

ЭКОЛОГИЮ ВЫВОДЯТ НА ЧИСТУЮ ВОДУ

ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ КОМПАНИИ, РАБОТАЮЩИЕ НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ, ВЗЯЛИ ЗА ПРАВИЛО ГОВОРИТЬ ОБ ЭКОЛОГИЧНОСТИ СВОИХ ПРОЕКТОВ. ВСЕГДА ЛИ ЭТО УТВЕРЖДЕНИЕ СООТВЕТСТВУЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ? ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости «Colliers International Санкт-Петербург», считает, что лидером по экологичности является Курортный район: «Своим названием он обосновывает эту репутацию. Часть его уже стала частью города, застроена множеством поселков вокруг Сестрорецка и дальше. Репино, Солнечное и Комарово, далее Зеленогорск более экологичны, что прямо пропорционально их степени удаленности от города. Но фанаты экологии никогда не станут рассматривать проживание в перенаселенных локациях. Для них приближенность к городу менее чем 100–150 км недопустима, поэтому как минимум Рощино, Приозерск, как максимум — Финляндия». Примерно так же описывает ситуацию Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад»: «Сегодня Выборгский и Курортный районы по-прежнему привлекают чистым сосновым воздухом, живописными песчаными дюнами и каменными валунами, удобными пляжами, купанием в быстро прогреваемом летом заливе и многочисленных озерах».

«Наиболее благоприятным с точки зрения экологии является северное направление. Здесь практически отсутствуют крупные промышленные предприятия. Неблагоприятная экологическая обстановка — на юге, поскольку там сосредоточено большое количество заводов и городских свалок», — уверен Николай Ромашин, директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар».

БОЛЬШЕ ИНФОРМАЦИИ По свидетельству участников рынка, экологичность — это совокупность целого ряда составляющих. Основные — это строительные материалы и технологии, применяемые при строительстве, а также экология того места, где организован коттеджный поселок. «Если с первым все более или менее понятно, по крайней мере девелопер может напрямую влиять на этот фактор, выбирая ту или иную технологию строительства и строительные материалы, то на фактор экологии места он никак влиять не может. Любопытно, но, к сожалению, факт, что многие места в Петербурге и Ленобласти, на первый взгляд кажущиеся весьма благополучными, при тщательном анализе оказываются в весьма невыигрышном положении», — считает Ольга Трошева, заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

«Понятие „экологии поселка“ отнюдь не ограничивается наличием леса и озера на территории или в непосредственной близости, хотя и эти факторы имеют большое значение при выборе поселка», — говорит директор по маркетингу и PR ИСГ «Сплав» Лидия Пашнова. По ее словам, при оценке экологичности следует обращать внимание на такие факторы, как роза ветров, почва, материалы, используемые в строительстве, отсутствие



ВОДОЕМ, ДАЖЕ ИСКУССТВЕННЫЙ, УЛУЧШАЕТ ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ УЧАСТКА

вредных производств в округе и степень их влияния на конкретное место, наличие транспортных магистралей и плотность автомобильного потока на них.

Также важно следить за соблюдением санитарных норм и обращением с отходами на территории поселков. Сейчас, по примеру Европы, наши девелоперы тоже начинают проходить сертификацию своих проектов на экологическую безопасность, но пока этот процесс не носит массового характера. Репутацию «экологического» поселку обеспечивают, помимо чистой почвы, еще и чистые строительные материалы. К примеру, дерево сегодня является фетишем для любителей экологического жилья. «Деревянные стены — почти безупречный механизм, который приводит экологические параметры внутри дома к величинам, наиболее комфортным для человека. Например, если по каким-то причинам влажность в доме стала избыточной, деревянная стена впитает эти излишки, а отдаст их тогда, когда влажность понизится и возникнет необходимость в дополнительном увлажнении воздуха», — рассказывает Владимир Спарак, заместитель генерального директора АРИН. Чтобы оценить качество самого дома, покупателю стоит собрать максимально полную информацию о материалах, из которых он построен. И в первую очередь узнать о наличии сертификатов.

НЕ УВЕРЕН — ПРОВЕРЯЙ На самом деле в экологическом благополучии в Петербурге и Ленобласти никогда нет полной

уверенности. «Так как где-то, например, роза ветров такова, что ветер приносит запахи со свалки или с отстойника канализации, расположенных в Левашово. А ведь рядом и водная гладь Финского залива, и леса, и прочие прелести, которые, на первый взгляд, говорят об отличной экологии. Хотя экологическую ситуацию в таких зонах вряд ли назовешь благополучной», — сетует Ольга Трошева. «В моей практике был покупатель, для которого хорошая экология была определяющим фактором при выборе объекта. Проводя тогда собственное исследование экологической обстановки в районах области, я обратилась к специалисту в данной сфере, который ответил буквально следующее: откуда ветер дует — такая в данный момент у вас экологическая обстановка», — рассказывает Ирина Романова, директор загородного представительства АН «Итака». «Для определения экологичности поселка можно довериться застройщику и запросить результаты экологической экспертизы проекта. Кроме того, есть возможность оценить местоположение поселка с помощью тематических карт по экологической обстановке Санкт-Петербурга и области, которые предоставляют разнообразную информацию, от наличия радиоактивных загрязнений почвы и воздуха до состояния водных объектов. Также следует проследить предыдущее использование земель, на которых располагается коттеджный поселок», — уверена Елена Прозорова, ассистент отдела консалтинга и оценки компании Maris I Part of the CBRE

Affiliate Network. Стоит признать, чтоazole некоторых озер были и есть места разработки нерудных строительных материалов, около некоторых — захоронения токсичных веществ и прочие прелести. В таком случае застройщику наверняка будет спокойнее, если покупатель об этом знать не будет.

Пожалуй, для покупателя наиболее объективным показателем того, насколько поселок соответствует экологическим требованиям, могла бы стать профессиональная сертификация. Сейчас большинство покупателей не имеют полного доступа к информации об экологии района, качестве воды, наличии поблизости вредных производств. «Забота об экологии жилья, достойном зеленом окружении начинается преваляировать в потребностях покупателей. Именно поэтому мы решили начать новое направление, которое будет не просто заниматься продажами таунхаусов и квартир в ближайших пригородах Петербурга, но проводить экологический аудит проектов. Оцениваться проекты будут по нескольким параметрам: от близости и доступности природных мест — лесов, озер, экологичности используемых при строительстве материалов, энергоэффективности домов до организации раздельного сбора мусора и его дальнейшей переработки. Все изыскания будут проводиться независимо от компаний-застройщиков и предоставляться в открытом доступе», — уверяет Андрей Вересов, генеральный директор сети офисов недвижимости «Новый Петербург». ■