

23 → В Ленинградской области сегодня, как правило, строят дома низкой и средней этажности, а значит, даже небольшой двор может казаться более уютным и комфортным. Кроме того, ввиду более низкой стоимости земли застройщики могут отдать под благоустройство большие территории. Концепция «двор без машин» здесь не грозит коллапсом соседних территорий.

«В центре Петербурга, к примеру, на объектах реконструкции зачастую невозможно выполнить благоустройство из-за небольшого размера самого участка. В области же земля дешевле, потому ее вокруг проекта больше, а значит, больше и возможностей. К примеру, в нашем ЖК „Мурино Парк“ благоустроена очень большая территория. Нечто подобное мы планируем сделать и во второй очереди ЖК „Ново-Антропшино“», — поясняет госпожа Домрачева.

ГДЕ ЛУЧШЕ? По словам экспертов, благоустройство развивается в наиболее востребованных, а значит, и в наиболее конкурентных локациях — где сосредоточено много проектов разных девелоперов. В их числе Мурино во Всеволожском и Новоселье в Ломоносовском районах. В Новосаратовке собирается ряд мощных компаний-застройщиков — от этой локации тоже стоит ожидать интересных проектов.

При этом участники рынка отмечают, что качество благоустройства зависит не столько от локации, сколько от застройщиков, которые там работают. Сейчас в наиболее благоприятных условиях находятся проекты в Гатчинском и Ломоносовском районах: здесь изначально в проекте планировки территории принята невысокая застройка, эти районы окружены обширными зелеными зонами, а значит, благоустройство более органично вписывается в окружение. Здесь проекты

находятся на больших расстояниях друг от друга и архитектурно друг другу не мешают. Кроме того, именно здесь сейчас развивается более активное строительство, статус территории и проектов повышается, следовательно, благоустройству уделяется повышенное внимание.

ПЕРСПЕКТИВНОЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО По мнению господина Хоменка, главные тенденции общественных пространств — это комфортная среда и функциональность, они сохраняются в ближайшие несколько лет. Кроме того, комфортная среда становится «умной». Хотя в России этот тренд еще зарождается и ограничивается пока автоматизацией освещения, полива и видеонаблюдением.

По мнению госпожи Домрачевой, благоустройство будет двигаться вслед за предпочтениями покупателей. Пока основным трендом, помимо комфорта, является эко-

логичность. Это касается всех элементов — от мощения дорожек до освещения.

«Думаю, что через некоторое время в масс-маркете мы получим некий новый стандарт благоустройства, которого все будут придерживаться. Оригинальные решения станут доступнее ввиду растущей конкуренции», — указывает господин Белов.

Девелоперы уже перестали, как раньше, ограничиваться стандартными решениями: горками, набивными дорожками и обыкновенными газонами — необходимым минимумом для ввода в эксплуатацию. В жилье высокого класса уже есть авторские проекты от именитых бюро, малые архитектурные формы индивидуального изготовления, масштабные игровые пространства для детей, спортивные кластеры во дворах, стали появляться модные тенденции в озеленении. Серьезные проекты будут бороться за индивидуальность и собственную неповторимость. ■

БЛАГОУСТРОИТЬ ПРОМЗОНУ

ОПРЕДЕЛЯЮЩИМ ФАКТОРОМ, ДЕЛАЮЩИМ ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ЭЛИТНОЙ, БЫЛА И ОСТАЕТСЯ ЛОКАЦИЯ. НО ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ПЯТЕН ПОД ЗАСТРОЙКУ В ЦЕНТРЕ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ, И ВСЕ ЧАЩЕ ПРОЕКТЫ, ПОЗИЦИОНИРУЮЩИЕСЯ КАК ПРЕМИАЛЬНЫЕ, РЕАЛИЗУЮТСЯ НА ТЕРРИТОРИИ БЫВШИХ ПРОМЗОН. В ЭТИХ УСЛОВИЯХ ДЕВЕЛОПЕРЫ ВЫНУЖДЕНЫ ВКЛАДЫВАТЬ ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ СРЕДСТВА И В ОКРУЖАЮЩИЕ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ТЕРРИТОРИИ. В ТОМ, НАСКОЛЬКО СЕГОДНЯ РЕАЛЬНО СОЗДАТЬ ВОКРУГ ДОМА ПРЕМИАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ, РАЗБИРАЛАСЬ КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE ИРИНА КУТОВАЯ.

