

ТРАВА У ДОМА

ОФОРМЛЕНИЕ ПРИДОВОЙ ТЕРРИТОРИИ В ЭЛИТНЫХ КОМПЛЕКСАХ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ КЛЮЧЕВЫМ ФАКТОРОМ, ВЛИЯЮЩИМ НА РЕШЕНИЕ О ПОКУПКЕ ЖИЛЬЯ. ОДНАКО В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ДИЗАЙН ДВОРА СТАНОВИТСЯ ЗНАЧИМЫМ КОНКУРЕНТНЫМ ФАКТОРОМ, И ВСЕ БОЛЬШЕ ДЕВЕЛОПЕРОВ УДЕЛЯЮТ ЭТОМУ ЭЛЕМЕНТУ ВНИМАНИЕ. ПРАВДА, ПОКА ПЕТЕРБУРГ ОТСТАЕТ ОТ СТОЛИЦЫ В ВОПРОСЕ ОФОРМЛЕНИЯ ПРИДОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ.

ГЛЕБ ЖУРАВЛЕВ

При выборе ЖК покупатели оценивают не только площади и планировки квартир, но и среду, в которой будут жить. Кроме квадратных метров, они выбирают образ жизни, говорят эксперты рынка. Поэтому для всех новостроек грамотно продуманная придомовая территория станет сильным конкурентным преимуществом, которое влияет на позиционирование, продвижение и стоимость жилья. Но для домов высокого ценового сегмента это особенно важно: покупатели готовы платить больше за квартиру в ЖК, где есть комфортные, безопасные, стильно оформленные общественные пространства.

«Этот европейский тренд на создание дворов, где удобно всем жильцам и в которых индивидуально учтены интересы каждого, появился в России до пандемии. Но он усилился в эпоху самоизоляции, социального дистанцирования. Изменения в жизни общества за последние полтора года показали, что застройщикам надо внедрять новые веяния в несколько раз быстрее, чем раньше. Это позволяет им оставаться конкурентоспособными», — говорит Юлия Тряскина, партнер группы компаний UNK.

Александр Михеев, директор по развитию проектов «Главстрой», соглашается: «Одним из главных постпандемических трендов в сегменте премиального жилья стало существенное повышение значимости придомовой территории при выборе объекта потребителем. Так, по данным аналитиков нашей компании, самым заметным трендом при выборе недвижимости бизнес- и премиум-класса 2021 года в Москве стало требование собственного парка в жилых кварталах или расширенной концепции благоустройства».

При этом более трети клиентов высокого ценового сегмента считают уникальную концепцию благоустройства эмоциональным стимулом для покупки, отмечает он.

Безусловно, и раньше покупатели в средней и высокой ценовой категории обращали внимание на наличие и привлекательность территории ЖК, признает господин Михеев. «Однако теперь, когда многие большую часть времени проводят дома, покупатели обращают внимание на самые разные аспекты: функциональное наполнение, дизайн, зонирование, используемые материалы и т. д. Соответственно, изменение запросов потребителей принесло с собой и новые тенденции, главной из которых можно считать комплексный подход к оформлению внутренней территории ЖК, использование всех визуальных возможностей, начиная от ландшафта местности и заканчивая освещением и растительностью», — рассуждает он.

ПЯТИЛЕТКА НОВОГО КАЧЕСТВА Эксперты говорят: за последние пять лет подход к обустройству придомовой терри-



В ЭЛИТНЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСАХ ТРЕНД НА БОЛЕЕ ГЛУБОКОЕ ОФОРМЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ ПОКА СДЕРЖИВАЕТСЯ НЕ ТОЛЬКО СРАВНИТЕЛЬНО МАЛЫМ ВНИМАНИЕМ СО СТОРОНЫ ПОКУПАТЕЛЕЙ, НО И НЕБОЛЬШИМИ МАСШТАБАМИ САМИХ ТЕРРИТОРИЙ В БОЛЬШИНСТВЕ ЖК

тории у застройщиков изменился кардинальным образом. Во главе любой концепции развития территории встали человек, его комфортный досуг и удобная логистика. Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», говорит, что базовым стал тренд исключения автомобилей с территории дворов. Он рассказал, что за счет нового подхода к благоустройству на него закладывается до 5% от общей суммы строительства.

