

ДВОРОВАЯ КОНКУРЕНЦИЯ

НА ФОНЕ ВОЗРАСТАЮЩЕЙ КОНКУРЕНЦИИ ДЕВЕЛОПЕРОВ И ПРОЕКТОВ ЖИЛЬЯ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ БЛАГОУСТРОЙСТВО ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ СТАНОВИТСЯ ВАЖНЫМ ФАКТОРОМ, ВЛИЯЮЩИМ НА РЕШЕНИЕ О ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ,— НАРЯДУ С ЦЕНОЙ, ЛОКАЦИЕЙ, ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТЬЮ И ИНФРАСТРУКТУРОЙ.

НАТАЛЬЯ КАРАВАЙНИКОВА

Места общего пользования жильцов и придомовая территория сегодня не менее важны, чем жилые квадратные метры. По мнению экспертов, их благоустройство — общий тренд отрасли, который был перенят из жилья высокого класса и сейчас уже стал обязательным для любого проекта.

По мнению Игоря Кокорева, руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, более качественное, комфортное для жильцов и эстетичное решение придомового пространства может стать значимым конкурентным преимуществом на рынке в его текущем состоянии. С другой стороны, невнимание к этой составляющей жилых комплексов может привести к потере рыночных позиций, если конкуренты продвинутся в данном вопросе дальше и будут использовать придомовую территорию лучше. В крупных жилых комплексах (ЖК) благоустраиваемое и озеленяемое, свободное от машин пространство может распространяться дальше небольших замкнутых дворов и охватывать весь проект единым многофункциональным благоустроенным пространством. Создание системы общественных пространств и их более эффективное и современное благоустройство является одним из значимых трендов развития многоквартирного жилья. При этом наибольшее внимание вопросам благоустройства сейчас уделяется в проектах, находящихся в высококонкурентной среде.

Благоустройство — один из важнейших факторов, влияющих на выбор жилья. Оно позволяет повысить привлекательность ЖК. «При осмотре дома мы прежде всего обращаем внимание на территорию вокруг, входную зону и подъезд изнутри. Благоустройство создает первое впечатление, позволяет сделать вывод о том, как работает управляющая компания (если речь идет об уже построенных объектах), а еще это — показатель комфорта. Если в сданных очередях проекта благоустройство выполнено хорошо, покупатель скорее склонен рассматривать покупку в строящихся», — поясняет Юлия Домрачева, архитектор ГК «Запстрой». По данным аналитиков компании, в ряду факторов, влияющих на решение о приобретении жилья, покупатели ставят благоустройство примерно на пятое место — сразу после цены, локации, транспортной доступности и инфраструктуры.

По оценке архитектурного бюро G5 Architects, значимость комфортной и функциональной придомовой территории может составлять до 20–25% в принятии решения о покупке квартиры.

ГОРОД И ОБЛАСТЬ: НАЙДИ ОТЛИЧИЯ

По словам экспертов «Петербургской недвижимости», качественному благоустройству (с обширными игровыми зонами, променадами, нестандартным



ЗНАЧИМОСТЬ КОМФОРТНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ МОЖЕТ СОСТАВЛЯТЬ ДО 20–25% В ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ О ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ

оборудованием) в целом способствует обширная территория застройки будущих проектов с возможностью создания однородной среды, размещения объектов социальной инфраструктуры, мест для отдыха групп населения разного возраста.

По словам Кристины Тураевой, руководителя компании по ландшафтному проектированию KTRproject, среди преимуществ областных ЖК в отношении благоустройства придомовых территорий — наличие больших площадей для соблюдения градостроительных параметров (площадь озеленения, наличие парков, спортивных объектов); возможность использовать более широкий ассортимент для озеленения (растения хуже существуют в условиях плотной застройки); возможность организации новых объектов и инженерных коммуникаций (например, ливневая канализация) без сноса существующих строений, без выноса существующих сетей или с минимальными вложениями на организацию работ по сносу и демонтажу.

Кроме того, по мнению Алексея Хоменка, генерального директора G5 Architects, с постепенным насыщением рынка жилья все более востребованными становятся тщательно продуманные проекты комплексной организации территории, подразумевающие гармоничную пропорцию

жилой, коммерческой недвижимости и общественных пространств.

Сравнивая нюансы благоустройства придомовых территорий в Петербурге и Ленинградской области, Надежда Гайсина, генеральный директор и владелец ландшафтного центра Green Point, считает, что вернее говорить не о расположении, а о классе и типе жилья. «Для эконом-класса используются более дешевые материалы и простые решения. Вряд ли в таких проектах мы увидим фонтан, беседки, малые скульптурные формы во дворе, прогулочные дорожки или яркие решения по озеленению территории. В проектах бизнес- или элит-класса это, напротив, встречается довольно часто — как в городе, так и в области», — поясняет она.

Игорь Белов, генеральный директор «Полис Групп», также против разделения областных и городских проектов. «Как правило, девелоперы стараются максимально рационально использовать нормативные показатели территории в каждом проекте, например, определить функциональные зоны, разработать дендропроjekt, оснастить спортивные и игровые площадки, подобрать малые архитектурные формы. Но в целом среди городских проектов больше оригинальных решений — по той причине, что

стоимость квадратного метра выше и девелоперы выделяют больше средств на данный вид работ. При этом в Ленинградской области больше проектов комплексного освоения территории, следовательно, девелоперы способны реализовывать масштабные проекты, интегрировать в них решения, требующие больших площадей», — рассуждает он.

По словам госпожи Гайсиной, в городской застройке, как правило, реализовано модульное благоустройство: оформление внутренних дворов жилых комплексов, скамейки, детские площадки, небольшое количество зелени. Стандартный набор даже в комплексах бизнес- и премиум-класса — ничего больше просто не разместить. В ЖК и коттеджных поселках области больше свободных площадей для экспериментов, что позволяет создавать разнообразные и гармоничные проекты благоустройства.

По мнению экспертов, у девелоперов в Ленобласти в приоритете — создание комфортной жилой среды, с максимальным сохранением существующих растений, использованием экологических материалов, дизайна света, так как придомовая территория — это место, где жители могут проводить свободное время, отдыхать, заниматься спортом, играть с детьми. → 24