Мария Дуганова, директор по продажам и управлению недвижимостью компании «Бронка Девелопмент», отмечает: «Говоря о создании продуманной окружающей среды, в первую очередь необходимо упомянуть проекты редевелопмента территорий бывших промышленных зон. В этом отношении Москва находится в лидерах. Многие проекты сегодня нацелены на создание не просто общественного пространства, а пространства, которое будет формировать вокруг себя настоящее комьюнити за счет включения в проект офисов или коворкингов, стильных кафе и гастробаров, языковых школ, художественных студий, частных детских садов. Одним из ярких примеров такого подхода можно назвать проект на месте фабрики „Большевик“, который включает в себя, помимо апартаментов бизнес-класса, современный бизнес-центр, а также музей русского импрессионизма».

Андрей Вересов, исполнительный директор группы «Аквилон», обращает внимание, что в нынешних условиях дефицита земли под премиальную застройку у девелоперов просто нет свободного места для создания особой окружающей среды. «При этом необходимость в высококлассном и продуманном благоустройстве придомовой территории остается. И качественный ландшафтный парк станет дополнительным „фишкой“ проекта», — полагает он.

«Сейчас в среднем участки для строительства элитных проектов составляют 1–2 га. Здесь при всем желании невозможно сделать особое окружение. Но это мож-



ОКРУЖАЮЩАЯ СРЕДА ПРОЕКТА — ОДИН ИЗ ЕГО ГЛАВНЫХ АКЦЕНТОВ, ВЫРАЖЕННЫЙ В СОЗДАНИИ ЕДИНОГО УНИКАЛЬНОГО ОБЩЕСТВЕННОГО ПРОСТРАНСТВА КВАРТАЛА

но компенсировать внутренними „фишками“, которыми необходимо насытить проект: „умный“ дом, консьерж-служба», — указывает директор департамента недвижимости группы ЦДС Сергей Терентьев.

«В первую очередь комплекс должен быть насыщен необходимой инфраструктурой для комфортной жизни. У нас в проекте мы планируем разместить SUP-станцию, места для хранения спортивного инвентаря, прогулочные дорожки, спортивные площад-

ки», — перечисляет генеральный директор Element Development Виталий Коробов.

Руководитель проектов комплексного освоения территорий объединения «Строительный трест» Анзор Берсиров подсчитал, что на благоустройство окружающей среды закладывается до 5% от стоимости строительства. «При этом окружающая среда проекта — один из его главных акцентов, выраженный в создании единого уникального общественного пространства

квартала», — говорит он. В одном из комплексов «Строительного треста», как рассказал господин Берсиров, есть бульвар Белых ночей с разнообразными зонами активного и спокойного отдыха, который пересекает весь квартал и вдоль которого протянулись велодорожки, многочисленные общественные террасы и обеденные зоны на открытом воздухе. «Также на территории квартала разбит плодовый сад и оборудованы многочисленные спортивные зоны: поля для мини-футбола, баскетбола, зона воркаута и настольного тенниса», — перечисляет эксперт.

Ольга Захарова, коммерческий директор холдинга AAG, говорит, что в одном из комплексов компании благоустройство придомовой территории включает в себя преобразование бывшей промзоны в прогулочный променаду у воды. «На месте диких берегов появится современное общественное пространство, разделенное на функциональные зоны для прогулок, отдыха у воды, детских игр и досуга жителей всего района».

Петр Войчинский, генеральный директор компании «МК-Элит», считает, что тренд на благоустройство территорий получит дальнейшее развитие не только в премиальном сегменте, но и в более демократических. «Если условия изоляции от внешнего мира установятся надолго, как в СССР, мы увидим расцвет сервиса и спроса на обустройство прилегающих к жилой части зон. Потому что спрос будет большой, и весь внутренний. Средний класс будет другой, но он все равно останется», — резюмирует эксперт. ■

ОКРУЖАЮЩАЯ СРЕДА