

18 → Таким образом, строители видят выход в привлечении специализированных управляющих компаний и передаче им построенных детских садов и школ на коммерческой основе», — сокрушается госпожа Беляева.

ЧАСТНОЕ ДЕЛО Господин Богданов отмечает, что школы не обязательно строить под государственные учреждения. «Район должен быть обеспечен определенным количеством мест в детских садах и школах. Они могут находиться как в частных, так и в государственных заведениях», — говорит господин Богданов.

Впрочем, спрос на частные школы и детские сады на окраинах города крайне мал. «Однако детские сады подобного типа периодически находят частных инвесторов, в то время как частные школы, находящиеся в спальных районах, не являются привлекательными объектами для бизнесменов и встречаются очень редко», — полагает Евгений Богданов.

Олег Громков, директор департамента исследований и консалтинга East Real, добавляет: «Отдельные частные детские сады

могут быть востребованы даже в проектах у КАД. Это доказывает практика „Нового Оккервиля“. Но они не могут полностью перекрывать нормативы, пока существует относительно бесплатная альтернатива. С частными школами еще сложнее: чтобы заработать репутацию, нужны успешные выпуски».

ВЫШЛИ НА БОЛЬШУЮ ДОРОГУ Помимо возведения детских садов и школ, девелоперы вынуждены брать на себя и строительство транспортной инфраструктуры.

Территории активной застройки неизменно ощущают повышенную нагрузку в вопросах транспортной инфраструктуры. В Мурино девелоперы и правительство Ленобласти решают эту проблему сообща. В 2014 году специалисты ГК ЦДС совместно с другими застройщиками участвовали в расширении Токсовского шоссе, совместно с «ЛенСпецСМУ» делали выезд из квартала на Пулковское шоссе. Застройщики приступили к строительству дороги, которая соединит новые кварталы со станцией метро и Северным автовокзалом. Ведется проек-

тирование строительства международного автовокзала с выездом на трассу Токсово — Матокса у станции метро «Девяткино». «Финансирование проекта будет осуществляться за счет федерального бюджета. В Буграх во время строительства жилых комплексов „Северные высоты“ и „Северные высоты — 2“ по просьбе администрации мы построили объездную дорогу от Школьной улицы до Гаражного проезда, а также выполнили ремонт самого Гаражного проезда», — рассказал господин Терентьев.

Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besa в Санкт-Петербурге, подсчитала: стоимость строительства дорог и благоустройства территорий жилых комплексов в среднем обходится девелоперам в 2,5 тыс. рублей за кв. м за исключением площади жилой застройки.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева напоминает: «В городской программе стимулирования жилищного строительства, принятой еще в 2012 году, заложено, что дороги должны строиться из расчета, что к 2015 году в

городе будет 350 машин на 1000 жителей. Прогноз прироста автопарка к 2025 году составляет 420 машин на 1000 петербуржцев. Тем не менее темпы продаж автомобилей за период 2012–2014 годов шли с опережением в среднем на 8–10%, поэтому уже сейчас можно говорить, что данный норматив достигнут. Поездка петербуржца из дома на работу согласно закону „О региональных нормативах градостроительного проектирования“ должна занимать 40–45 минут (максимум 60 минут) в одну сторону. Однако этот норматив не выполняется. Жители в спальных районах часто проводят в пробках значительно больше времени».

Любава Пряникова резюмирует: «По сложившейся практике, финансовую нагрузку по созданию объектов инфраструктуры несут застройщики. При таком подходе расходы на строительство внутриквартальных и внутридворовых дорог (а зачастую и подъездных дорог) и возведение объектов необходимой инфраструктуры закладываются в цену квадратного метра жилья, а значит, оплата строительства этих проектов ложится на плечи покупателей». ■

ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ ФАКТОР ВЫХОДИТ НА ПЕРВЫЕ РОЛИ

ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ ЖИЛЬЯ ПОКУПАТЕЛЬ ОБРАЩАЕТ ВНИМАНИЕ НЕ ТОЛЬКО НА КАЧЕСТВО И НАДЕЖНОСТЬ ЗДАНИЯ, БЛИЗОСТЬ К БУДУЩЕМУ ДОМУ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, СОЦИАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ. СЕГОДНЯ ЭКОЛОГИЧНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ СТАНОВИТСЯ ОДНИМ ИЗ НАИБОЛЕЕ ВАЖНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЕШЕНИЕ О ПОКУПКЕ, ОСОБЕННО В СЕГМЕНТЕ ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ. ДЕНИС КОЖИН

В рекламе объектов (чаще загородных) говорится об экологичности того или иного строительного материала, применяемого при строительстве домов. Например, большинство загородных поселков, в которых строятся дома из дерева, сейчас зачастую позиционируются как экологичные. И эксперты признают, что это является дополнительным конкурентным преимуществом, особенно в бизнес- и премиум-классе. Для этих сегментов рынка экологическая составляющая, в принципе, уже является практически нормой. В поселках экономкласса основное внимание уделяется все же цене.

