КОТЫ СНИЖАЮТ ДОЛЮ

НАЧИНАЯ С 2022 ГОДА С ИНТЕНСИФИКАЦИЕЙ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ В ПРИГОРОДНЫХ ЛОКАЦИЯХ ПЕТЕРБУРГА НАЧАЛА РАСТИ И ДОЛЯ ПРОЕКТОВ, КОТОРЫЕ РЕАЛИЗУЮТСЯ В РАМКАХ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ (КОТ). ОДНАКО СЕГОДНЯ, КАК ГОВОРЯТ АНАЛИТИКИ, «КОМПЛЕКСНАЯ ДОЛЯ» НА РЫНКЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛЬЯ СНОВА СНИЗИЛАСЬ И НЕ ДОСТИГАЕТ И 30%. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Когда в начале 2000-х стали появляться проекты КОТ, к ним относили проекты-«миллионники», которые реализовывались преимущественно одним девелопером. Сегодня, как правило, встречаются проекты КОТ, которые дробятся на отдельные жилые комплексы, и все чаще это проекты реализуются группой девелоперов: например, намывные территории Васильевского острова, территория бывшего завода «Самсон».

Ключевой тенденцией при реализации проектов комплексного освоения по-прежнему является обеспеченность социальной и транспортной инфраструктурой, помимо этого, стала важна обеспеченность жителей коммерческой инфраструктурой и общественными пространствами (скверы, площади, бульвары, благоустройство).



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

КЛЮЧЕВАЯ ТЕНДЕНЦИЯ В СФЕРЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОТ — ДЕВЕЛОПЕРЫ НАЧАЛИ ПРОЕКТИРОВАТЬ И СТРОИТЬ НЕ КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ, А ПОЛНОЦЕННУЮ СРЕДУ ДЛЯ ЖИЗНИ

БЕЗ ОПОЗДАНИЙ В рамках комплексного освоения территории, согласно требованиям Градостроительной комиссии, на девелопера накладывается обязательство обеспечить новые районы инженерной, дорожной, коммерческой и социальной инфраструктурой, благодаря чему новые проекты все больше приближаются к концепции «города в городе» — растет уровень обеспеченности инфраструктурой, как социальной (детские сады, школы, поликлиники), так и коммерческой (торговые комплексы, помещения формата стрит-ритейла). При этом если раньше строительство школ и детских садов, запроектированных в рамках КОТ, зачастую запаздывало относительно сдачи в эксплуатацию жилья, то сейчас такие ситуации происходят реже.

Ольга Трошева, директор консалтингового центра «Петербургская недвижимость», полагает, что доля КОТ в общем объеме предложения сокращается. «Доля предложения объектов КОТ (суммарная площадь жилья в проекте 300 тыс. кв. м и более), находящихся в продаже, в объеме рынка Петербурга составляет 29% в июне 2024 года. В 2020 году данная величина достигала 38%. Данная тенденция связана с несколькими факторами. Во-первых, произошло завершение реализации ряда крупных проектов в черте города (Каменка, Парнас, Новосергиево), во-вторых, происходит переход проектов комплексного развития в пригородные локации Петербурга (Новосаратовка, Новоселье, Лаголово, Янино)»,— рассказала она.

Аналогичного мнения придерживается и гендиректор компании «МК-Элит» Петр Войчинский: «Проектов КОТ в классическом смысле — гринфилда с полной инфраструктурой с нуля и „под ключ“, от ТЭЦ и дорог до детсадов и школ — сейчас в Петербурге не появляется. Их бурный рост пришелся на 2019–2022 годы: Мурино, Кудрово, Новосаратовка увеличили предложение жилья в городе на 30–40%, при этом это было доступное жилье со средним чеком 5 млн рублей за квартиру». Впрочем, эксперт указывает, что и сейчас в городе реализуются крупные проекты с квартальной застройкой: «Если говорить о крупных пятнах застройки, то сегодня активно реализуются проекты редевелопмента бывших промышленных площадей — проекты у Черной речки, „Севкабеля“, закрытых производств на Малой Охте».

Михаил Гущин, вице-президент по маркетингу и продукту группы RBI, отмечает: «В целом большую часть городских проектов, текущих и перспективных, можно отнести к проектам комплексного развития. В перспективе ближайших лет только 20% жилой недвижимости будет реализовываться в уже развитых, благоустроенных локациях города, остальное — это комплексное освоение с созданием качественно новой среды».

Он обращает внимание, что проекты КОТ до сих пор не имеют четкой классификации, терминология довольно размыта. «В традиционной части Петербурга комплексным можно назвать любой проект, который содержит объекты социальной инфраструктуры. Поскольку городские нормативы в части обеспеченности жилья объектами соцкультбыта и дорогами в последнюю пятилетку были увеличены, даже комплексы площадью от 100–120 тыс. кв. м жилья должны обеспечивать себя полноценными школой и детским садом»,— подчеркивает эксперт.

