КОТ ПОЛУЧАЕТ НОВЫЙ СТИМУЛ

ДЕВЕЛОПЕРЫ ПЕТЕРБУРГА ПЕРЕШЛИ К КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИЙ (КОТ) БЕЗ МАЛОГО ДВАДЦАТЬ ЛЕТ НАЗАД, И ОДНО ВРЕМЯ ДОЛЯ ТАКИХ МАСШТАБНЫХ ПРОЕКТОВ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ СТРОИТЕЛЬСТВА РОСЛА В ОСНОВНОМ ЗА СЧЕТ ОСВОЕНИЯ БОЛЬШИХ ТЕРРИТОРИЙ НА ГРАНИЦЕ ГОРОДА И ОБЛАСТИ. ЗАТЕМ ДЕВЕЛОПЕРЫ ВНОВЬ ПЕРЕКЛЮЧИЛИ СВОЕ ВНИМАНИЕ НА ПРОЕКТЫ ВНУТРИ КАД, А ПОТОМУ ДОЛЯ КОТ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ СТРОИТЕЛЬСТВА СТАЛА СНИЖАТЬСЯ. СЕГОДНЯ, КОГДА ПРОИСХОДИТ НОВЫЙ ВИТОК ЗАСТРОЙКИ ЛЕНОБЛАСТИ, ПРОЕКТЫ КОТ ПОЛУЧАЮТ НОВЫЙ СТИМУЛ ДЛЯ РАЗВИТИЯ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Доля КОТ стала меньше, тем не менее при комплексном подходе у девелоперов больше шансов реализовать проекты с комфортной жилой средой, а именно это сейчас востребовано у покупателей. В Санкт-Петербурге на данный момент, по подсчетам компании Nikoliers, более 20% от реализующихся проектов предполагают создание более 100 тыс. кв. м, то есть речь идет о полноценных кварталах, что позволяет относить такие проекты к КОТ. Крупнейшие (в них строится около 1 млн кв. м жилья) ЖК Санкт-Петербурга: «Чистое небо», «Северная долина», «Солнечный город», «Цветной город», «Цивилизация».

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», подсчитал, что сейчас на топ-15 строительных компаний по объему текущего строительства в Петербурге приходится примерно 40 проектов комплексной или квартальной застройки. «Среди них много крупных жилых комплексов с несколькими очередями. Большая часть недвижимости комфорт-класса в Петербурге сейчас строится в рамках КОТ. Из всех приобретенных в прошлом году под жилую застройку участков две трети находится за пределами КАД (в черте как Петербурга, так и в Ленобласти) и предназначено для проектов КОТ. То есть тенденция развития комфорт-класса преимущественно в рамках КОТ будет сохраняться и далее»,— прогнозирует эксперт.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

НАЛИЧИЕ ОДНОРОДНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ С РАЗВИТОЙ СОЦИАЛЬНОЙ, БЫТОВОЙ, ТОРГОВОЙ И РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ НЕ МЕНЕЕ ВАЖНО, ЧЕМ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНАЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ

КЛЮЧЕВОЙ ТРЕНД Ключевой тренд комфортной среды — жилые кварталы с реализацией концепции «город в городе» или «15-минутный город». «КОТ сегодня — правильный и нужный выбор застройщиков, когда создается не просто жилой дом, а целая комфортная среда обитания. И приобретая квартиру в таком объекте, покупатель получает не только собственную жилплощадь, но и возможность приятно провести свободное время на территории своего квартала»,— полагает Наталия Коротаевская, директор по маркетингу и аналитике группы «Аквилон».

«В некоторых локациях Санкт-Петербурга как города с индустриальным прошлым, к тому же имеющего ограничения на девелопмент в центральной части, все еще имеются последствия четкого разделения зон: отдельно стоят деловые кварталы, есть локации для проведения досуга, отдаленно формируются жилые кварталы-спальники. Концепция, которую уже сейчас стремятся реализовать многие девелоперы, к примеру, при реализации проектов комплексного освоения территории на периферии, включает в себя появление в составе ЖК не только образовательных учреждений, но и спортивных, культурных, торговых центров, а также офисов для размещения среднего и малого бизнеса или коворкингов»,— говорит Алина Базаева, старший аналитик департамента исследований Nikoliers.

Мария Орлова, директор по продажам ГК «А101» в Санкт-Петербурге, подтверждает слова коллеги: «Понятно, что девелопер может предусмотреть какие-то сервисные сценарии занятости — в торговле, в сфере услуг, малом бизнесе. Но эта синергия девелопера, жителей и малого бизнеса также важна для гармоничного развития жилой среды. Мы в ГК „А101“ в 2023 году начали самостоятельно управлять частью создающихся в жилом районе объектов, предлагая особые условия аренды тем проектам стрит-ритейла, которые, по мнению наших клиентов, должны открываться в новостройках в первую очередь. Это позволяет ускорить появление услуг и сервисов в локации».