Директор по развитию «НЛК Домостроение» Константин Блинов говорит: «Важно помнить о том, что вопрос экологичности жилья в целом — это не только выбор правильных материалов, но вся совокупность факторов, способных повлиять на качество дальнейшего проживания. Дом, построенный из „чистых“ материалов, но, к примеру, в неудачном с точки зрения экологии месте вряд ли уже можно будет считать экологичным загородным жильем».

Впрочем, далеко не только дерево может считаться экологичным материалом. Полина Яковлева, директор департамента новостроек Besa, отмечает: «Бытует стереотип, что экологичными материалами являются только дерево и кирпич. Долгое время покупатели загородного жилья с недоверием относились к использованию газобетона при строительстве малоэтажных комплексов. Однако сейчас применение газобетона общепризнано. Данный материал используют при возведении жилья от экономкласса

до элитных проектов (к примеру, в ЖК „Медовое“ от застройщика „Петростиль“). На сегодняшний день нормой является факт, что все строительные материалы являются качественными и экологически безопасными, поэтому девелоперы не позиционируют свои проекты в первую очередь как экологичные. Отмечу, что экологичность объекта не влияет на стоимость квадратного метра».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, также считает, что менталитет современного потребителя выносит в приоритет не экологичность материала, а, согласно сложившимся стереотипам, некую «престижность», «надежность», «эффективность». «Поэтому деревянное домостроение, будучи достаточно экологичным, зачастую проигрывает кирпичу, который воспринимается как материал более прочный и безопасный», — говорит госпожа Конвей.

Кирилл Иванов, коммерческий директор компании «Пеноплекс», и вовсе считает, что далеко не все материалы, которые позиционируются как экологические, можно считать таковыми: «У многих в голове стереотип: натуральное дерево, кирпич, обожженный в печи, — только такие строительные материалы, которые пришли к нам от древних ремесленников, могут считаться экологичными. Но так ли это? Для того чтобы дерево не гнило, оно покрывается специальными пропитками на полимерной основе. Чтобы не горело — то же самое. Покраска водоэмульсионной краской — это ремонт каждый год, применяют краски с полимерными добавками. Это

химические компоненты. Развитие строительных технологий остановить невозможно. Сейчас экологичные материалы — это не только то, что находится в естественной природной среде, это и то, что создано химической промышленностью, как бы парадоксально это ни звучало. При этом такие материалы совершенно безопасны для здоровья. Например, полистирол общего назначения, который используется при производстве популярной теплоизоляции из экструзионного пенополистирола, помимо прочего, является одним из наиболее востребованных материалов для производства детских игрушек и одноразовой посуды».

Руководитель проекта ЖК «На Гребенной» Сергей Богоутдинов продолжает: «С учетом современных технологий и при соблюдении всех норм строительство загородного жилья является экологически чистым и безопасным для проживания». Он также уверен, что, говоря о экологичном жилье, чаще всего имеют в виду внешнюю экологию и месторасположение, которые играют значимую роль при выборе загородного объекта. «Кроме того, ценовую политику определяет класс жилья, инфраструктура, прилегающая территория и ее состояние, есть ли рядом водоем или лесной массив, безопасность и однородность среды. При принятии решения о приобретении жилья покупателя волнует как качество строительных и отделочных материалов, так и их экологичность. Безусловно, стоимость загородного дома напрямую зависит от используемых застройщиками материалов для возведения стен, кровли и отделки жилья. Чем выше стоимость матери-

алов при строительстве дома, тем выше его класс и, соответственно, стоимость жилья», — рассуждает господин Богоутдинов. По его мнению, убедиться в прямой зависимости стоимости жилья от состояния экологии довольно легко.

«В нашу жизнь активно входят новые полимерные материалы, которые по основным характеристикам значительно лучше существующих уже сотни лет других видов утеплителей, но при этом являются безопасными для людей. Из трех основных характеристик утеплителя — теплопроводность, водонасыщение и прочность — экструдированный пенополистирол занимает два первых места и одно второе среди всех утеплителей. Экологичность — модный тренд, но пока мало кто понимает, что это не просто экологичные материалы, но и минимальное воздействие дома на окружающую среду: минимальное потребление энергии для отопления и кондиционирования, минимальное воздействие на окружающий ландшафт при строительстве, раздельное фракционирование мусора, альтернативные источники энергии. Если со всей строгостью подходить к критерию оценки, что такое экологичный дом, то таких в России считанные единицы. Сейчас такую опцию, как экология, продать на рынке за дополнительные деньги достаточно сложно, но через три-пять лет это будет визитной карточкой правильного объекта, и полимерные материалы будут одним из главных компонентов дома, который будет дружелюбным по отношению к владельцу и окружающему миру», — резюмирует господин Иванов. ■