



Цветные тематические страницы №17–20 являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Рег. №01243 22 декабря 1997 года. Распространяются только в составе газеты. Подписчики получают цветные тематические страницы: «Дом», «Телеком», «Банк», «Страхование», «Стиль», «Рождество» и другие.

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Среда 1 октября 2014 №177 (5450 с момента возобновления издания)

ПАРТНЕР ВЫПУСКА



www.kommersant.ru/regions/78

19 | Наличие водоема или — на худой конец — бассейна способствует повышению темпов продаж премиального малоэтажного жилья

20 | Содержание инфраструктуры коттеджных поселков обходится тем дешевле, чем больше в них домовладений

На территории Петербурга практически не осталось территорий, на которых бы реализовывались проекты по строительству жилья с высотой менее 10–15 этажей. Девелоперы стараются «выжать» из земельных участков максимум квадратных метров. Тем не менее в городе есть и среднеэтажные проекты. Пока доля их крайне мала, но, как отмечают участники рынка, в последнее время она стала постепенно расти.

Стремление к середине

— этажность —

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», доля среднеэтажных комплексов (четыре этажа и мансарда) в общем объеме строящегося жилья составляет всего 2,4%. В пригородной зоне Ленобласти эта доля чуть больше — 6,4%. В перспективе такая застройка будет появляться как в границах Петербурга, так и в пригородной зоне Ленинградской области.

Весной представители городского правительства заявили, что в Петербурге есть потенциал малоэтажного строительства и на него взят курс для будущих проектов комплексного освоения. В частности, подобные участки есть в Пушкинском районе. И чиновники сейчас решают вопрос, какие льготы они могут предоставить инвесторам и где конкретно будут расположены перспективные участки, предназначенные для строительства малоэтажного жилья.

При этом в городе есть участки, где законодательно можно строить только малоэтажное жилье. Например, это территории, близкие к аэропорту Пулково, где действуют строгие высотные ограничения. Такие участки находятся на границе Пушкинского и Московского районов, и там планируется реализовать крупнейший малоэтажный проект «Планетград» (владелец земли — «Моргал Инвестментс»). На участке 239,71 га в районе Пулковских высот в Московском районе появится восемь кварталов: пять жилых, два квартала предприятий торговли и сервиса и один — культурный центр. К 2022 году здесь запланировано 1,5 млн кв. м жилья, 276,5 тыс. кв. м коммерческих помещений, девять детсадов, восемь школ, поликлиника, объект культуры и искусства. Соинвестор проекта — Setl Group. Холдинг заключил договор аренды с правом выкупа одно-



Большинство покупателей при прочих равных предпочтут купить квартиру в среднеэтажном корпусе, стремясь проживать в подъезде на 24 или 32 квартиры, с тремя или четырьмя квартирами на одной лестничной клетке

го квартала площадью 40 га. Там появится 400 тыс. кв. м жилья. Начало строительства первой очереди ожидается в 2014 году.

«Также, например, в Красносельском районе города, вблизи Петергофского шоссе, в ближайшем будущем компания Setl City начнет

реализацию крупного проекта под брендом «Солнечный город» от Setl City. Здесь появится 1,3 млн кв. м жилья комфорт-класса невысокой этажности — до 12 этажей. Причем один из кварталов будет полностью малоэтажным — высотой до четырех этажей плюс мансарда», — говорит Ольга Трошева, руководитель КЦ «Петербургская недвижимость».

В Ленобласти также строятся малоэтажные квартирные проекты. Это «Новое Сертолово» от КВС, «Воздух» от ДСК «Сертолово», «Золотые купола» от компании «Росстройин-

вест». Все эти проекты реализуются на территории пригорода Петербурга — Сертолово. Они относятся к комфорт-классу. В четырехэтажных домах запроектированы лифты, планируются школы, детсады, ТРК, спортивные объекты, большой объем озеленения.

По прогнозам «Петербургской недвижимости», малоэтажными пригородами с современной застройкой квартирного типа вполне могут стать такие населенные пункты, как Юкки, Порошкино, Агалатово, Скотное.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь», считает, что малоэтажные и среднеэтажные комплексы становятся новой тенденцией загородного жилья. «Объем этого рынка за последние несколько лет значительно увеличился. Данный формат жилья до 2012 года практически не существовал, если и реализовывали такие проекты, то в виде элитных малоквартирных комплексов в Петербурге или в наиболее престижных местах пригорода», — говорит господин Васильев. По его словам,

на сегодняшний день большая часть объектов малоэтажного многоквартирного жилья представлена комфорт-классом.

По словам господина Васильева, на стадии строительства и реализации находится около 15 проектов, не считая квартирных объектов в составе крупных коттеджных поселков, анонсируются к выходу на рынок еще пять-семь комплексов, три из которых представляют собой проекты комплексного освоения территорий площадью 200–300 тыс. кв. м, что является новым для этого рынка. В основном данный формат недвижимости возводится в приграничных к мегаполису районах Ленинградской области. ГК «Унисто Петросталь» в текущем году также начнет строительство масштабного малоэтажного проекта, который будет возводиться во Всеволожском районе Ленинградской области. Первая очередь будет состоять из двенадцати четырехэтажных домов общей площадью около 60 тыс. кв. м.

Сегодня среднеэтажное строительство активно развивается в приграничных зонах Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Лидерами по объему предложения малоэтажных проектов в этом году являются Всеволожский, Ломоносовский, Гатчинский и Тосненский районы. Среди этих районов большая часть предложений малоэтажного жилья сосредоточена во Всеволожском районе — более 30% от общего объема строительства в данном сегменте. За последние два года объем многоквартирного строительства в этом районе Ленинградской области вырос почти втрое. Ожидается, что Ломоносовский район, который сегодня активно привлекает застройщиков, может приблизиться к показателям Всеволожского района уже через год.

