

БИЗНЕС-КЛАСС СТАНОВИТСЯ ПОПУЛЯРНЫМ

СПРОС НА ЖИЛЬЕ БИЗНЕС-КЛАССА, РАСПОЛОЖЕННОЕ В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА, ВЫРОС ПОЧТИ В ТРИ РАЗА ПО СРАВНЕНИЮ С ПЕРВЫМ КВАРТАЛОМ 2013 ГОДА. ДОЛЯ ТАКИХ ПРОЕКТОВ ДОСТИГЛА 32% ОТ ВСЕГО ПЕРВИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА. ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ЭТОГО СЕГМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ И ПЕРСПЕКТИВАХ ЕГО РАЗВИТИЯ В ПЕТЕРБУРГЕ РАССКАЗАЛ КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ — СЕВЕРО-ЗАПАД» ДЕНИС БАБАКОВ. ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА



АЛЕКСАНДР КОРЖАКОВ

GUIDE: Чем обусловлен наблюдающийся сегодня на рынке недвижимости интерес в отношении бизнес-класса?

Д. Б. БАБАКОВ: Активный спрос в этом сегменте закономерен: с одной стороны — растет потребность людей жить вблизи центра города, с другой — появляется возможность купить квартиру желаемой локации за разумные деньги.

Г: Какие квартиры востребованы? Как меняются цены?

Д. Б.: Наиболее востребованы двухкомнатные квартиры площадью около 60 кв. м, средняя сумма покупки — 7–10 млн. Стоимость квадратного метра по сравнению с прошлым годом изменилась незначительно, она составляет 128 тыс. рублей.

Г: В каких районах Петербурга сосредоточено жилье бизнес-класса?

Д. Б.: Объектов бизнес-класса достаточно много в Московском районе, на Васильевском острове, в районе Обводного канала, который сейчас активно осваивается девелоперами. Новое строительство в основном идет за периферией исторического центра, а ближе к центру такие объекты появляются за счет редевелопмента.

Г: Ваш объект на проспекте Медиков — тоже редевелопмент. По каким критериям вы сделали выбор в пользу бизнес-класса?

Д. Б.: Рассматривались разные варианты освоения данного пятна после переноса мощностей завода «Электрик», но в итоге выбрали жилье. Само место расположения и определило формат объекта. Это внешняя граница Петроградской стороны, где не все опции элитного домостроения могут быть реализованы. Но в остальном «Европа Сити» — это большая и разумно организованная среда обитания высокого европейского уровня, как и положено бизнес-классу. Здесь будет выполнено благоустройство, есть элементы ландшафтного дизайна, создана необходимая инфраструктура, в том числе детский сад.

Г: В чем главные отличия бизнес-класса от элитного жилья?

Д. Б.: «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» двадцать лет занимается элитной недвижимостью, и в центре города мы стабильно лидируем в этом формате. За годы работы у нас сформировалось чет-

кое понимание параметров премиального жилья. Во-первых, элитная недвижимость сосредоточена в историческом центре города. Все, что находится за пределами центра, — это бизнес-класс, как бы его ни позиционировали маркетологи.

Во-вторых, элитная недвижимость — это особый подход к планировкам: больше трех- и четырехкомнатных квартир, большая средняя площадь квартир. Есть дополнительные требования к инженерным коммуникациям. Это не означает, что строятся какие-то сверхумные дома. Речь о том, что в домах премиум-класса реализованы базовые потребности их владельцев: эксклюзивный архитектурный облик, входные группы с дизайнерской отделкой, подземный паркинг, из которого лифт поднимается к дверям квартиры, повышенная электрическая мощность на квартиру. И если говорить о Московском проспекте, то большинство расположенной там «элиты» — это бизнес-класс с теми или иными претензиями на принадлежность к премиум-сегменту.

Мы и к своим объектам подходим с такими же высокими требованиями. Поэтому «Европа Сити» на проспекте Медиков считается не элитой, а объектом бизнес-класса.

Г: Что стало главным в архитектурной концепции комплекса?

Д. Б.: «Европа Сити» — не просто название, это идеологическая концепция объекта. Архитектурное проектирование выполнено мастерской «Евгений Герасимов и партнеры» при участии группы молодых архитекторов — лауреатов профессионального конкурса.

Мы стремились создать жилой комплекс, в котором архитектурная составляющая сопряжена с эргономичностью и функциональностью каждого квадратного метра. Для покупателей жилья бизнес-класса это имеет большое значение.

