НОВЫЙ УРОВЕНЬ КОМФОРТА

СЕГОДНЯ КВАРТАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА ПОЗВОЛЯЕТ НЕ ТОЛЬКО ЭФФЕКТИВНО ОСВАИВАТЬ ТЕРРИТОРИЮ И СОЗДАВАТЬ БОЛЕЕ КОМФОРТНЫЕ И БЕЗОПАСНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ЛЮДЕЙ, НО И ФАКТИЧЕСКИ ФОРМИРОВАТЬ НОВЫЙ ОБЛИК ГОРОДА, ПОДРАЗУМЕВАЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПОДХОДЫ К ИНЖЕНЕРИИ, АРХИТЕКТУРЕ И ОФОРМЛЕНИЮ ЛАНДШАФТА. НЕ ВАЖНО, РАСПОЛОЖЕН ЛИ БУДУЩИЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ВНУТРИ СЛОЖИВШЕЙСЯ ЗАСТРОЙКИ ИЛИ ЖЕ, НАПРОТИВ, САМ ФОРМИРУЕТ СРЕДУ: НАПОЛНЕНИЕ БУДУЩЕГО ПРОСТРАНСТВА ДЛЯ ЖИЗНИ ДОЛЖНО ОТВЕЧАТЬ САМЫМ ВЫСОКИМ ОЖИДАНИЯМ И СТАНДАРТАМ. АЛЛА МИХЕЕНКО



ГК «ПСК»

В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ДЕВЕЛОПЕРЫ, ПОМИМО ВЫПОЛНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ, СТРЕМЯТСЯ ПОВЫСИТЬ КОМФОРТ ПРОЖИВАНИЯ ЛЮДЕЙ



ГК «ПСК»

НАЛИЧИЕ «ФИШЕК» ПРИ ПРОЧИХ РАВНЫХ МОЖЕТ СЫГРАТЬ РЕШАЮЩУЮ РОЛЬ ПРИ ОКОНЧАТЕЛЬНОМ ВЫБОРЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА ПОКУПАТЕЛЕМ

Полвека назад в Санкт-Петербурге, как и в других городах страны, фиксировался бум индустриального жилищного строительства: кварталы и районы застраивались типовыми домами различных серий. Каждая из них подразумевала единую технологию строительства с жестко ограниченным набором планировок и схожим внешним видом зданий. Единообразие нивелировалось высокой скоростью возведения и снижением затрат, объясняют собеседники издания. Именно так формировались спальные районы.

Сегодня подходы к квартальной застройке изменились. «Дело в том, что типовые проекты тоже прошли свой путь развития, который выражается в качестве строительства. И с таковыми из советского периода сравнивать, к счастью, не приходится. Пришло понимание, что типовые проекты — не лучшее решение для массового строительства. То есть налицо развитие не только требований к характеристикам, но и вкуса»,— поясняют в ГК «ПСК».



ГК «ПСК»

КВАРТАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА СЕГОДНЯ ПРЕДПОЛАГАЕТ СОЗДАНИЕ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ СРЕДЫ С ЭКСКЛЮЗИВНЫМ АРХИТЕКТУРНЫМ КОНЦЕПТОМ, ЦИФРОВЫМ НАПОЛНЕНИЕМ ПО ТИПУ «УМНОГО ДОМА» И РАЗВИТОЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ

ГОРОД В ГОРОДЕ Квартальная застройка сегодня предполагает создание комплексной жилой среды с эксклюзивным архитектурным концептом, цифровым наполнением по типу «умного дома» и развитой социально-экономической инфраструктурой. Застройщики учитывают аспекты современной жизни и возводят необходимое число детских садов, школ, поликлиник. Также ЖК снабжают паркингами и спортивными площадками. Предусматривается и организация зеленых зон, причем сразу с высадкой молодых деревьев, а не саженцев, а также создание мест отдыха и пешеходных променадов.

