

КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ПЕРЕХОДИТ НА ТРЕТИЙ УРОВЕНЬ

ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (КОТ) В ПЕТЕРБУРГЕ ПРОДОЛЖАЮТ ЭВОЛЮЦИОНИРОВАТЬ. НИКОЛАЙ ВОЛКОВ

На первом этапе развития главной целью девелопера было застроить жильем как можно большую часть земли и получить на выходе максимум площадей под продажу. Новый уровень развития проектов КОТ характеризуется уже более внимательным отношением к социальной и бытовой инфраструктуре. Продавать стало тяжелее, да и требования властей ужесточились.

Следующий этап, к которому переходят девелоперы, — это уже полноценное планирование новых мини-городов, не только с социальной инфраструктурой, но и с рабочими местами. По сути, можно говорить о создании полноценных городов-спутников полного цикла. «Большинство людей работает в пределах обжитых районов, в основном в центре. Поэтому дальнейшее развитие проектов массовой застройки либо уже уткнулось в проблему утренних и вечерних пробок, либо в ближайшее время уткнется в них. Когда потенциальный покупатель поймет, что будет ежедневно тратить от двух до пяти часов на дорогу на работу и с работы, он много раз подумает, надо ли ему покупать квартиру в этом месте даже за очень небольшие деньги. Или все же стоит потратить больше, но купить квартиру в том районе, где таких проблем гораздо меньше», — говорит Екатерина Запороженко, директор по продажам УК Docklands.

Эксперты говорят, что сейчас развитие транспортной инфраструктуры отстает от скорости жилищного строительства, в будущем ожидается существенное увеличение нагрузки на транспортную сеть, не рассчитанную на приток такого количества жильцов-автомобилистов. «Петербург — сложный город, в котором сейчас есть две главные транспортные сложности — это Нева, количество мостов через которую явно недостаточно, и КАД. Они рассекают транспортные потоки. В итоге если в советские времена час пик длился именно час — и все уехали с работы домой или наоборот — то сейчас час пик растягивается на три-четыре часа. В итоге это влияет на качество жизни всех людей», — говорит руководитель центра транспортного планирования комитета по развитию транспортной инфраструктуры администрации Петербурга Рубен Тертирян.

В большей степени это касается отдаленных от города мест, таких как будущие города-спутники. Однако там предполагается, что девелоперы могут решить эту проблему, создав в составе проекта индустриальную зону, где будет много мест приложения труда, что позволит избежать «маятниковых миграций» (днем на работу — вечером домой) и нагрузки на транспортную инфраструктуру.

Город-спутник — это еще и обязательно качественная городская среда, отличающаяся стабильностью всех инженерных коммуникаций, благоустройством дорог и территорий, а также высоким уровнем общественной безопасности и транспортной доступности. У жителя такой агломерации должна быть возможность в любой момент дня и ночи сесть на общественный транспорт и доехать до города. А кроме каче-



ПО ОЦЕНКАМ ЭКСПЕРТОВ, К 2020 ГОДУ ДВЕ ТРЕТИ ВСЕГО ОБЪЕМА ЖИЛЬЯ БУДЕТ СТРОИТЬСЯ В РАМКАХ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

ственной инженерии, также должна быть социальная и досуговая инфраструктура.

ЖИЛЬЕ И НЕ ТОЛЬКО Пока таких проектов мало, а точнее — два. Город-спутник «Южный», рассчитанный на проживание 134 тыс. человек, планируется построить в Пушкинском районе по обе стороны от Киевского шоссе. К 2028 году на площади более 2 тыс. га предполагается возвести около 4,3 млн кв. м недвижимости.

«Неправильно, что „Южный“ рассматривается исключительно как жилой проект. Это в корне неверно, он — комплексный. Жилье здесь является производной функцией от мест приложения труда. Мы создаем не спальный район, а самодостаточный район, где люди будут трудиться, жить и развлекаться. Именно исходя из этой объективной потребности, мы и сделали упор на создание рабочих мест, на привлечение компаний, готовых открывать высокотехнологичные производства и выпускать ту продукцию, которая будет востребована в будущем», — рассказывает генеральный директор ООО «УК „Старт Девелопмент“» Сергей Хромов.

По его словам, для размещения промышленных объектов пригодно около 300 га. «Мы нацелены в первую очередь на высокотехнологичные секторы экономики. Совокупно это то, что дает наибольшую добавленную стоимость и является экспортным потенциалом России. Концептуальное планирование территории на самом начальном этапе позволяет эффективнее привлекать инвестиции и предлагать потенциальным инвесторам не просто территорию для освоения, а экономически выверенную модель с параметрами эффективности. Такого в Петербурге и на Северо-Западе пока не было», — говорит он.

