

КОМФОРТ ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ

ОДИН ИЗ ОСНОВНЫХ ТРЕНДОВ ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ — КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА. ПОКУПАТЕЛЬ ВЫБИРАЕТ НЕ ТОЛЬКО КВАРТИРУ И ЗДАНИЕ, НО И НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ ОКРУЖЕНИЕ, А ЭТО ЗНАЧИТ, ЧТО ОН НЕ ХОЧЕТ ДАЛЕКО ЕЗДИТЬ ЗА ПРОДУКТАМИ ИЛИ ИСКАТЬ САЛОН КРАСОТЫ, ПАРК ИЛИ МЕСТО ДЛЯ ОТДЫХА. В НОВЫХ ТЕНДЕНЦИЯХ ОБУСТРОЙСТВА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ РАЗБИРАЛАСЬ КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE ЮЛИЯ МАЙОВЕР.

Ольга Трошева, директор консалтингового центра «Петербургская недвижимость», считает, что сегодня территория жилого комплекса должна напоминать небольшой «город в городе», то есть там нужно предусмотреть все необходимое для комфортной жизни. Это детские площадки, спортивные зоны, территории для отдыха и общения с друзьями, прогулочные и велосипедные дорожки, торгово-сервисная инфраструктура, социальные объекты, удобные парковки.

Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, говорит, что девелоперы уделяют благоустройству своих проектов гораздо больше внимания, чем пять-семь лет назад. Оно по-прежнему зависит от масштаба и расположения объекта, однако при высокой конкуренции застройщики стремятся удивить покупателей и создать пространство, в котором можно комфортно проводить время жильцам. «Wi-Fi в общественных зонах, спортивные и детские площадки с индивидуальным дизайном, зонирование общественных пространств — эти компоненты уже давно стали must have в современных комплексах», — перечисляет эксперт.

Если проект расположен в центре города, где размер участка весьма ограничен, то можно пойти по пути создания минимального благоустройства, но с одновременным развитием внутренней инфраструктуры, полагает господин Кравцов. «Например, в апарт-отелях в центре Петербурга создаются дворы, внутри которых под открытым небом расположены летние бары и рестораны с террасами и уютные зеленые беседки», — рассказывает он.

Екатерина Немченко, коммерческий директор холдинга РСТИ, говорит: «После пандемии, когда центр жизненной активности сместился к месту проживания, покупатели стали внимательно изучать этот вопрос и формировать требования по отношению к благоустройству. В текущем понимании благоустройство — это не просто типовые детские площадки и зеленые газоны во дворе. К оформлению дворовых территорий подключены многие специалисты: маркетологи, дизайнеры, дендрологи, садовники». По словам эксперта, чтобы сделать пространство поистине уникальным, разрабатываются концепции, применяются малые архитектурные формы, высаживается большое количество разных растений с учетом их корневых систем, размеров крон, требований к свету, поливу. Пространство дворов зонировается для различных возрастных групп и целей времяпровождения. Активно применяется геопластика, формируется разноуровневость.

НЕ ТОЛЬКО ПРЕМИУМ Алия Ханбекова, руководитель отдела элитной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, отмечает, что продуманное благоустройство дворовых территорий перестало быть чертой высококлассного жилья, все чаще интересные концепции и уникальные «фишки» воплощаются в проектах массового спроса. «Подобные „фишки“ выступают маркетинговым инструментом, выделяя комплекс в глазах покупателя на фоне объектов-конкурентов», — подчеркивает она.

«Основные принципы комфортного двора — разделение частного и общественного пространства, безбарьерная среда и дворы без машин. Последняя концепция стала настолько популярной, что ее внедряют в каждом третьем проекте по всему рынку. Отсутствие автомобилей — безусловное преимущество, дополни-



В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ФОРМИРУЕТСЯ ТРЕНД НА УВЕЛИЧЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ИНФРАСТРУКТУРЫ ДЛЯ ВЗРОСЛЫХ ВО ДВОРАХ НОВЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

тельный элемент безопасности», — указывает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

«Важное требование — универсальность. Нужно помнить, что двор не только для детей, здесь следует создавать среду, комфортную для жителей всех возрастов. Поэтому разделение по функциям и интересам — еще один важный принцип организации комфортного двора. В последнее время формируется тренд на увеличение количества инфраструктуры для взрослых. Плюс качественное и продуманное благоустройство дворовой территории. Сейчас это комплекс дизайнерских решений — от подбора игрового оборудования до проработки освещения и навигации. Все это должно соответствовать общей концепции проекта и быть гармоничным продолжением архитектуры дома», — уверена Наталия Коротаяевская, директор по маркетингу и аналитике группы «Аквилон».

Виталий Коробов, генеральный директор Element Development, считает, что благоустроенный двор в представлении современного покупателя — это безопасное пространство для отдыха. «Например, двор без машин, в котором предусмотрены зоны для комфортного времяпрепровождения разных категорий жителей: детей, родителей, лиц пожилого возраста. Немаловажно создание доступной среды для маломобильных категорий граждан и для родителей с детьми младшего возраста. Для мегаполиса крайне предпочтителен максимально возможный объем озеленения двора. Также существенное внимание уделяется используемым материалам. Покрытия должны быть практичными и экологичными: камень, террасная доска, резиновые покрытия в детских зонах для безопасности. Тренд в материалах уличной мебели и детских площадок — дерево натуральных оттенков», — говорит он.

