существовала угроза отравлений и эпидемий. Так в отдельно взятом месте в глубинке Среднеазиатского военного округа сбывалась мечта сегодняшнего дня — перманентная акция «чистый город». Хотя это название придумали не так давно и вовсе не там.

Сегодня общественность выступает против того, чтобы частники своими индивидуальными выходами к водоемам закрывали эту территорию для массового отдыха. И общественность можно понять. Но иногда кажется, что только таким путем — заборами и запретами — можно сохранить эти самые водоемы от уничтожения. «Приватная территория. Вход запрещен». Хотя звучит как провокация.



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

БЛИЖНИЙ КРУГ

КАК ГОВОРЯТ УЧАСТНИКИ РЫНКА, СПРОС НА МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА В БЛИЖАЙШИХ ПРИГОРОДАХ ПЕТЕРБУРГА РАСТЕТ. СЕЙЧАС, ПО ДАННЫМ АНАЛИТИКОВ, НА ЭТУ ТЕРРИТОРИЮ ПРИХОДИТСЯ КАЖДАЯ ПЯТАЯ СДЕЛКА НА РЫНКЕ.

ПАВЕЛ НИКИФОРОВ



ТАК БУДЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ ЖК «ЗОЛОТОЙ ВЕК» В ПУШКИНЕ

Пока в предложении преобладают самые дешевые «фастфуд»-варианты. Но растет интерес и к недешевому и качественному жилью.

Активное строительство жилья на территориях «около КАД» началось в 2005–2006 годах. И, как говорят застройщики, было в первую очередь спровоцировано бурным ростом цен на земельные участки в городской черте. Первопроходцами стали группа ЦДС со своими проектами в Буграх и Мурино, «Дальпитерстрой» — в Парголово и Шувалово и «Ленрусстрой», который начал застраивать Горелово.

«Спрос на пригородные дома достаточно велик. По нашим оценкам, на эту зону приходится каждая пятая сделка на рынке. Год назад это была каждая шестая сделка», — рассказывает Андрей Вересов, генеральный директор сети офисов недвижимости «Новый Петербург».

Сейчас, по данным аналитиков ЗАО «Строительный трест», основное предложение домов массового спроса — классы эконом и комфорт. «На первое полугодие 2012 года мы насчитали 94 таких объекта. Это всего лишь на два процента больше, чем осенью 2011 года, однако состав домов в предложении сменился практически на треть — многие комплексы были проданы, а 24 дома были выведены на рынок», — подсчитал Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест». По его данным, средняя стоимость квадратного метра пригородных квартир классов эконом и комфорт составляет 59,3 тыс. руб. «В последние полгода этот показатель прирастал в среднем на два процента в месяц. Наиболее заметное увеличение цен произошло

в Курортном районе (+21%, до 72 тыс. руб. за кв. м) и Тосненском районе (+13%, до 50 тыс. руб. за кв. м). Менее всего подорожали квартиры в Пушкинском и Петродворцовом районах (+3 и +4% соответственно), видимо, потому, что недвижимость в этой локации изначально была оценена достаточно высоко», — рассказывает он.

ЗА КОЛЬЦЕВОЙ Самые популярные для строительства жилья населенные пункты Ленобласти расположены во Всеволожском районе — Кудрово, Новое Девятикино и Мурино, Колтуши, Всеволожск. Это те населенные пункты, которые собирают не только местный спрос, но и по большей части приезжих из Петербурга и других областей, в том числе из северных регионов страны. «Эти населенные пункты интересны для большой аудитории, так как совмещают в себе близкий радиус Петербурга с невысокой стоимостью. Кроме того, для многих покупателей привлекателен формат застройки, отличный от спальных мегаполисов, — областное строительство, пока еще менее высотное по сравнению с городскими жилыми комплексами, предлагает менее плотную среду обитания в сочетании с лучшей экологической ситуацией», — полагает Тамара Попова, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

«Для жильцов дома за КАД фактически ничем не отличаются от домов в спальных районах перед КАД — каменные высотки, без благоустройства и сколько-нибудь комфортных условий для жизни. Эта ситуация не устраивает ни профессиональных участников рынка, ни представителей власти — напомним о решении понизить

высотность домов, строящихся за КАД, до 16 этажей», — рассказывает Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpi. «Я считаю, что загородная жизнь — более комфортна за счет земли, пространств, где можно создавать среду. Среда обитания — это разреженная плотность, много зелени, чистый воздух, спортивные площадки, то есть возможность вести активную жизнь за пределами дома. Сейчас таких примеров нет, но многие застройщики приступают к проектированию подобных проектов», — уверен Евгений Богданов. С экспертом согласен и Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»: «Если многоквартирный дом представляет собой мало- или среднеэтажное здание (или комплекс зданий), с просторными дворами, внутридомовой и придомовой инфраструктурой и другими деталями, делающими жизнь комфортной, то такой пригородный проект, безусловно, имеет все шансы на успех. Если же в пригороде строится аналог городской высокэтажной уплотнительки, то таким проектам поможет продаться только демпинговая цена». Как говорят участники рынка, в обоих вариантах покупатель разный. В первом — это более опытный потребитель, который хочет не просто приобрести жилье, а улучшить существующие жилищные условия. «Такой покупатель смотрит на перспективу и рассчитывает на продолжительный срок проживания в новой квартире, поэтому предъявляет к ней повышенные требования. Для него факторы удобства, социального состава соседей, развитой инфраструктуры объекта очень важны. → 20

ЗА ГОРОДОМ