«Оформление территории может занимать и 3% от стоимости строительства ЖК, и 15%. В деньгах это может составлять десятки, а то и сотни миллионов рублей», — говорит Юлия Тряскина.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, полагает, что оформление придомовой территории пока не относится к основным факторам выбора ЖК и инструментам конкурентной борьбы — большее влияние на выбор покупателей оказывают локация, планировка, цена и даже отделка холлов.

«Сегодня наличие и оформление придомовой территории для покупателей становятся очень важными. Конечно, определяющим по-прежнему остаются локация, планировка, архитектура проекта, но при похожих параметрах именно благоустройство внутренней территории жилых комплексов может стать решающим аргументом при выборе», — считает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

«В целом на рынке благоустройству и оригинальному оформлению дворовой

территории уделяется все большее внимание в новых ЖК: во дворах и на придомовой территории создаются различные функциональные зоны для отдыха и активностей, применяются современный ландшафтный дизайн и малые архитектурные формы, разнообразные материалы в элементах благоустройства — дерево, натуральный и искусственный камень», — рассказывает господин Кокорев.

Екатерина Запороженко, коммерческий директор Docklands development, также говорит о важности тщательно продумать зонирование — где расположить детскую и спортивную площадки, а где — тихую зону для спокойного отдыха. «Это части привычного набора общественных пространств жилых комплексов», — говорит она.

«Элитное жилье требует более тщательного подхода: не только открытые зоны, предназначенные для теплой погоды, но и защищенные от непогоды. Появляются проекты, где представлены собственные набережные, интересные решения подсветки, арт-объекты», — рассказывает Вячеслав Мокичев, генеральный директор управляющей компании «Прогресс».

Юлия Тряскина считает, что благоустройство комплексов высокого класса — премиального и элитного — очень разнообразно, его невозможно подвести под единую формулу, которая предписывает наличие определенных функций и элементов дизайна. «Обязательное условие — приватность, закрытость от улицы и проникновения посторонних», — говорит она. — Территория должна быть простор-

ная. Если не хватает места на земле (что актуально для ЖК на небольших участках), девелоперы создают места общего пользования на стилобатах, открытых террасах, кровле. Более того, наличие зон отдыха на верхних уровнях может стать дополнительным преимуществом ЖК, так как у внутреннего двора будут улучшенные видовые характеристики».

МАЛО МЕСТА В элитных жилых комплексах тренд на более глубокое оформление территорий пока сдерживается не только сравнительно малым вниманием со стороны покупателей, но и небольшими масштабами самих территорий в большинстве ЖК, что ограничивает возможности по созданию благоустройства. «Из строящихся сейчас ЖК наиболее оригинальное и тщательное решение имеет One Trinity Place — при этом если со стороны набережной пространство общественное и решено широкой парадной лестницей, то со стороны двора это небольшие уютные озелененные пространства. Улучшение видов из окон и одновременно расширение инфраструктуры жилого комплекса обеспечивает благоустройство придомовой территории с муралом на брандмауэре противостоящего дома», — рассказывает господин Кокорев. — При наличии территории и сохраняемых зеленых насаждений некоторые проекты формируют парковые зоны на придомовой территории — „Смольный парк“, „Резиденция на Каменном“ и в перспективе — „Императорский яхт-клуб“, в котором также будут собственная прогулочная набережная, марина для яхт и катеров, а также вертолетная площадка».

ИМЕННЫЙ ДИЗАЙН «Девелоперы все чаще привлекают известных дизайнеров и архитекторов для создания комфортной и эргономичной среды внутри двора. Это возможность создать целую историю и философию комплекса, созвучную духу и архитектуре проекта», — полагает Андрей Вересов, исполнительный директор группы «Аквилон».

Господин Михеев подтверждает: одна из главных тенденций последнего времени — разработка отдельной концепции придомовой территории именитым архитектурным бюро. Причем нередко девелоперы выбирают архитекторов по итогам отдельного конкурса.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», при этом отмечает, что Петербург значительно отстает от Москвы по уровню благоустройства территории элитного жилья. Он также связывает это с тем, что проекты элитного жилья точечные и расположены на небольших земельных участках. «Казалось бы, это даже плюс — как известно, ограничения лучше всего стимулируют творчество и яркие идеи. → 24