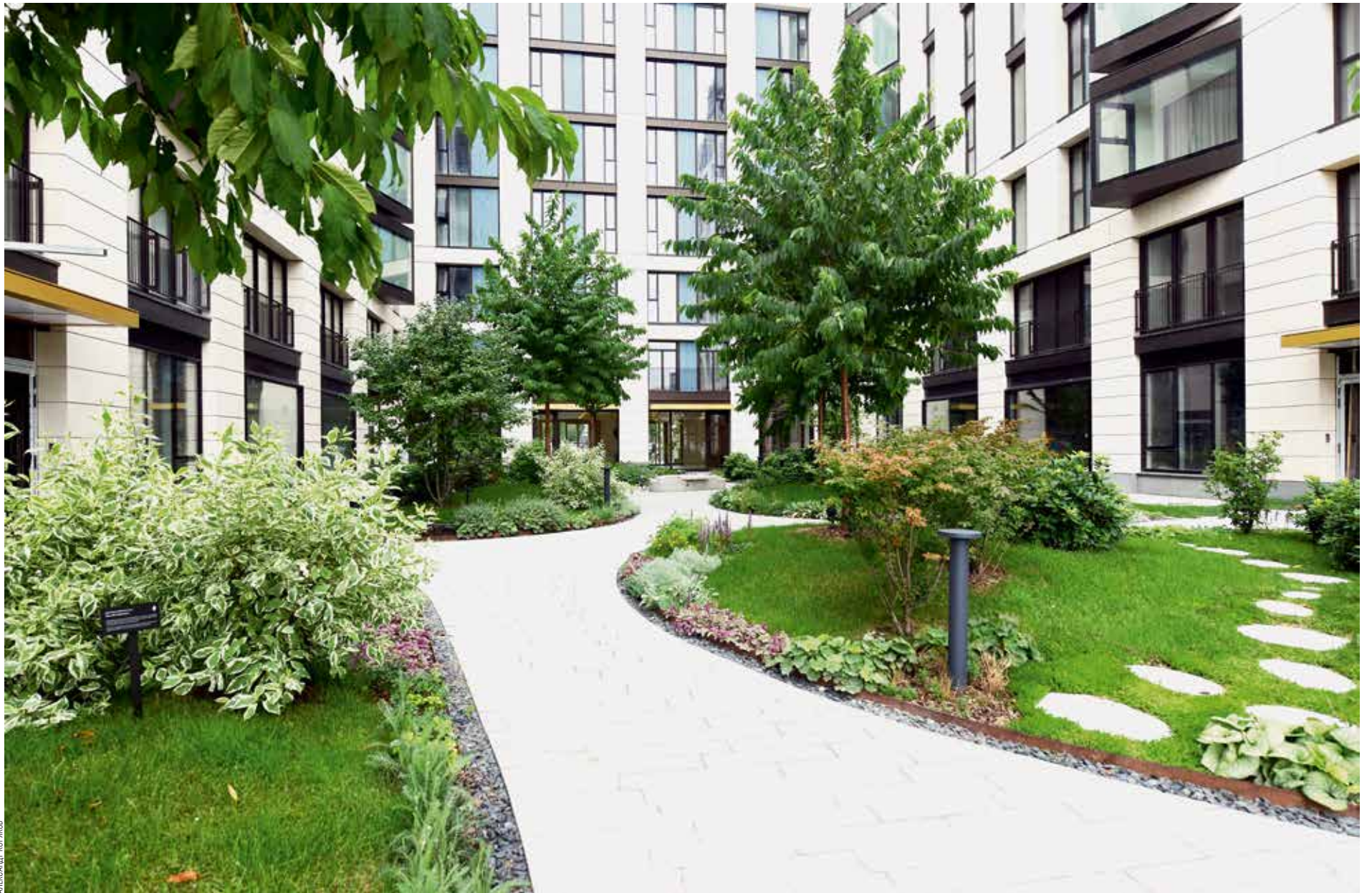




АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

ДАЖЕ КОМПАКТНЫЕ ДВОРОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ МОГУТ БЫТЬ ОФОРМЛЕНЫ ИЗОБРЕТАТЕЛЬНО И СО ВКУСОМ

15 → Сегодня клиенты стремятся к природному окружению и комфортному уединению, даже проживая в городе. Поэтому наличие в комплексах собственных скверов, открытых террас, набережных и зон отдыха у воды становится важным преимуществом».

