3 ➔ По словам господина Орлова, в 2022 году абсолютным лидером по объему нового предложения в Петербурге стал Пушкинский район: здесь за год в продажу было выведено 9,4 тыс. квартир, в то время как по всему городу на рынок вышло 56 тыс. лотов. Объем нового предложения в этой локации по сравнению с 2021 годом вырос в 2,3 раза.

В 2022 году в Пушкинском районе запустили сразу девять премьер: Aerocity 4, Aerocity Club и Aerocity Family («Лидер Групп»), «Plus Московский» (ПСК), Univer City (Setl City), «Пушкинский квартал» (ФСК), «Симпл» (Bau City Development), «Монография» («Эталон») и «Смарт» («Вита»). При этом в 2020 году лидером по количеству новых ЖК был Приморский район — пять проектов, а в 2021 году — Выборгский район с шестью проектами.

«В настоящее время большим потенциалом обладают территории на периферии города между Пушкинским и Московским районами близ Пулковского шоссе. Там уже реализуются проекты „ЮгТаун“ от KBC и „Зеленый квартал“ от Setl Group, а также планируется освоение прилегающих территорий девелоперами ЛСР и ПСК. Также активно будут развиваться территории близ железнодорожной станции „Детскосельская“ и Колпинского шоссе, где в 2022 году Setl Group запустила проект Univer City»,— говорит господин Орлов.

По подсчетам «Петербургской недвижимости», наиболее высокая доля масштабных проектов Северной столицы приходится на Пушкинский район (22%), Невский (19%), Приморский (12%) и Красносельский (10%).

«Существует несколько современных подходов к проектам реализации КОТ. Первый, когда компания берется за него и полностью осваивает своими силами,— например „Главстрой-СПб“. И второй, когда компания привлекает партнеров для освоения локации. Начало любого крупного проекта требует от девелопера серьезного экономического анализа: необходимо досконально просчитать все затраты на прокладку инженерных коммуникаций, строительство дорог. Поэтому быстрее и качественнее реализовывать проект вместе»,— рассказывает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ СЕГОДНЯ — НЕ ПРОСТО ВОЗВЕДЕНИЕ РЯДА ЖИЛЫХ ДОМОВ, А СТРОИТЕЛЬСТВО НАСТОЯЩЕГО «ГОРОДА В ГОРОДЕ»

ЗАТЯНУТЬ «СЕРЫЙ ПОЯС» В последние годы проекты КОТ стали активно реализовываться и на территории «серого пояса». Антон Орлов говорит: «В Санкт-Петербурге с 2015 года на фоне активной программы по переносу заводов и производств за пределы города наблюдался бум редевелопмента крупных промышленных площадок. Девелоперы активно приобретали некогда производственные участки, меняли для них вид разрешенного использования и запускали жилые проекты. В результате стали появляться проекты КОТ, расположенные в околоцентральных районах: „Измайловская перспектива“, редевелопмент Петровского острова, локации около Черной речки, Выборгской набережной, Октябрьской набережной и набережной реки Охта, а также ряда крупных промышленных площадок в Московском районе».

По его словам, в 2019–2020 годах на фоне повышенного спроса на первичное жилье застройщики продолжали скупать промышленные площадки, которые позже планировалось перевести под жилое строительство. Всего с 2020 по 2023 год в пределах КАД девелоперами было куплено около 761 га, из которых более 234 га изначально предполагали редевелопмент. У части из этих площадей ранее уже был изменен вид разрешенного использования или изначально имелся подходящий для жилого девелопмента условно-разрешенный вид. В частности, речь идет о площадках в локации Гавань, в районе Черной речки, на Охте, на Петровском острове и на территории Волковской промзоны (между Расстанной улицей и Лиговским проспектом), где сейчас ведется активный девелопмент.

Недавно стало известно, что 99% изменений в Генплан города, меняющих вид разрешенного использования бывших промышленных участков, отклонено. «Таким образом, в черте города практически не осталось площадок, позволяющих реализовать крупные проекты КОТ»,— подчеркивает господин Орлов.

