

РАСШИРИТЬ СФЕРУ ИНТЕРЕСОВ

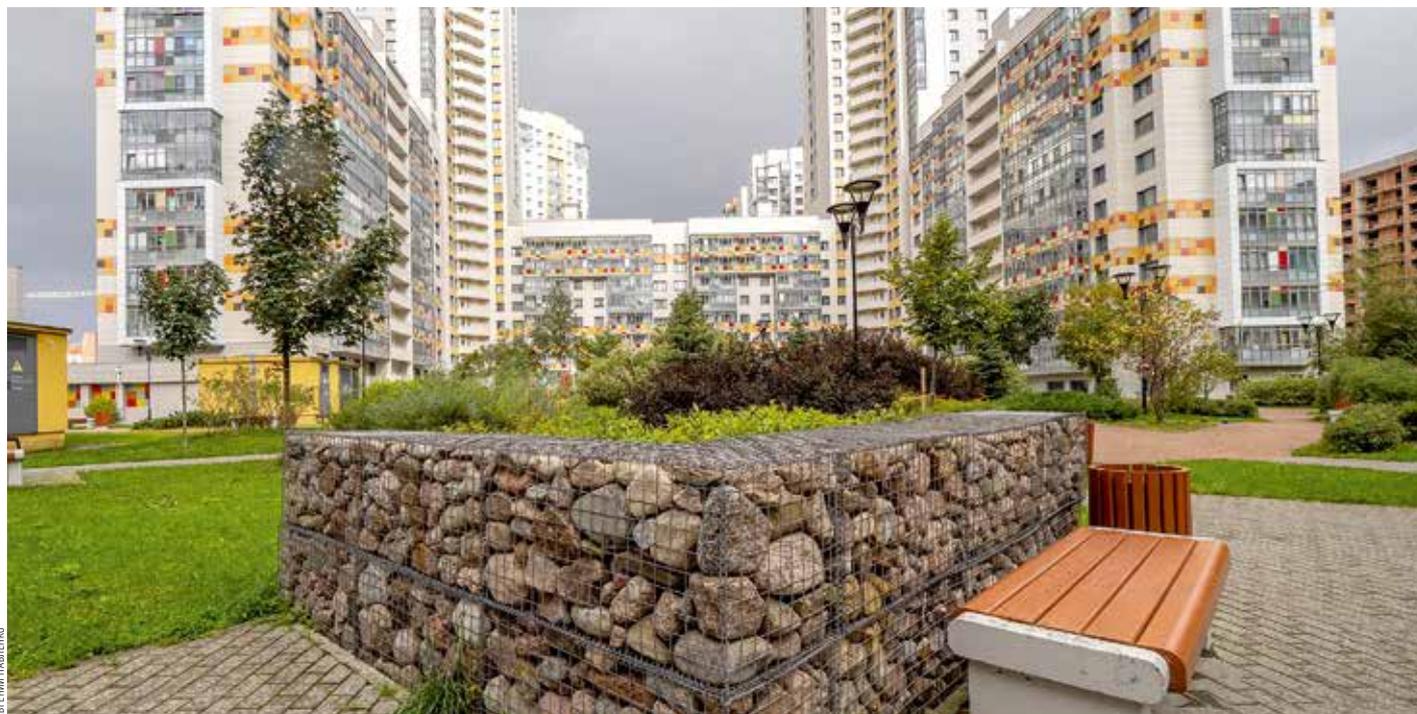
ГРАНИЦЫ ИНТЕРЕСОВ ПОКУПАТЕЛЕЙ ПРИ ВЫБОРЕ КВАРТИРЫ РАСШИРЯЮТСЯ, ОНИ ИНТЕРЕСУЮТСЯ НЕ ТОЛЬКО ПЛАНИРОВОЧНЫМ РЕШЕНИЕМ КВАРТИРЫ И ОБЩИМИ ХАРАКТЕРИСТИКАМИ, В ПОЛЕ ЗРЕНИЯ МНОГО ПАРАМЕТРОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ, ОБЩАЯ КОНЦЕПЦИЯ, АРХИТЕКТУРА КОМПЛЕКСА И ЕГО ИНФРАСТРУКТУРА, ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, ОФОРМЛЕНИЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Роль благоустройства жилых комплексов заметно повысилась в результате воздействия пандемии на привычный уклад жизни, когда акцент времяпровождения сместился в сторону места проживания. Екатерина Немченко, коммерческий директор холдинга РСТИ, говорит, что современные жилые комплексы по-настоящему конкурируют тем, как оформлены дворы, как выполнено зонирование пространства, как сформированы детские и спортивные площадки, каким образом реализовано озеленение. Застройщики стали уделять этому параметру серьезное внимание, команды маркетологов изучают лучший опыт, креативно подходят к разработке концепции, построению сценариев активности, подбору оборудования и растений. «Нужно так организовать пространство, чтобы для всех было функционально, красиво, удобно и интересно. Можно создать красивые рендеры, дать волю фантазии, нарисовать высокие деревья и экзотические растения. Сложнее — реализовать в жизни все эти картинки, чтобы получилось так, как заявили на стадии строительства. Не менее важно в дальнейшем — обеспечить должную эксплуатацию и уход за всеми растениями и оборудованием», — замечает госпожа Немченко.

