РЫНОК ВДОХНОВЛЯЕТ НА КРЕАТИВ

ТРЕНД НА СОЗДАНИЕ МУЛЬТИФОРМАТНЫХ ПРОСТРАНСТВ НА ТЕРРИТОРИЯХ СОВРЕМЕННЫХ ЖК, УЧИТЫВАЮЩИХ ИНТЕРЕСЫ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ ЖИЛЬЦОВ, ПОЯВИЛСЯ В РОССИИ ЕЩЕ ДО ПАНДЕМИИ. НО В ПЕРИОД САМОИЗОЛЯЦИИ ОН УСИЛИЛСЯ И ДО СИХ ПРОДОЛЖАЕТ СТИМУЛИРОВАТЬ ДЕВЕЛОПЕРОВ К ТОМУ, ЧТОБЫ УДИВЛЯТЬ КЛИЕНТОВ РАЗНООБРАЗНЫМИ РЕШЕНИЯМИ. ВАСИЛИСА МОТОВА

Уже стало аксиомой, что покупатели выбирают сегодня не просто жилую площадь и планировку квартир, а полноценную среду и даже образ жизни. «Оформление дворов — важное конкурентное преимущество, которое влияет на привлекательность жилого комплекса для потенциальных покупателей,— подтверждает Антон Орлов, директор отдела продаж земли и девелоперских проектов Nikoliers.— Благоустроенные дворы создают комфортную и безопасную среду для жителей, а также могут повысить стоимость жилья». Следует отметить, что, уделяя большое внимание благоустройству территорий, девелоперы не только создают добавочную стоимость своих проектов, но и формируют особую ценность кварталов, районов и целых городов.



РСТИ

ПОДХОД ДЕВЕЛОПЕРОВ В ЧАСТИ ИНФРАСТРУКТУРНОГО НАПОЛНЕНИЯ ВНУТРЕННИХ ПРОСТРАНСТВ ЖК СТАНОВИТСЯ БОЛЕЕ ОСОЗНАННЫМ

БОЛЬШЕ, ЧЕМ ПРЕИМУЩЕСТВО Сегодня покупатель при выборе квартиры обращает внимание не только на планировку и ее функциональность и удобство. Он изучает дом во всех деталях: применяемые архитектурные решения, дизайн входных групп и МОПов, благоустройство придомовой территории, наличие зеленых зон. Немаловажным становится и то, как жилой комплекс «вписан» в город.

По мнению коммерческого директора холдинга «РСТИ» Екатерины Немченко, высококонкурентный рынок делает свое дело, проекты с каждым годом становятся интереснее. Девелоперы применяют не только накопленный опыт, но и креативное мышление, соединяя в единую концепцию архитектуру, дизайн, комфорт пользования, технологии и эстетику.

Участники рынка согласны, что все чаще потребители предъявляют требование расширенной концепции благоустройства придомовой территории. Так, в исследовании консалтингового агентства GMK «Мегатренды в девелопменте» говорится о человекоцентричном девелопменте как залоге устойчивого развития городов. За последние годы подход к обустройству придомовой территории у застройщиков изменился кардинальным образом. Во главе любой концепции развития территории теперь стоит человек с его потребностями в комфортном досуге и удобной логистике. Не зря в последнее время в обиход девелоперов вошло словосочетание «сценарии жизни», обозначающее совокупность различных поведенческих ситуаций будущих жильцов с началом эксплуатации ЖК, которые продумываются и прорабатываются сразу на стадии проектирования.

Однако, по оценкам аналитиков GMK, на начало 2024 года только 27% девелоперов применяли принцип сценариев жизни при создании новых проектов. По мнению Виктории Белявской, фаундера GMKStudy, партнера GMK, человек не может жить только в мире функциональности, потому что это ведет личность к деградации. «Среда влияет не только на состояние, но и на образ мысли людей. Спортивные и детские площадки, малые архитектурные формы (МАФ) дополняют архитектуру и создают целостность»,— подчеркивает эксперт.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ОФОРМЛЕНИЕ ДВОРОВ ЯВЛЯЕТСЯ КОНКУРЕНТНЫМ ПРЕИМУЩЕСТВОМ

И СТАР, И МЛАД Одним из ярких актуальных трендов в благоустройстве дворов стало зонирование придомовой территории и ее функциональное наполнение в зависимости от возрастных групп и интересов жителей. От глубины проработки зонирования зависит, где уместнее расположить детскую и спортивную площадки, а где — тихую зону для спокойного отдыха. Более того, при организации дворовых пространств теперь учитываются уже даже не просто интересы различных целевых групп, но и различные темпераменты, особенности личностных характеристик людей, нестандартные запросы.

Эти объекты благоустройства в настоящее время становятся обязательными элементами привычного набора общественных зон жилых комплексов, на которые обращают внимание покупатели. «В новых проектах девелоперы тщательно продумывают функциональное зонирование придомовой территории: организуют зоны для спокойного и для активного отдыха не только для детей разных возрастных групп, но и для взрослых жителей жилого комплекса,— делится наблюдениями Ксения Федорова, аналитик-консультант NF Group в Санкт-Петербурге.— Например, в последние годы неотъемлемыми элементами инфраструктуры дворов становятся зоны для занятий спортом, площадки для командных игр, столы для настольного тенниса. Также все чаще в новостройках предусматривается инфраструктура для питомцев, например, площадки для выгула собак».

Специалисты подчеркивают: формирование такой многовекторной среды привлекает интересным наполнением, создающим особую атмосферу, не только потенциальных покупателей жилья, но также инвесторов и арендаторов коммерческих помещений. В месте, где людям просто нравится жить и проводить свободное время, коммерция и локальные бизнесы чувствуют себя превосходно.

БЕЗОПАСНОСТЬ НЕ ВЫЙДЕТ ИЗ МОДЫ Таким же базовым, как зонирование, стал тренд исключения автомобилей с территории дворов. Статья расходов на реализацию формата закрытых от машин дворов, по рассказам опрошенных девелоперов, закладывается отдельно в общую стоимость строительства. Как рассказала Guide Екатерина Немченко, безопасность и комфорт проживания по-прежнему являются основополагающими принципами при создании проектов: «Поэтому во всех проектах „РСТИ“ дворы закрыты для парковки транспорта, безопасность обеспечивается системой видеонаблюдения и закрытой для посторонних огороженной территорией».

С ЗАБОТОЙ О ДЕТСТВЕ Наполнение детских площадок при жилых комплексах также трансформируется, делится наблюдениями госпожа Федорова. «Количество однообразных типовых объектов сокращается, к проектированию детских зон во дворах все чаще привлекаются психологи. Среди интересных концепций можно выделить, например, детскую зону в ЖК „Лайнеръ“, выполненную в единой с архитектурой дома морской тематике»,— приводит пример аналитик NF Group в Санкт-Петербурге.

Упомянутый объект холдинга «РСТИ» расположен на правом берегу Невы в Невском районе Петербурга. Дизайн дворовой территории вдохновлен морскими круизами, а его доминантой станет маяк, который так же красив, как и функционален. Символ морских приключений станет не только украшением двора в ЖК, но и местом для захватывающих игр маленьких жильцов комплекса.

ЭКОЛОГИЯ ЖИЗНИ Особое внимание благоустройству дворовых пространств уделяется в проектах комплексного освоения территории, которые позиционируются девелоперами как «город в городе». «Когда жи-