Юлия Токарева, партнер и руководитель отдела стратегического консалтинга Commonwealth Partnership, резюмирует: «Как правило, в КОТ попадают ранее недоиспользованные территории: промышленные зоны, зоны расширения и нового развития, где требуется создание единой идеи будущего девелопмента и где могут быть представлены несколько застройщиков и инвесторов, а также текущих собственников территорий, консолидированно разведывающих территорию с учетом сбалансированного наполнения функциями». ■

ЛАНДШАФТ ПОВЫШАЕТ ЗНАЧИМОСТЬ

ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ УЖЕ НЕ ПРОСТО МАРКЕТИНГОВЫЙ ИНСТРУМЕНТ, ЭТО БАЗОВЫЙ ЭЛЕМЕНТ БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ И В ЦЕЛОМ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ, БЕЗ КОТОРОГО СЕЙЧАС НЕ ОБХОДИТСЯ НИ ОДИН ПРОЕКТ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. НЕКОТОРЫЕ ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО ПРИ ГРАМОТНОМ ПОДХОДЕ ОН СПОСОБЕН УВЕЛИЧИТЬ СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ НА 5–15%. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

На сегодняшний день ландшафтный дизайн играет все более важную роль в восприятии и оценке качества архитектурного пространства: он становится не только композиционным и стилистическим дополнением архитектурных решений фасадов здания или разовым выставочным арт-объектом, но и важным элементом оценки привлекательности объектов недвижимости наряду с местом расположения объекта, качеством планировочных решений квартир и общественных пространств. Внимание будущих собственников и пользователей жилых помещений выходит за пределы контура квартир. Люди все больше пользуются общими для жильцов дома пространствами, в том числе дворовыми территориями, внутриквартальными пешеходными зонами, гуляют, общаются с соседями, проводят время с детьми, посещают уличные кафе.

«Поэтому фокус внимания сосредотачивается на архитектурном пространстве двора и примыкающих улиц, ключевую роль в решении которого занимает ландшафтный дизайн. Дополнительной тенденцией является снижение доли приобретения жилой недвижимости с инвестиционными целями. Покупатели выбирают жилье для себя и своей семьи. Они ожидают получить продуманное функциональное, безопасное и комфортное для пребывания, красивое жилое пространство уже на подходе к жилому дому, во дворе, возле входа в жилой дом. Комплексное архитектурно-планировочное и дизайнерское решение этого пространства, внимание к деталям этого пространства, в котором каждый элемент, в том числе ландшафт, продуман и работает совместно в единой композиции с другими элементами, несомненно, повышает статус и коммерческую привлекательность объекта»,— рассуждает Ирина Кошечка, заместитель генерального директора архитектурной мастерской «Миронов и партнеры».

В ДЕСЯТКЕ ФАКТОРОВ В среде экспертов нет единого мнения о том, входит ли ландшафтный дизайн сегодня в десятку факторов, влияющих на решение покупателя. Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», говорит: «Ландшафт — неотъемлемая часть проекта жилого строительства. Отвести ему какое-либо место в рейтинге параметров статуса сложно. Скорее ландшафт обязан соответствовать заявленному статусу. Плохим благоустройством проект вполне можно испортить, сбив соответствие восприятия позиционированию».

Денис Бабаков, коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость — СЗ», считает, что ландшафтный дизайн не является определяющим при выборе того или иного проекта и даже не входит в топ-10 факторов, однако стильное оформление дворового пространства влияет на эмоциональную составляющую при покупке недвижимости.

Впрочем, другие девелоперы с таким мнением не согласны. Елена Соловьева, директор по продажам компании «СЗ Про-Сервис», рассказала, что в течение нескольких месяцев компания проводила анкетирование и исследование среди своих покупателей из Санкт-Петербурга, Москвы, Архангельска, Екатеринбурга, Пензы и других городов — всего более 100 человек. «Качественное благоустройство, включающее оформление дворовых территорий и общественных пространств, заняло уверенное третье место после локации и вариативности форм оплаты. То есть для значительной части людей наличие комфортного и гармоничного окружения внутри их дома играет существенную роль»,— подчеркивает она. ➔ 6

ПРИДОМОВОЕ ПРОСТРАНСТВО