НЕЦЕНООБРАЗУЮЩИЙ ФАКТОР Глубина проработки концепции мест общего пользования и придомовой территории не является ценообразующим фактором, но в значительной степени выступает важным компонентом 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 МОПов, а также комфортной пешеходной среды с игровыми площадками из экологических 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.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers, замечает, что в современную концепцию понятия «двор» заложено не просто пространство с зелеными насаждениями и дорожками для прогулок и детскими площадками. «Современный двор — это многофункциональное пространство с тематическими зонами, малыми архитектурными формами, уличной мебелью и оборудованием для спорта и отдыха. Формирование комфортной среды в рамках проекта уже является одной из ключевых задач девелоперов как в премиальных проектах, так и в массовом сегменте — зонирование двора с использованием ландшафтного дизайна (ЖК Ultra City, Modum, „FoRest Аквилон“), эмоциональные сценарии освещения двора и эксплуатируемая кровля (ЖК ID Murino, Grand House), собственная marina и благоустройство набережных (ЖК Magnifika, апарт-комплексы Royal Park, „Императорский яхт-клуб“), — перечисляет она.

Наталья Коротавская, коммерческий директор группы «Аквилон», говорит, что в последнее время формируется тренд на увеличение количества инфраструктуры для взрослых и на 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 про-



СЕЙЧАС ДВОР — ОДИН ИЗ ВАЖНЕЙШИХ ФАКТОРОВ КАЧЕСТВА ПРОЕКТА. ПОЭТОМУ ВСЕ БОЛЕЕ ВАЖНЫМИ ЭЛЕМЕНТАМИ ЖИЛОЙ СРЕДЫ СТАНОВЯТСЯ ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ, ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ПРОГУЛОК

екта и быть гармоничным продолжением архитектуры дома», — подчеркивает она.

«Чем выше класс объекта, тем надо делать больше: создавать уникальный ландшафтный дизайн, строить нестандартные игровые площадки, более качественные тренажеры, чтобы жильцы могли чувствовать себя как в спортклубе под открытым небом. Должны быть закрытые дворы без машин для безопасности. Для поддержания концепции проекта хорошо бы организовать доминанту дворовой территории», — рассуждает Виталий Коробов, директор компании Element Development.

Ключевым показателем качества жилой среды является полное отсутствие у жильцов стрессов, вызванных бытовыми заботами. Фокус застройщика и управляющей компании должен быть на человеке и его потребностях — только в этом случае в доме будет сформирована доброжелательная жилая среда. «И сейчас двор — один из важнейших факторов качества среды. Поэтому все более важными элементами жилой среды становятся придомовая территория, площадки для прогулок», — говорит директор по продажам федеральных проектов группы «Самолет» Максим Зорин.