«Если говорить о более свежих идеях для дворов, то можно привести в пример использование гипоаллергенных материалов для детских площадок — это повышает их безопасность. При этом нужно проектировать такие зоны с учетом особенностей всех возрастных категорий

детей. Также сохраняется тренд на прогулочные маршруты и зоны отдыха. Малые архитектурные объекты остаются востребованы внутри дворов: уютные беседки для тихого отдыха, амфитеатр или песочница под навесом», — добавляет господин Терентьев.

ТОЧКИ ПРИТЯЖЕНИЯ Оформление дворовых территорий и общественных пространств, помимо прочего, преследует цель придания проекту уникальности. «Сделать проект уникальным помогает создание архитектурных доминант и точек притяжения для жителей. Это могут, например, быть фонтаны», — указывает госпожа Трошева.

Ирина Тархова, руководитель направления элитных продаж Yard Group, говорит, что сейчас создание качественного ландшафтного дизайна по уникальной концепции с участием именитых партнеров становится визитной карточкой элитных проектов. «Девелоперы применяют индивидуальный подход к оформлению внутренних пространств, реализуя зачастую на небольшой площади камерных проектов, максимально эффектный частный сад с оригинальными дизайнерскими элементами, арт-объектами и декоративным освещением. Ландшафтное озеленение также важно: цветы, деревья и кустарники подбираются таким образом, чтобы создать свой зеленый оазис, „место силы“ и подчеркнуть неповторимость территории жилого проекта», — делится она.

Павел Евсюков, руководитель департамента развития продукта холдинга AAG, среди других тенденций оформления общественных пространств и придомовых территорий отмечает озеленение эксплуатируемых кровель. «В столичных проектах бизнес- и премиум-класса, особенно при большой высотности, благоустроенная зеленая кровля уже считается правилом хорошего тона. В нашем проекте на набережной Охты мы сделали первый шаг в этом направлении, обустроив на крышах смотровые площадки с видом на Неву и Смольный собор и лаундж-зоны для жителей всех трех корпусов. В перспективе мы планируем развивать это направление, ор-

ганизовывая на крышах полноценные sky gardens, которые будут восприниматься как дополнительный, пятый фасад здания», — сообщил он.

Также, по словам господина Евсюкова, со времен ковида и удаленки осталась тяга к обустройству «зеленых» комнат или «зеленых» кабинетов: частных благоустроенных пространств внутри объекта. «Иногда такие объекты называют коворкингом под открытым небом — для того чтобы люди могли поработать или, наоборот, провести свободное время именно во дворе, на свежем воздухе. Подобные зеленые объекты можно выносить и за пределы объекта, на близлежащие территории, например, скверы или набережные, но это уже больше соответствует многофункциональным общественным пространствам», — рассказывает он.

Среди других нестандартных решений, по мнению Михаила Гуцин, вице-президента по маркетингу и продукту группы RBI, в оформлении дворовых территорий могут быть объекты современного искусства, как, например, в проекте «Крестовский IV», где центром двора стал арт-объект «Бесконечность» современных петербургских скульпторов, или в проекте Futurist, где оборудованы световые арт-объекты и беспрецедентный объем художественной подсветки — как фасадов, так и ландшафта.

«В нашем проекте „Созидатели“ одним из нестандартных ландшафтных решений стала „зеленая комната“ во дворе — своего рода секретный сад, отделенный живой зеленью от внешнего мира. Подобное решение встречается и в Европе. Например, в Лондоне мы увидели на территории одного из новых объектов целый „зеленый куб“. И перенесли такой подход на нашу почву (в буквальном смысле) с учетом наших климатических условий», — делится господин Гуцин. — В наших новых проектах мы идем дальше. Так, во внутреннем дворе нашего проекта „Мир“ „зеленая комната“ будет уже не только со скамейками и USB-розетками, но и с уличными обогревателями. А в одном из наших перспективных проектов на севере Петербурга будет два уровня дворов: нижний, общедоступный, и верхний, частный. Также предусмотрены пешеходный мост, перекинутый из одной части двора в другую, музыкальный арт-объект по мотивам карельской природы и многое другое».

Ирина Кошечка, заместитель генерального директора архитектурной мастерской «Миронов и партнеры», говорит, что в ландшафтном дизайне один из последних трендов — использование всевозможных кустарников и ростовых деревьев, создание малоуходных садов, а также вертикальное озеленение. «Хотя в целом объем ландшафтных работ определяется классом жилья», — подчеркивает она.

Вложения в благоустройство придомовой территории занимают от 5 до 7% от общего бюджета создания проекта, считает господин Кравцов. Некоторые девелоперы в больших жилых проектах вкладывают и сотни миллионов на развитие целых рекреационных кластеров с амфитеатрами, игровыми зонами и садами.

Господин Гуцин согласен с такой оценкой: «Стоимость затрат на благоустройство дворовых территорий сегодня составляет 5% от бюджета проекта. В элитном сегменте эта цифра в расчете на каждый „квадрат“ благоустраиваемой территории может доходить до 15–20 тыс. рублей, поскольку включает в себя эксклюзивный ландшафтный дизайн и нестандартные решения». ■