Госпожа Базаева отмечает, что в последнее время проекты КОТ включают в себя корпуса среднеэтажной, малоэтажной (до четырех этажей), блокированной застройки (к примеру, таунхаусы, дуплексы), зоны индивидуальных жилых домов, а также социальную и коммерческую инфраструктуру — локальные торговые центры и деловые площади. Она полагает, что именно мультиформатность позволяет сделать экономику подобных проектов более выгодной для девелопера: такой подход значительно ускоряет реализацию крупных и априори долгосрочных проектов, а также позволяет застройщику предлагать покупателям обширную инфраструктуру по более доступным ценам, что делает покупку в подобных проектах для многих более привлекательной, чем квартиры в точечных проектах.

«В регионах подобные проекты создают девелоперы с большим региональным присутствием — в основном это застройщики из Москвы и Петербурга, работающие в массовом сегменте и реализующие проекты комплексного освоения территории. Хотя сейчас региональные рынки недвижимости отстают от столичных как в ценовом, так и в качественном отношении, выход федеральных игроков в совокупности с повышением инвестиционной привлекательности регионов (за счет развития туристических и деловых кластеров вне столиц) приведет к повышению качества строящейся недвижимости и большему разнообразию проектов и, как следствие, к улучшению качества жизни»,— уверена госпожа Базаева.

Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест», отмечает: «Те примеры проектов КОТ в регионах, с которыми наша компания знакома, отличаются наличием мастер-девелопера, который закрывает большую часть вопросов, связанных с инженерным обеспечением участка и градостроительной подготовкой. В нашем регионе тоже есть такой формат работы. Чаще всего он используется при освоении больших территорий, когда девелоперу приходится самостоятельно решать вопросы по инженерному обеспечению и развитию транспортной инфраструктуры или же объединяться с другими застройщиками, кто реализует проекты в этой же локации».

РАБОТАТЬ ВСЕ СЛОЖНЕЕ «При всех своих плюсах проекты КОТ с каждым годом становятся сложнее в реализации, в том числе один из наиболее сложных вопросов сегодня — обеспечить большой проект дорогами, причем к моменту заселения очередей, вовремя построить детские сады и школы. Сам проект требует серьезного экономического анализа: необходимо досконально просчитать все затраты и быть готовым к тому, что на старте в него придется вложить огромный объем денежных средств. Но при этом комплексные проекты сегодня — тот формат, который необходим городу. Это возможность реализовать наиболее комфортную современную среду»,— считает Виталий Бахарев, директор компании «Альфа Фаберже».

Главное отличие новых проектов КОТ в Петербурге сегодня состоит в том, что они осваиваются не одним девелопером, а целой группой. «Это позволяет ускорить освоение места и снизить затраты каждого девелопера. Хороший пример — Новосаратовка, где в процессе освоения участка к нашему проекту подключились другие крупные застройщики»,— рассказывает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

«Если говорить о региональном рынке Ленинградской области, то наиболее заметной тенденцией последних лет стало смещение спроса, а за ним и предложения к комплексным проектам развития территорий. В последнее десятилетие доля точечных проектов в Ленобласти (до 60 тыс. кв. м общей площади) составляла 60% объема предложения, проекты КОТ — только 40%. Но в последнее время эти пропорции меняются благодаря выходу на рынок новых жилых проектов, дающих реальную возможность получить весь набор городских сервисов в одной локации»,— делится госпожа Орлова. По ее подсчетам, в наиболее востребованном у покупателей Всеволожском районе паритет уже практически достигнут: 46% предложения приходится на комплексную застройку. Во втором по популярности Ломоносовском районе на долю КОТ приходится 32%. «По нашим данным, во Всеволожском районе запроектировано около 30 проектов КОТ общей площадью примерно 7,5 млн кв. м, и еще около десятка проектов суммарным объемом в 3,5 млн кв. м готовятся к реализации в Ломоносовском районе»,— перечисляет госпожа Орлова.

По ее мнению, клиентская ценность комплексных проектов стремительно растет. Согласно опросам, наличие в таких районах однородной городской среды с развитой социальной, бытовой, торговой и развлекательной инфраструктурой для покупателя не менее важно, чем привлекательная цена квартиры.

«Разумеется, проекты КОТ в пригородах и приграничных районах Ленобласти имеют свою специфику, прежде всего в плане финансовой нагрузки на девелопера по строительству инфраструктуры, а также в части транспортного обеспечения территории. Там, где редкие в последние годы городские проекты КОТ могут опереться на существующие объекты образования, здравоохранения и улично-дорожную сеть, областные девелоперы вынуждены по большей части создавать все с нуля. Например, при выходе на рынок Ленобласти мы в ГК „А101“ четко понимали задачу возведения самодостаточного и инфраструктурно обеспеченного жилого района, построенного по принципу 15-минутного города: все необходимые сервисы должны быть в пешей доступности, все запросы абонентов на территории должны удовлетворяться здесь же, не выезжая за пределы района. Так мы снимаем проблему маятниковой миграции и экономим время наших клиентов, освобождая его для более приятных занятий». — делится госпожа Орлова.

Евгений Хохлов, директор по маркетингу AAG, обращает внимание, что проекты КОТ в столице отличаются от петербургских примеров. «В Москве КОТ проходит в рамках реновации: целые районы перемещают в соседние локации. А в регионах работает принцип стройки в полях, где параллельно возводится инфраструктура шаговой доступности. Посмотрев на Мурино и Кудрово, мы можем сказать, что в сухом остатке это далеко не идеальное комплексное развитие территорий»,— скептичен эксперт. ■