Природный ландшафт как элемент архитектуры

Число проектов малоэтажной застройки ежегодно растет, и девелоперы в борьбе за клиента вынуждены состязаться уже не только при помощи цены и качества, но и придумывать какие-то особенности, которые сделают их проект запоминающимся. В последние годы строители несколько раз пытались использовать такой инструмент, как «органическая архитектура». Однако далеко не у всех опыт оказался удачным. Тем не менее попытки создать жилье природных форм продолжаютс

— архитектура —

Сам термин «органический» в архитектуре применяется преимущественно в трех значениях. В первом «органический» обозначает «следующий природе своего назначения и материалов». При этом под назначением понимают не только практические, но и духовные потребности людей. Второе и наиболее характерное значение термина «органический» — «подчиненный условиям природного ландшафта», то есть климатическим условиям среды и совокупности ее эстетических качеств. Третье значение понятия «органический» — «следующий природным формам как образцам».

Попытки в начале XXI века перенести принципы органической архитектуры на крупномасштабные сооружения и гармонично вписать в природу, создав в городских условиях психологически комфортную среду, породили стиль biotech.

Основными параметрами, по которым люди выбирают себе жилье, являются прежде всего качество строительных материалов дома, функциональность и комфортность планировок его квартир, внешняя

привлекательность фасадов, привлекательность интерьеров и организация мест общего пользования, социальная и коммерческая инфраструктура местоположения дома.

Немаловажную роль играет и архитектура здания. За последние годы были опробованы самые разнообразные концепции, но девелоперы продолжают экспериментировать.

Так, недавно на рынок вышел проект малоэтажного жилого комплекса «Прибрежный квартал» (Лисий Нос), где застройщик заявил, что здания будут проектироваться с применением органической архитектуры.

Михаил Голубев, развивающий проект «Прибрежный квартал», рассказал: «В работе над проектом «Прибрежный квартал» мы стремились к тому, чтобы максимально поддержать ландшафт. Поселок Лисий Нос, расположенный в городской черте на берегу Финского залива, имеет и выгодную локацию, и высокую градостроительную ценность территории, и богатую историю. Поэтому один из главных принципов — минимальная вырубка деревьев и уничтожение



В проекте «Прибрежный квартал» планируется построить «дома-грибы»: как говорят инициаторы проекта, проектировщики добивались, чтобы здания смотрелись в окружении леса так же естественно и органично, как лесные грибы

ландшафта, который складывался тысячелетиями. Мы стараемся сохранить все деревья, а при необходимости переносим их в организованный на территории квартала питомник».

По его словам, первая очередь застройки «Прибрежного квартала» приобрела органические формы, поскольку этот участок территории имеет рельефный характер, там растут реликтовые сосны. «Каждый дом имеет индивидуальный проект и «садится» на конкретный участок. Часть домов «обходит сосны». Где-то

мы уходим в эксперимент, и сосны растут прямо в доме», — рассказывает господин Голубев.

Так, по его словам, проект предусматривает строительство «домов-грибов» «В первой очереди есть архитектурные аналоги лисичек, белых, красных грибов и даже «чага-хаус». Проектировщики добивались, чтобы они смотрелись в окружении леса так же естественно и органично, как лесные грибы. Здания должны восприниматься, будто они «выросли сами» или были на этом месте всегда», — поясняет идею предприниматель.

«Бионическая архитектура — это не другое измерение, она является современной, но в то же время консервативной. В нашем проекте дома с массивными кирпичными стенами, плавными закруглениями

фасадов, почти без прямых углов и с разноцветными кровлями сложных конфигураций», — считает господин Голубев.

Стоит отметить, что понятие органической архитектуры родилось еще в прошлом веке. Создателем направления Фрэнк Ллойд Райт — американский архитектор-новатор, автор музея Гуттенхайма в Нью-Йорке. Он оказал огромное влияние на развитие западной архитектуры в первой половине XX века. Создав органическую архитектуру, он пропагандировал открытый план в архитектуре. По мнению Райта, форма здания должна каждый раз вытекать из его специфического назначения и тех уникальных условий среды, в которых оно возводится и существует.

Начало органической архитектуры в России — городская библи-

отека Выборга, спроектированная финским архитектором Алваром Аалто, одним из основоположников органической архитектуры в мире. В Сестрорецке под Петербургом в 2001 году появился частный дом, возведенный по проекту архитектора Бориса Левинзона. Формы здания — явная интерпретация природных форм (так называемый «Домик Гауди»). Позже, в 2003 году на территории «Ленэкспо» был сооружен уже выставочный экземпляр загородного дома (проектирование и строительство — ООО «Бионикастрой», автор проекта — Борис Левинзон, рабочее проектирование — архитектор Андрей Босов, конструкторы — Нина Лисецкая, Дмитрий Кресов).

Стоит отметить, что загородные дома такой архитектуры вызывают противоположные точки зрения — от восторга до полного неприятия у архитекторов.

Участники рынка пока не выработали единого мнения относительно перспектив подобного направления в российских широтах. Максим Клятин, аналитик УК «Финанс Менеджмент», считает, что это весьма интересное (в том числе и в части возможности использования современных технологий) архитектурное направление, которое, впрочем, не очень актуально пока для массового рынка. «Несмотря на отдельные конкурентные преимущества, например, экологичность естественных материалов, оригинальность решений и возможность формировать уникальные естественные сочетания функциональных зданий и вмещающего ландшафта, специфическая концепция направления, серьезно отличающаяся от решений, доминирующих сегодня в архитектуре, как правило, подразумевает высокую стоимость реализации.