

КОМПЛЕКСНЫЙ ПЕРЕСМОТР КОНЦЕПЦИИ

ЭПОХА ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ТОМ ВИДЕ, В КОТОРОМ К НИМ УЖЕ ПРИВЫКЛИ ПОТРЕБИТЕЛИ, ЗАКАНЧИВАЕТСЯ. СПЛОШНАЯ ЗАСТРОЙКА ПОЛЕЙ 25-ЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ МУРАВЕЙНИКАМИ ТЕПЕРЬ НЕ УСТРАИВАЕТ НИКОГО — НИ ПОКУПАТЕЛЕЙ, НИ ВЛАСТИ, КОТОРЫМ ПОТОМ ПРИХОДИТСЯ РАЗГРЕБАТЬ ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРОБЛЕМЫ. НОВЫЙ ТРЕНД — КОМПЛЕКСНОЕ УНИВЕРСАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ, В КОТОРОЕ БУДЕТ ВКЛЮЧАТЬСЯ НЕ ТОЛЬКО ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА, НО И СОЗДАНИЕ РАБОЧИХ МЕСТ, ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПОЛНОЦЕННЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ. МИХАИЛ ГЕЛЬФЕНБОЙМ

Изначально, когда на рынок выходили первые проекты комплексного освоения территорий (КОТ), девелоперы заявляли, что удаленность жилья в них будет компенсироваться высоким качеством жилой среды, в частности, комплексным благоустройством и собственной полноценной инфраструктурой. Но на практике создание комфортных условий ограничилось в лучшем случае минимальным набором объектов социальной инфраструктуры — детскими садами, школами, поликлиниками. Отсутствие мест для работы и учебы, досуга и развлечений, качественных публичных пространств привело к тому, что такие районы буквально «вымирают» в рабочее время по будням. Растет неблагополучие. Согласно открытым официальным источникам, для спальных районов характерна самая большая доля тяжких преступлений, они могут составлять до половины от зарегистрированных преступлений и раскрываются в 30–35% случаев. По количеству преступлений в год лидируют крупные спальные массивы — Невский и Калининский, вслед за ними идут Выборгский и Приморский.

«Путь отказа от „спальников“ прошли многие мегаполисы на Западе. Появившиеся здесь в годы активного послевоенного строительства монофункциональные жилые районы на окраинах уже спустя пару десятков лет превратились в гетто. Новые кварталы ликвидировали остроту жилищного кризиса, но дефицит социально-бытовой и торговой инфраструктуры, однообразие архитектуры и прежде всего территориальный разрыв между жильем и местами приложения труда вызвали целый ряд новых проблем, обострив маятниковую миграцию. В ряде случаев единственным выходом из создавшейся ситуации стал полный снос возведенных несколько десятилетий назад зданий», — говорит генеральный директор УК «Старт Девелопмент» Сергей Хромов.

«В эконом-классе Петербурга, например в районе КАД, и сегодня существуют проекты комплексной застройки, которые строятся без какой-то идеи и не решают задачи создания комфортной среды обитания для человека. Ближайшие десять лет вряд ли изменят эту ситуацию», — пессимистично настроен Михаил Гушин, директор по маркетингу холдинга RBL.

«Большинство людей работает в пределах обжитых районов, в основном в центре. Поэтому дальнейшее развитие проектов массовой застройки либо уже уткнулось в проблему утренних и вечерних пробок, либо в ближайшее время столкнется с этим. Когда потенциальный покупатель поймет, что будет ежедневно тратить от двух до пяти часов на дорогу на работу и с работы, он много раз подумает, надо ли ему покупать квар-



МНОГОЕ ИЗ ТОГО, ЧТО СТРОИТСЯ, БЛАГОДАРИ КОМПЛЕКСНОМУ ПОДХОДУ К РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ УЖЕ СЕЙЧАС РАЗИТЕЛЬНО ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ СТАРЫХ СПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ

тиру в этом месте даже за очень небольшие деньги. Или все же стоит потратить больше, но купить квартиру в том районе, где таких проблем гораздо меньше», — говорит Екатерина Запороженко, генеральный директор ГК Docklands Development.

