

ЗЕЛЕНАЯ ИНВЕСТИЦИЯ

ИНВЕСТИРОВАТЬ В СКВЕРЫ И ДРУГИЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ У ДОМА ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПАРУ ЛЕТ СТАЛО ХОРОШИМ ТОНОМ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ, ПРИЧЕМ В РАЗНЫХ КЛАССАХ ЖИЛЬЯ. ЕСЛИ РЯДОМ С ДОМОМ ЕСТЬ ПОЛНОЦЕННОЕ ПРОГУЛОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО, СКВЕР, БУЛЬВАР, ПЛОЩАДЬ С ДЕТСКИМИ ПЛОЩАДКАМИ, СКАМЕЙКАМИ, СВЕТИЛЬНИКАМИ, ТО ЭТО СУЩЕСТВЕННО ПОВЫШАЕТ КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ В ДОМЕ И КВАРТАЛЕ В ЦЕЛОМ.

ВИКТОРИЯ КРАСИКОВА

Требования покупателей к благоустройству территории ЖК постоянно растут, 2020 год с его весенним локдауном оказался в этом отношении очень показательным. Ирина Дзюба, заместитель генерального директора компании MR Group, говорит, что заметно вырос интерес к представленным на территории ЖК возможностям для удаленной работы, а также к набору собственной инфраструктуры и к прогулочным зонам. «Люди хотят, чтобы рядом с домом было зеленое пространство, чтобы непосредственно во дворе были зелень, места прогулок, для игр и пикников. Это стимулирует девелоперов совершенствовать благоустройство своих проектов», — поясняет она.

Наталья Кукушкина, главный специалист по маркетингу группы ЦДС, с ней согласна: «Сегодняшние городские жители очень озабочены вопросами экологии, наличия свежего воздуха, а такие вещи в первую очередь связаны с деревьями. Можно заметить, что любая инициатива, связанная с покушением на уже существующие зеленые зоны (пусть даже ради океанариума или спортивного объекта), вызывает бурю возмущения».

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, обращает внимание, что создание полноценных скверов является обременением для застройщика, поэтому таких примеров на рынке крайне мало. «Как правило, подобные зоны отдыха и озеленения появляются в проектах квартальной застройки. Так, в рамках масштабного проекта „Солнечный город“ компания Setl City создала парк отдыха площадью 50 тыс. кв. м, в планах „Группы ЛСР“ организовать на территории ЖК „Морская набережная“ хвойный парк», — приводит она пример.

ОБРАМЛЕНИЕ ДЛЯ КАМНЯ Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, с коллегой согласна: «Создание зеленых зон зависит от обременений земельного участка. Тем не менее есть проекты, где девелоперы готовы инвестировать в создание зеленого пространства, которое станет обрамлением для уникального девелоперского продукта. Это более свойственно высокому сегменту, поскольку маржинальность таких проектов легче достижима и позволяет допускать расходы на создание зеленых зон в рамках финансовой модели. Наличие зеленых насаждений напрямую влияет на ликвидность

проекта. В элитном проекте важны детали, и чем больше внимания уделяется „оправе“ девелоперского продукта, тем ценнее „камень“. В целом Санкт-Петербург не славится обилием зеленых зон на территории и рядом с жилыми комплексами, и это зона развития для девелоперов, которая могла бы использоваться чаще и в условиях дефицита зеленых насаждений могла бы стать фактором привлекательности».

Для застройщика решение благоустроить сквер или бульвар может быть экономически выгодным, нужно просто грамотно рассчитать все затраты и тогда это действительно станет инвестицией, уверены эксперты. «Сегодняшний покупатель готов доплатить за хорошее благоустройство не только двора, но и прилегающей территории. Все были в Новой Голландии, парке „Зарядье“ и теперь хотят видеть подобную красоту у себя дома», — рассуждает госпожа Кукушкина.

По ее словам, если пересчитать стоимость благоустройства бульвара на один квадратный метр жилья в реализуемом проекте, то может получиться очень небольшая сумма на каждую квартиру, в пределах нескольких тысяч рублей. «Конкретная сумма зависит, конечно, от объема строительства, площади сквера, стоимости принятых решений по благоустройству. На мой взгляд, такое вложение в проект более интересно и для девелопера, и для потребителя чем, например, вложение во входные двери или в теплые полы в квартирах. Входную дверь в квартиру и теплый пол в дальнейшем каждый собственник может сделать на свое усмотрение, а вот разбить сквер для всех — это уже более сложная задача, для каждого конкретного собственника непосильная. Ценность пространства, где можно гулять каждый день, в глазах многих покупателей может быть несравненно выше, чем ценность дорогих фасадов или эксклюзивной отделки мест общего пользования», — высказывается госпожа Кукушкина.

Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Еврострой», сетует, что препятствием для дополнительного озеленения зачастую являются границы земельного участка: при планировании посадок деревьев и кустарников необходимо учитывать расположение инженерных сетей и коммуникаций под землей, а если девелопер решит озеленить прилегающую территорию, принадлежащую городу, то это

бюрократически непростой и длительный период согласования с профильными комитетами.

Марина Млодик, директор отдела продаж One Trinity Place, при этом замечает, что, как показывает практика реализации строительства элитных объектов в Санкт-Петербурге, слова застройщиков по итогу часто расходятся с делом. «Благоустройство и озеленение прилегающей территории — обычно завершающий этап строительства. К этому моменту основная часть квартир продана, деньги застройщиком получены и „город-сад“ на прилегающей территории, обещанный в начале, по факту оказывается „городом камней“. А ведь когда речь идет о элитном сегменте, каждая деталь важна и имеет значение. В нашем проекте мы верим, что ощущение дома должно начинаться задолго до входа в здание, именно поэтому при строительстве дома мы потратили беспрецедентную сумму на благоустройство и озеленение: 300 млн рублей. В этот бюджет вошло масштабное озеленение и благоустройство территории в 0,4 га: было высажено более ста 20–25-летних крупномеров привезенных специально из Роттердама, около 1000 кустарников, разбито 150 цветников, оснащенных капельным поливом, установлены скамейки, смонтированы два фонтана, выполнено гранитное мощение, установлен итальянский свет», — говорит госпожа Млодик.

ЦЕНА ВОПРОСА «В проекте ЖК „FoRest Аквилон“ мы планируем создать экопарк площадью 17 тыс. кв. м. Он займет почти половину всего участка жилого комплекса. В рамках проекта благоустройства группа „Аквилон“ высадит более 1 тыс. кустарников, взрослых лиственных и хвойных деревьев, цветников, а также выполнит работы по ландшафтному дизайну», — рассказывает директор группы «Аквилон» Виталий Коробов.

Михаил Гуцин, директор по маркетингу группы RBI, подсчитал, что в среднем затраты на благоустройство территории в проектах RBI составляют около 2% производственной себестоимости строительства. «Каждый жилой комплекс диктует свои решения, обусловленные конкретной концепцией проекта. Например, в малоэтажных поселках Mistola Hills и EcoCity, составляющих фактически один новый район в 7 км от Петербурга, мы отводим



ЕВГЕНИЙ ПАРВЕНКО

ПРЕПЯТВИЕМ ДЛЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОЗЕЛЕНЕНИЯ ЗАЧАСТУЮ ЯВЛЯЮТСЯ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ ПОСАДОК ДЕРЕВЬЕВ И КУСТАРНИКОВ НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ РАСПОЛОЖЕНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И КОММУНИКАЦИЙ ПОД ЗЕМЛЕЙ

под озеленение 40% территории. В нашем новом проекте „Созидатели“ необычным элементом озеленения станет „зеленая комната“: своего рода „секретный сад“, полностью скрытый зеленью от внешнего мира», — делится он.

Дмитрий Низковский, вице-президент по девелопменту Giorax Development, рассказал, что объем инвестиций в благоустройство территории «Первого квартала» проекта Ligovsky City, где создается городской сквер, составил около 40 млн рублей. «Кроме финансовой части, это еще и большая административная работа. Для выбора проекта мы совместно с комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга проводили архитектурный конкурс, где рассмотрели четыре варианта планировки. Среди критериев определения победителя были соответствие художественных образов сложившимся традициям города, взаимосвязь с историей места. Главное — функциональность пространства, его удобство и продуманное безопасное соседство пешеходных и транспортных зон», — говорит господин Низковский.

Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой», указывает, что чаще всего новые зеленые зоны располагают в проектах бизнес- и элит-класса, так как затраты на ландшафтные работы достаточно высоки: по ее оценкам, разбить 1 га полноценного парка стоит как минимум 30–50 млн рублей. Она приводит несколько примеров из столичного опыта озеленения. «В Москве „Группа ЛСР“ создала парк „Тюфелева Роща“, который стал частью инфраструктуры крупного жилого проекта „Зиларт“. Парк занял площадь 10 га, в нем также есть пруд с системой очистки воды. Длина перголы (крытой прогулочной зоны) — 1,3 км. Собственный приватный английский сад площадью 2 га предусмотрен в элитном проекте Knightsbridge Private Park. Еще более масштабный (24 га) парк намерен создать „Донстрой“ в столичном квартале Раменки (это один из наиболее активно застраиваемых районов на западе Москвы). Дикий сад займет 1,5 тыс. кв. м. Парк объединит в комплекс три проекта „Донстроя“: ЖК комфорт-класса „Огни“, ЖК бизнес-класса „Событие“ и элитное жилье „Река“. К началу работ планируют приступить в 2021 году», — рассказывает эксперт. ■