Под функциональностью мы понимаем грамотную организацию пространства — в отношении отдельной квартиры и в масштабе жилого комплекса в целом. Если фасад — то он эстетически привлекателен и практичен с точки зрения энергоэффективности. «Европа Сити» выделяют интересные фасадные решения: навесной фасад декорируется ке-

рамическими вставками. Это новая технология и для Петербурга, и для России в целом.

Г: Как комплекс будет выглядеть на фоне существующей застройки?

Д. Б.: Наш объект фактически не соприкасается со сложившейся исторической застройкой, и поэтому мы можем сделать его облик ярким, доминирующим в сравнении с привычной недвижимостью Петроградской стороны. Думаю, за счет этого архитектурного решения нам удастся сделать район более привлекательным.

Г: В этом проекте вы отказались от монолитно-кирпичного домостроения в пользу бесшовного...

Д. Б.: Мы внимательно изучили европейский опыт — за рубежом не только бизнес-класс, но и элита строятся по такой технологии. Например, в Лауттасаари около Хельсинки, на берегу Финского залива, строится элитный комплекс Mergenkulkijanranta. Стоимость квадратного метра в пересчете с евро — 500 тыс. рублей! Хотя используется такая же бесшовная технология. Что там есть? Ландшафтный дизайн и определенные решения по энергоэффективности, за которые наш соотечественник пока платить не готов, квартиры с отделкой и меблировкой. Кстати, в отличие от нашей элиты, финны не заморачиваются с высотой потолков, она составляет всего 2,6 м.

Г: Многие сравнивают бесшовную технологию с панелью советских времен. Насколько это оправданно?

Д. Б.: Современная технология промышленного домостроения, которую мы сейчас применяем, не имеет ничего общего с советской панелью. Ахиллесова пята советского панельного дома любой серии — герметизация стыков. Жильцы получали продувание, протекание, промерзание и все прочие «удовольствия».

Современная бесшовная технология — это конструктор: сначала собирается железобетонный каркас здания, затем он утепляется снаружи теплоизоляционным материалом, затем осуществляется отделка фасада — при помощи штукатурки либо навесных фасадных систем. В результате швы между панелями не соприкасаются с внешней средой.

Г: В чем преимущество этой технологии?

Д. Б.: В отличие от традиционной панели, эта технология позволяет обеспечить энергосбережение, герметичность, отсутствие потерь тепла в стыках, лучшую звукоизоляцию и возможность реализовать те же фасадные решения, которые используются в домах, созданных по монолитной или кирпично-монолитной технологии.

Кроме того, можно сразу делать ремонт, не дожидаясь «усадки», которая неизбежна при кирпичном домостроении.

Г: Продажи в ЖК «Европа Сити» стартовали год назад. Можете ли уже подвести какие-то итоги? Какова реакция рынка?

Д. Б.: Объект пользуется высоким спросом. Темп продаж с момента их открытия превышает среднероссийские показатели продаж жилья аналогичного класса — притом, что одновременно с нашим комплексом на рынок поступило несколько проектов, которые позиционируются как бизнес-класс. Угадали с форматом. Квартиры бизнес-класса с качественной полной чистовой отделкой востребованы потребителем. Сегодня мы четко понимаем, в какую сторону следует развиваться.

Г: А вы именно «угадали» с форматом?

Д. Б.: Конечно, мы изучали рынок, но не могу сказать, что это был стопроцентный расчет. Просто мы посмотрели на потенциальных покупателей, прислушались к ним — и обнаружили относительно неудовлетворенную потребность в подобном формате. Все-таки бизнес-класс в границах исторического центра с полной чистовой отделкой — достаточно редкое явление.

Г: Кстати, об отделке...

Д. Б.: В элите мы не делаем отделку. Невозможно подстроиться под индивидуальные вкусы клиента, а они крайне важны. В бизнес-классе, напротив, мы можем предложить клиенту квартиры с полной отделкой. Это позволяет будущим жильцам, если не полностью избавиться от неудобств, связанных с ремонтом, то хотя бы минимизировать их. В комплексе «Европа Сити» мы решили сделать два типа отделки в зависимости от расположения квартир, их размеров и степени освещенности. Генри Форд признавал для автомобиля только один цвет, а мы пошли чуть дальше магната и предлагаем отделку в двух цветовых гаммах — brown и light. ■