Частью проекта «Южный» станет «Инноград», который включит в себя 100 га научно-технологических центров и лабораторий, а также университетский кампус площадью до 400 тыс. кв. м. Помимо этого предусмотрено возведение жилых объектов для сотрудников и специалистов, где будет создано не менее 3 тыс. рабочих и 3 тыс. учебных мест. Концепцию «Инногра-

да» разработают специалисты университета ИТМО, а участие «Роснано» позволит создать на базе кампуса объекты инновационной структуры и привлечь потенциальных резидентов проекта. Согласование разработанной концепции берет на себя девелопер, наряду с этим он будет выполнять функции застройщика или технического заказчика объектов «Иннограда». Участвовать в организации финансирования проекта девелопер будет совместно с университетом ИТМО. Реализовать проект планируется в течение 2015–2019 годов. По информации пресс-службы университета ИТМО, общая сумма инвестиций в «Инноград» составит 25 млрд рублей.

Не менее амбициозный проект у группы компаний ЦДС Михаила Медведева — город-спутник «Нева-Сити» во Всеволожском районе Ленобласти. Новый жилой район появится на участке 450 га на территории Новосаратовского сельского поселения. Сейчас проект на стадии получения разрешительной документации. В течение пяти лет девелопер собираются возвести 4 млн кв. м жилья для 120 тыс. человек.

Там будет 13 жилых кварталов и вся необходимая инфраструктура: девять отдельно стоящих детсадов и несколько встроенных, семь средних школ, шесть аптек, поликлиника, больничный комплекс со станцией скорой помощи, несколько пешеходных зон, пожарное депо. Новый город расположится рядом с КАД, с набережной Невы.

В рамках проекта предусмотрено также развитие промышленной и деловой зоны, что позволит обеспечить значительное число жителей работой рядом с местом проживания. Общий объем инвестиций оценивается не менее чем в 300 млрд рублей.

Как рассказали в группе ЦДС, территория рядом с будущим городом-спутником «Нева-Сити» активно развивается. «Мы прошли массу градостроительных согласований. При разработке генерального плана поселения было проанализировано множество вариантов градостроительных решений этой территории, но все они были признаны менее удачными. В итоге комплексная концепция застройки позволяет

воплотить в Новосаратовке максимально правильные градостроительные решения. Наша главная задача — совместить инженерную, социальную и транспортную инфраструктуру на фоне достойной архитектуры», — подчеркнул генеральный директор ЦДС Михаил Медведев. Развитие рабочих мест будет происходить на близлежащих территориях. «Сейчас здесь уже построены логистические центры и небольшие производства. Также много земель, которые будут активно застраиваться параллельно нашему проекту. Так что зона получит гармоничное развитие», — рассказал он.

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ Для покупателей недвижимости в городах-спутниках привлекательными факторами могут быть более низкая, по сравнению с городской недвижимостью, цена на жилье и хороший уровень экологии. Критериями принятия решения о покупке жилья в городе-спутнике также являются полноценно развитая инфраструктура и оптимальное транспортное сообщение с городом. По словам экспертов, города-спутники в силу сравнительно больших территорий и минимальных ограничений предполагают возможность создания различных точек притяжения и элементов инфраструктуры. «Почти 80% своих потребностей житель должен решать в пешеходной доступности», — уверен Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена».

По оценкам экспертов, к 2015 году две трети всего объема жилья будет строиться в рамках проектов комплексного освоения территорий. Уже сейчас большинство девелоперов в связи с возросшей конкуренцией все больше внимания уделяют обеспечению комфорта проживания в своих объектах. «Многое из того, что строится на окраинах города и в пригородной зоне Ленобласти, благодаря комплексному подходу к развитию территории уже сейчас разительно отличается от старых спальных районов. Высокая конкуренция заставляет девелоперов тщательно продумывать концепции своих проектов», — полагает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

«Мы изначально ставим перед собой задачу сформировать качественную и комфортабельную среду обитания. В квартале „Новоселье“ предусмотрено много зелени, закрытые внутренние дворы в каждом доме, активное велодвижение. Уже на первом этапе строительства мы планируем возвести две школы и четыре детских сада, спортивный комплекс с бассейном, офисно-торговые центры, парковочные места на каждую квартиру. Через весь квартал пройдет прогулочный бульвар, свободный от автомобилей, где разместятся кафе, магазины, рестораны — эта пешеходная зона станет центром притяжения для местных жителей, которые смогут гулять и отдыхать рядом с домом, не выезжая в центр», — рассказывает Анзор Берсиров, руководитель проектов комплексного освоения территорий ЗАО «Строительный трест». ■