ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE «ПЕТЕРБУРГ. НОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА»

ИДЕЯ ДЛЯ ДЕПРЕССИВНЫХ ЗОН

Петербург по количеству креативных кластеров, как говорят участники рынка недвижимости, сравнялся со столицей. Учитывая, что в Москве население как минимум в два с половиной раза больше, то Петербург уверенно выходит в российские лидеры по количеству креативных пространств на душу населения.

В этом нет ничего удивительного: центр Северной столицы окружен «серым поясом» — полузаброшенными зданиями промышленного назначения. Изменить их функциональное назначение, чтобы провести редевелопмент под жилую застройку, не всегда возможно, переоборудование здания под офисное или торговое назначение слишком дорого и занимает длительное время, ведь нередко промышленная застройка относится еще к XIX веку, а значит, является памятником со всеми вытекающими охранными ограничениями. И нередко приспособление под креативное пространство таких помещений на конкретном временном отрезке является едва ли не единственной возможностью сохранить объект и оживить депрессивную территорию.

Сегодня креативные кластеры остаются самым динамичным сектором коммерческой недвижимости города: по оценкам экспертов, средняя продолжительность жизни проекта в этой области находится в пределах трех-четырех лет. Потом пространство либо закрывается, либо преобразуется под новую функцию.

Известны случаи, когда удачный креативный кластер настолько оживлял микрорайон, что туда приходили инвесторы, готовые вложить в объекты инвестиции на порядок большие, чем было потрачено на создание кластера. Но, разумеется, для удачного развития кластеру нужна какая-то интересная идея.

Опыт показывает: чтобы подтянуть инвесторов в депрессивные территории, нужны очень серьезные инвестиции. Так происходит с «Лахта-центром», который, как полагают эксперты, еще лет десять будет влиять на развитие прилегающей недвижимости. Либо нужна идея, способная зародить жизнь в прежде малоинтересных уголках города. Но «Газпром» у нас один, и появление объекта, подобного «Лахта-центру», городу, может, придется ждать еще десятки лет. А идей в Петербурге полно — главное дать им возможность прорасти на петербургской почве.

ФОТО НА ОБЛОЖКЕ: АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ВЫРВАТЬСЯ ЗА ПРЕДЕЛЫ ЧЕТЫРЕХ СТЕН

УЖЕ НЕ ПЕРВЫЙ ГОД ЭКСПЕРТЫ РЫНКА ГОВОРЯТ, ЧТО ПОКУПАТЕЛЬ ПЕРЕСТАЛ ВОСПРИНИМАТЬ ПРИОБРЕТАЕМОЕ ЖИЛЬЕ КАК ПРОСТРАНСТВО, ОГРАНИЧЕННОЕ ЛИШЬ ЧЕТЫРЬМЯ СТЕНАМИ КВАРТИРЫ. СЕГОДНЯ ОН ОЦЕНИВАЕТ КОНЦЕПЦИЮ ВСЕГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА, И ОДИН ИЗ ГЛАВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ВОСПРИЯТИЯ МЕСТА, В КОТОРОМ ПОКУПАТЕЛЬ ПЛАНИРУЕТ ЖИТЬ,— ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ. ПОЭТОМУ ЗАСТРОЙЩИКИ УДЕЛЯЮТ ОФОРМЛЕНИЮ ПРИЛЕГАЮЩИХ К ДОМУ ТЕРРИТОРИЙ ВСЕ БОЛЬШЕ ВНИМАНИЯ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Александр Андрианов, первый вице-президент Glorax Development, полагает, что благоустройство внутренней территории жилого комплекса входит в число критериев, влияющих на выбор покупателей. «Поэтому все больше девелоперов старается выполнить в своих проектах не только стандартное, нормативное благоустройство, но и предложить более интересные решения. Особенно, если мы говорим о сегменте бизнес и выше. Сегодня есть спрос на функциональное и правильно „собранное“ внутреннее пространство — от игровых зон для детей разного возраста и эксплуатируемой кровли на паркинге до общегородских пространств: парков, скверов, набережных с необходимой инфраструктурой, где смогут отдыхать как жители квартала, так и его гости»,— рассказывает эксперт.