«Есть нормы и правила застройки, которым следуют все девелоперы жилой недвижимости: например, высотность, плотность застройки, обеспеченность социальной и иной инфраструктурой. Без следования этим правилам не будет получена разрешительная документация и стройка не начнется. Другое дело, что в последнее время девелоперы, помимо выполнения градостроительных норм, стремятся повысить комфорт проживания людей»,— замечает партнер, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate Валерий Трушин.

Примером может послужить формирующийся city-квартал «Plus Пулковский» в Московском районе. Участники рынка характеризуют его как «город в городе», так как он предполагает полноценную и самодостаточную инфраструктуру на территории. Всего проект включает 30 пятиэтажных домов с оригинальными концепциями мест общего пользования. Проект квартала «Plus Пулковский», разработанный архитектурным бюро «А.Лен», выглядит выразительно за счет увеличенных окон и углового остекления. Фасады будущих жилых домов выдержаны в спокойных оттенках и набраны из натурального камня. В качестве «фишки» используется идея природного баланса: дома в квартале условно поделены на времена года, что выражается в цветовых акцентах. Дворы будут соединены друг с другом пешеходными дорожками, а внутри квартала расположится центральный бульвар. Вместе с первыми корпусами будут сданы школа и детский сад. Помимо этого, на первых этажах домов предусмотрены коммерческие помещения под детские и взрослые медцентры, магазины, аптеки, пункты выдачи и другие необходимые услуги.

ЕДИНИЧНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ По данным «Дом.РФ» и Минстроя России, на протяжении четырех лет число девелоперов, строящих многоквартирные дома в Санкт-Петербурге, сокращается. Если на 2020 год жилищным строительством занималось 146 компаний, то в 2024 году — уже 117. Остаются маститые игроки, которые не собираются приостанавливать ввод своих новых проектов, но в основном речь идет об очередях уже запущенных жилых комплексов, замечают эксперты. Тенденция подтверждается статистикой Единого ресурса застройщиков РФ. Согласно ей, на рынок Санкт-Петербурга за первые два месяца 2024 года было выведено 28 новых проектов многоквартирных домов, что на 33% больше, чем за аналогичный период прошлого года. В марте в Петербурге было введено девять домов. В борьбе за покупателя девелоперы переосмысляют, в том числе, подходы к комплексному освоению территории. Особенно это касается проектов, возводимых внутри сформировавшихся районов: новые объекты появляются там крайне редко, однако каждый из них должен соответствовать высоким ожиданиям будущих жильцов и интегрироваться в сложившуюся жилую среду.

Так, например, недавно ГК «ПСК» вывела на рынок проект крупной квартальной застройки комфорт-класса Respect около станции метро «Лесная» — в десяти минутах езды от Петроградской стороны. Как отметил коммерческий директор группы Сергей Софронов, в локациях такого рода в Петербурге это единичные предложения новой недвижимости. В квартале возводится 12 разновысотных домов с подземным паркингом. В целом проект разработан с адаптацией характеристик, присущих дорогим сегментам недвижимости. Элементы есть в части архитектуры, дизайна и ландшафта территории, вариативности планировок, высоких потолков и многого другого. По словам аналитика-консультанта департамента консалтинга и аналитики NF Group Ксении Федоровой, наличие таких «фишек» при прочих равных может сыграть решающую роль при окончательном выборе жилого комплекса покупателем.

«В наших проектах мы делаем, по сути, дизайнерские общественные пространства под открытым небом, вкладывая идею, что двор — это полноценное „третье место“, не только для детей, но и для взрослых. Здесь доверяемся специализированным студиям ландшафтного дизайна, которым ставим задачу и объясняем, что хотим. По этой части есть пересечение с городскими общественными пространствами, тем более что их авторы и наши подрядчики — подчас одни и те же компании. В данном случае очень важно быть профессиональным заказчиком, нужно хорошо разбираться в том, что будет удобно, что будет современно, что людям „зайдет“, а что нет. А также насколько это будет долговечно и как за этим потом ухаживать»,— комментируют в ГК «ПСК». ■