РАЗДЕЛЯЙ И УНИФИЦИРУЙ «Другое 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», — отмечает директор отдела продаж ГК «Полис» Анастасия Иващенко.

«Разделение по функциям и интересам — еще один важный принцип организации ландшафтного дизайна. В благоустройстве как жилой среды, так и городских пространств последние годы главенствует общий тренд: максимальное приближение к естественному природному ландшафту. Площадь газонов уменьшается в пользу

деревьев, цветущих кустарников и цветов», — добавляет госпожа Коротавская.

«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», — дополняет господин Коробов.

«Для каждой функциональной зоны двора в проектах подбираются индивидуальные материалы, например, для прогулочных маршрутов — деревянный настил или мощение, для игр — тартановое покрытие, сыпучие материалы в виде песка, гальки и древесной щепы», — делится госпожа Иващенко.

«Чаще используются натуральные материалы: плитка, зеленые ограждения, малые архитектурные формы из натурального дерева, дорожки из дерева. У нас часть игровых элементов на детских площадках выполнена из робинии, а уличная мебель — из термодревесины», — говорит Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

Благоустройство девелоперы оценивают удельно в рублях на квадратный метр территории. Руководитель направления разработки продукта ГК «А101» в Санкт-Петербурге Булат Мирзаханов подсчитал, что в комфорт-классе на благоустройство, как правило, тратят от 7–11 тыс. рублей на «квадрат». В проектах бизнес-класса и выше стоимость благоустройства уже находится в диапазоне 15–27 тыс. рублей за квадратный метр. Что касается качества благоустройства, то многое зависит от компетенции девелопера, его способности сделать действительно функциональные общественные пространства с качественным озеленением и современными решениями, отмечает он.

«В частности, мы отмечаем рост спроса на благоустроенные и безопасные внутренние дворы. Требования к ним можно разделить на две части. Есть

обязательные утилитарные нормативы, они касаются площади озеленения, объема территорий, отведенного под детские площадки и количества парковочных мест в пределах проекта. А есть требования рынка: то, что клиент хотел бы видеть в своем районе. Большинству покупателей сейчас нравятся огороженный частный двор и насыщенные общественные территории. Это дает разделение частной зоны и общественной. Еще одно важное современное требование — это двор без машин. Разумеется, туда есть доступ для скорой помощи, пожарной машины или разгрузки мебели, но в целом, выходя во двор, человек оказывается в безопасной зоне без автомобильного движения», — говорит господин Мирзаханов.

ЛАНДШАФТНЫЙ ПРОЦЕНТ Михаил Гуцин, вице-президент по маркетингу и продукту группы RVI, полагает, что стоимость затрат на благоустройство дворовых территорий и создание ландшафта в девелоперском проекте комфорт-класса можно оценить в 3–4% от бюджета проекта, в элитном сегменте — 5–6%. «На примере наших новых проектов, таких как „Струны“ на улице Шостаковича и „Куинджи“ на Лиговском проспекте, цифра в расчете на каждый квадратный метр благоустраиваемой территории составляет 10–12 тыс. рублей. В проектах самого высокого ценового сегмента, таких как Futurist на Барочной улице или „Мирь“ на Миргородской, она может быть в 1,5–2 раза выше», — приводит данные эксперт.

Ирина Межейникова, директор проекта «Юнтолово» компании «Главстрой Санкт-Петербург», резюмирует: «Продуманные общественные пространства — это лучший показатель культуры и взросления общества. Существует интересная теория, исходя из которой, чем чище и уютнее пространство вокруг человека, чем удобнее и комфортнее ему ходить по улицам, чем больше порядка и красоты он видит вокруг, тем меньше вероятность того, что гражданин нарушит этот порядок». ■