Денис Заседателев, генеральный директор операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест», считает, что сегодня на первый план выходят человек и его потребности в качественном отдыхе и досуге. Пандемия только укрепила этот тренд. «Поэтому девелоперам важно создать уютное, красивое, интересное и при этом безопасное пространство за пределами квартиры. Еще на стадии разработки концепции важно заранее позаботиться о разнообразии инфраструктуры и зонировании территории, чтобы были учтены интересы жителей разных возрастов»,— рассуждает эксперт.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers, при этом считает, что глубина проработки концепции мест общего пользования (МОП) и придомовой территории не является ценообразующим фактором, но это важный компонент для большей ликвидности проекта. «Уже долгое время рынку нужны не только квадратные метры в определенной локации, с хорошей транспортной доступностью до центра и метро, но и проекты с высоким качеством проживания, которое состоит из эргономичных МОП (красивые холлы, сториджи и колясочные, лобби), а также комфортной пешеходной среды с игровыми площадками из экологичных материалов для детей разных возрастов, дендропланов с различными сценариями цветения растений, достаточным процентом зеленых насаждений. Это одинаково важно как для семейных покупателей, так и для владельцев домов разных возрастов, любящих активный образ жизни и прогулки на свежем воздухе»,— настаивает эксперт.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ГЛУБИНА ПРОРАБОТКИ КОНЦЕПЦИИ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРОМ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ, НО ОСТАЕТСЯ ВАЖНЫМ КОМПОНЕНТОМ ДЛЯ БОЛЬШЕЙ ЛИКВИДНОСТИ ПРОЕКТА

«Увеличение среднего чека способствовало тому, что покупатели стали более внимательно относиться к приобретению жилья: более тщательно выбирать проекты, оценивать качество строительства, в том числе и продуманность придомовых территорий»,— считает Анна Прозорова, директор департамента недвижимости ООО «Лахта Плаза».

УГОДИТЬ ВСЕМ

«Важным элементом проекта благоустройства в каждом квартале Glorax Development является подземный паркинг. Вместе с ландшафтными дизайнерами мы выбираем наиболее подходящие деревья и кустарники — это специальные виды зеленых насаждений из питомников, которые имеют особую корневую систему, крону, цикл роста. Корни таких деревьев не будут выходить за пределы метрового грунта и разрушать слои кровли, а крона не будет вырастать до 5–7 метров высотой, заслоняя листвой первые этажи домов»,— рассказывает господин Андрианов.

Создание комфортной городской среды предполагает не только благоустройство внутренних закрытых дворов в жилых комплексах, но и наличие насыщенных общественных пространств. «Например, в „Первом квартале“ Ligovsky City, который реализуется в рамках редевелопмента исторического центра Санкт-Петербурга, мы проводили архитектурный конкурс. Его участники предложили не только концепцию благоустройства территории внутреннего двора, но и проект общественного сквера рядом с жилым комплексом. Конечно, это требует от девелопера дополнительных ресурсов. Кроме финансовой части, это еще и большая административная работа. Для выбора проекта мы привлекали экспертов и специалистов из комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга. Среди критериев определения победителя были соответствие художественных образов сложившимся традициям города, взаимосвязь с историей места. Главное — функциональность пространства, его удобство и продуманная система пешеходных и транспортных зон»,— делится господин Андрианов.

Господин Заседателев говорит, что ГК «Ленстройтрест» при наполнении внутренней территории кварталов руководствуется принципом «10+», согласно которому в каждом общественном пространстве должно быть не менее десяти потенциальных сценариев времяпровождения — возможности для игр детей разных возрастов, занятий спортом для взрослых и детей, прогулок, наблюдения за природой, на территории должны быть уютные кафе, места для работы на открытом воздухе. «В наших кварталах есть все — от выделенной зоны для пикников до профессионального скейтпарка площадью 1400 кв. м. → 16