МЕНЬШЕ МАСШТАБА, БОЛЬШЕ УРБАНИЗМА Прежде проекты КОТ были более «размашистыми», более масштабными и амбициозными, говорят участники рынка. «Одна компания брала огромную территорию и заявляла, что справится с ее освоением. Но времена изменились. Сегодня поднимать такое в одиночку девелоперу или даже крупному застройщику практически невозможно, поскольку это очень длинные по времени реализации проекты, подразумевающие большие инвестиции. К тому же подобные долгосрочные программы связаны с длительным замораживанием денег. Все эти факторы привели не только к уменьшению масштабов проектов КОТ, но и к возникновению коллективного подхода при их осуществлении. Сегодня застройщикам проще и выгоднее брать меньший размер территории и договариваться с „коллегами по цеху“, которые ведут строительство на соседнем участке, о совместном возведении, например, той же социальной инфраструктуры», — рассказывает начальник отдела маркетинга ООО «Н+Н» Майя Афанасьева.

«Проекты КОТ должны сильно поменяться, и я верю в то, что будущее за проектами, которые реально занимаются не освоением территории, а ее развитием. Верю в то, что новые проекты будут более качественными с точки зрения продукта и развития среды проживания. На данный момент новые КОТы не сильно отличаются от КОТов десятилет-

ней давности», — говорит Алексей Муравьев, директор по маркетингу ООО «Управляющая компания „Новоселье“».

ЕДИНСТВЕННЫЙ ПУТЬ В глобальном смысле развитие городов на базе комплексного освоения территории — единственный управляемый и плановый путь, говорят участники рынка. «От уплотнительной застройки мы уверенно шагнули к практике проектов КОТ, безусловно, они различаются по масштабу и времени реализации. Но так или иначе, иного пути обеспечить горожан квартирами, инфраструктурой, социальными объектами и комфортной средой нет. По нашим оценкам, доля проектов КОТ достигла 70% и вырастет до 85–90% за три-пять лет. Помимо уже обозначенных факторов и экономической выгоды, на тренд влияет и естественный фактор — уменьшение числа земельных пятен в черте города для точечных проектов», — считает директор департамента маркетинга и рекламы ГК «ЦДС» Иван Носов.

«Уже сейчас большинство девелоперов в связи с возросшей конкуренцией все больше внимания уделяет обеспечению комфорта проживания в своих объектах. Многие из того, что строится, благодаря комплексному подходу к развитию территории уже сейчас разительно отличается от старых спальных районов. Высокая конкуренция заставляет девелоперов тщательно продумывать концепции своих проектов», — уверен Виталий Коробов, директор по развитию ГК «Аквилон Инвест».

«Комплексное развитие территорий в Петербурге постепенно эволюционирует в концепцию так называемого нового урбанизма. Она подразумевает под собой фокус на ин-

тенсивном развитии небольших компактных районов города, что противопоставляется до сих пор широко распространенной концепции „автомобильных“ пригородов. Основные принципы нового урбанизма: развитая пешеходная доступность, безбарьерная среда, многофункциональность территорий, разнообразие архитектурных элементов и экологичность», — полагает Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ГК «Финам».

НОВАЯ ИДЕОЛОГИЯ Одним из первых проектов, реализуемых в новой идеологии, станет город-спутник «Южный», который компания «Старт-Девелопмент» реализует совместно с ИТМО в Пушкинском районе Петербурга. «Для нас участие в этом проекте важно, так как позволяет полностью реализовать идею создания площадок для развития экономики знаний. Инноград науки и технологий станет именно такой площадкой — он не только создаст рабочие места для высококвалифицированных специалистов, но и станет драйвером развития города-спутника, также поддержит устойчивое развитие города по полицентричному пути», — говорит ректор Университета ИТМО Владимир Васильев.

Для покупателей недвижимости в новых проектах КОТ привлекательными факторами могут быть более низкая, по сравнению с городской недвижимостью, цена на жилье и хороший уровень экологии. Критериями принятия решения о покупке жилья в таком проекте также являются полноценно развитая инфраструктура и оптимальное транспортное сообщение с городом. По словам экспертов, города-спутники в силу сравнительно больших территорий и минимальных ограничений предполагают возможность создания различных точек притяжения и элементов инфраструктуры.

«Почти 80% своих потребностей житель должен решать в пешеходной доступности», — уверен Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена».

«В Петербурге уже сформировался спрос со стороны потребителей на качественную жилую среду. Увидев те проблемы, с которыми уже столкнулись жители новых микрорайонов, горожане предъявляют более высокие требования к средовым характеристикам проекта. Изменившиеся потребительские предпочтения стимулируют появление на рынке нового качественного предложения, которое придет на смену монофункциональным спальникам. В ближайшее время начнут появляться самодостаточные районы, такие как город-спутник „Южный“, где будет представлен полный набор городских функций, а жилая составляющая станет производной функцией от мест приложения труда», — уверен Сергей Хромов. ■