В городской черте чаще встречается комплексный редевелопмент нежилой территории, где якорный проект дает толчок, новое дыхание этой территории и куда по мере развития подтягиваются другие девелоперы, создавая целые кварталы новой благоустроенной среды, качественной и комфортной жизни. «Это, например, проекты возле станции метро „Фрунзенская“, зона Черной речки, территория вдоль проспекта Маршала Блюхера, Магнитогорская улица и другие»,— перечисляет господин Гущин.

НОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ Ксения Федорова, аналитик-консультант департамента консалтинга и аналитики NF Group, говорит: «В новых проектах КОТ застройщики уделяют больше внимания благоустройству, более тщательно продумывая функциональное зонирование придомовых территорий: создавая дворы без машин, разнообразные зоны для проведения досуга, игровые площадки для детей разных возрастных групп, спортивные кластеры, озелененные рекреационные пространства, в том числе с элементами искусства в ландшафтном дизайне; инфраструктуру для домашних питомцев — например, площадки для выгула собак»,— рассказала эксперт.

Виталий Коробов, генеральный директор Element, говорит: «Ключевая тенденция в сфере реализации проектов КОТ — девелоперы начали проектировать и строить не квадратные метры, а полноценную среду для жизни. И, к слову, в новых проектах КОТ качество жизни может быть даже зачастую лучше, чем в обжитых городских локациях, потому что застройщики, в том числе крупные, эту среду прогнозируют еще на этапе мастер-плана: закладывают рекреационные объекты, коммерческую инфраструктуру, социальные объекты — школы, детские сады, медицинские учреждения. Стоит отметить также, что фокус девелоперов в Петербурге сместился с застройки проектов КОТ с севера города на южные локации, при этом объекты чаще всего проектируются комфортной высотности — средне- или малоэтажные».

Ирина Кошечка, генеральный директор архитектурной мастерской «Миронов и партнеры», считает, что за последние годы при реализации проектов комплексного освоения территории можно отметить три ключевые тенденции.

Во-первых, смещение фокуса внимания как девелоперов и проектировщиков, так и жителей, и покупателей от жилых помещений и приватных зон в сторону общественных пространств. «Общественные пространства из транзитных зон превратились в места, насыщенные разнообразными функциями и предоставляющими возможности для разной активности: прогулок, занятий спортом, детских игр, встреч с друзьями и даже работы. Таким образом, значительно увеличилось время пользования общественными пространствами и возросли требования пользователей к его комфорту, разнообразию, функциональному наполнению и адаптивности. Общественные пространства должны быть рассчитаны на разный возраст и разный сценарий времяпрепровождения, учитывать особенности функционирования в зависимости от времени суток, сезона и погодных условий»,— делится эксперт.

Во-вторых, проводится освоение, благоустройство и наполнение не только внутридворовых пространств жилых домов и участков, непосредственно относящихся к объектам социальной инфраструктуры, но и общественных пространств как внутри территории освоения, так и примыкающих территорий. Такими дополнительными объектами благоустройства могут быть набережные реки или рекреационная парковая зона.

«Формируются масштабные, разнообразные и насыщенные пространства, которыми пользуются не только жители проектируемого квартала, но и жители примыкающих территорий. Нередко такие пространства становятся точками привлекательности общегородского масштаба. Освоение таких пространств повышает уровень комфорта и привлекательность как осваиваемой в рамках проекта территории, так и уровня благоустройства городской среды на уровне городского района или города в целом. Например, сейчас наша мастерская работает над проектом благоустройства оврага, который объединяет на такой территории несколько крупных объектов: поликлинику, жилые кварталы, торговый комплекс. Это красиво и очень хорошо для жителей этого квартала, что застройщик подумал не только над квартирографией, но и над тем, как люди будут проводить свой досуг»,— рассказала госпожа Кошечка.

В-третьих, объекты социальной инфраструктуры (в частности, объекты образования — школы) становятся многофункциональными общественными центрами квартального и районного значения. «Территории школ трансформируются в общественные пространства, которыми пользуются не только школьники, но и семьи и люди любого возраста для разных видов активности — от прогулок и собраний до спортивных игр и мероприятий. Часть помещений объектов образования, таких как библиотека, мастерские или актовый зал, также может быть предусмотрена для расширенного доступа и использования широким кругом лиц. Безусловно, организация такого многофункционального использования инфраструктуры объектов образования должна быть сопряжена с комплексом мероприятий по обеспечению безопасности и локализации доступа к разным зонам»,— рассказала эксперт. ■

В РАМКАХ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОГЛАСНО ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОМИССИИ, НА ДЕВЕЛОПЕРА НАКЛАДЫВАЕТСЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО ОБЕСПЕЧИТЬ НОВЫЕ РАЙОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ, ДОРОЖНОЙ, КОММЕРЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, БЛАГОДАРЯ ЧЕМУ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ ВСЕ БОЛЬШЕ ПРИБЛИЖАЮТСЯ К КОНЦЕПЦИИ «ГОРОДА В ГОРОДЕ» — РАСТЕТ УРОВЕНЬ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, КАК СОЦИАЛЬНОЙ, ТАК И КОММЕРЧЕСКОЙ