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в качестве примера интересного оформления дворового пространства приводит клубный дом Victory Plaza, который строится на улице Гастелло. «Проект выполняют в классическом стиле парижских домов XIX века. Во внутреннем дворе здания появится уникальный зимний сад, а атриум накроют стеклянной крышей», — сообщила она.

Юлия Тряскина, партнер группы компаний UNK, говорит, что часто в элитных ЖК создаются экопространства. «И речь не только о „нетронутых“ ландшафте с водоемами и другими элементами живой природы. Площадки для детей также строятся по принципам естественности. Они, как правило, без ярко выраженной игровой составляющей в виде пестрой горки и качелей, но с множеством развивающих деталей: веревок, досочек, камушков. На таких площадках дети могут создавать из имеющихся материалов различные композиции, модифицируя среду по своему усмотрению. Детские экопространства могут находиться как в облагороженном ландшафте, так и в уголке „заброшенного“

сада», — рассказывает госпожа Тряскина. Она добавляет, что в ЖК высокой ценовой категории, например бизнес- и премиум-класса, «продолжением» двора часто выступает эксплуатируемая кровля. На ней создают зоны для уединенного отдыха и вечеринок. «Однако в элитных комплексах ее практически не обустраивают. Среди главных причин: верхние этажи — самые дорогие, и покупатели не желают испытывать дискомфорт, связанный с громкими развлечениями над их квартирой».

Руслан Сырцов, коммерческий директор GloraX, говорит, что сегодня главная тенденция со стороны спроса, которой следуют девелоперы, — максимальная функциональность и большая вариативность внутреннего пространства дворов. Если это площадки для детей, то они должны быть для разных возрастных категорий, если речь про зоны work out, то покупатели ожидают увидеть спортивную инфраструктуру как для индивидуальных, так и для групповых тренировок.

ПРОСТОР ДЛЯ ТВОРЧЕСТВА Господин Кокорев отмечает: «Из элитных проектов можно выделить комплекс One Trinity Place, где большое внимание уделено дизайну общественных пространств. Пример этого комплекса показывает, что даже компактные дворовые территории могут быть оформлены изобретательно и со вкусом. Из давно реализованных комплексов можно выделить „Смольный

Парк“, который отличается высоким уровнем озеленения и практически парком на территории. Но в данном случае на проект благоустройства повлияло наличие зеленого массива на участке еще до начала реализации проекта, и существовавшие деревья как раз и послужили основой для будущего благоустройства внутренней территории проекта. У большинства других элитных проектов такой основы нет. Хочется отметить, что под многими участками элитных жилых домов располагается паркинг, что также ограничивает возможности благоустройства: например, размещение больших деревьев на крыше паркинга требует дополнительных технических решений и большого слоя грунта, что приводит к дополнительным затратам, на которые в большинстве случаев девелоперы идти пока не готовы», — замечает господин Кокорев.

Ирина Могилатова, генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed, отмечает, что в последнее время девелоперы не скупятся на дорогостоящие ландшафтные работы еще и потому, что это увеличивает стоимость нижних этажей, так как вид во двор у покупателей элитной недвижимости очень желанный. «Город разношерстный даже в центре, в нем оживленные дороги, и даже в премиальных районах попадаются неприглядные строения. А вид на благоустроенный зеленый двор — некая гарантия, поэтому можно стартовать от более высокой циф-

ры за квадратный метр. Так, стоимость квартир на нижних этажах в элитных комплексах с дворами без машин на 15–20% выше, чем у аналогов. Плюс у таких проектов появляется дополнительная ликвидность», — указывает она.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», говорит, что собственные территории элитных ЖК всегда отличаются индивидуальным ландшафтным дизайном. Как правило, дизайном внутренних территорий занимаются специализированные студии с именем или подразделения отдельных архитектурных бюро. «Сейчас главным трендом является целостность концепции как противопоставление набору дорогих элементов по принципу „чтобы все было“. В основе современных ландшафтных концепций всегда лежит чувство максимального эстетического комфорта. Территория создается как продолжение дома: уличная мебель, среди которой и мягкая, изготавливается на заказ, озеленение подбирается так, чтобы одно цветение сменялось другим, включаются полевые растения и разнотравье. И, конечно, такие территории требуют отдельного обслуживания флористами и садовниками. Если размеры территории позволяют, то всегда выделяются обособленные зоны для детей, включая разделение по возрастам, и для взрослых. В отдельных случаях могут добавляться водные объекты», — говорит господин Софронов. ■