

ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОРИЕНТИРЫ

ЖИТЬ В ЭЛИТНОМ КВАРТАЛЕ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА НЕ ТОЛЬКО ПРЕСТИЖНО, НО И УДОБНО — ПРИ УСЛОВИИ, ЧТО ЗАСТРОЙЩИК ВОПЛОТИЛ В ЖИЗНЬ ВСЕ ТРЕБОВАНИЯ НОВОСЕЛОВ К КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ: ЗЕЛЕНЬ, ПАРКИНГ, СЛОЖНЫЕ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРИИ. О ПРОБЛЕМАХ И ПЕРСПЕКТИВАХ ЭЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РАССКАЗЫВАЕТ КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР БИЗНЕС-ЕДИНИЦЫ «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ — СЕВЕРО-ЗАПАД» ДЕНИС БАБАКОВ.

ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

GUIDE: Какова ситуация на рынке элитного строительства в Петербурге?

ДЕНИС БАБАКОВ: В настоящий момент предложение на рынке элитного жилья по-прежнему сокращается и не обеспечивает в полной мере потребности текущего спроса. На рынок в последние годы не поступали крупные объекты. Немногочисленные новые проекты представляли собой небольшие дома; основу предложения составляли очереди ранее утвержденные к возведению объектов.

Тенденция на укрупнение рынка продолжает сохраняться: солидные девелоперы реализуют большие объекты. По данным нашей аналитической службы, три четверти проданных в 2012 году квартир в центре Петербурга было реализовано в нескольких крупных объектах, которые принадлежат пяти ведущим игрокам рынка элитной недвижимости. Хотя формально заявляют о своей деятельности в центре города не менее трех десятков застройщиков.

Г: Почему трудно строить в центре и как вам это удается?

Д. Б.: Строить в центре всегда было непросто, поэтому после кризиса в этом сегменте остались только надежные застройщики с большим запасом прочности. В свое время строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга», которая сегодня входит в состав бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», выступила новатором рынка, впервые предложив в городе новый формат премиального жилья — элитные кварталы. На сегодняшний день первый и самый большой жилой комплекс такого уровня — «Парадный квартал» — построен уже более чем на три четверти: в эксплуатацию введено пять жилых зданий, большинство квартир в которых уже заселены, и семь офисных особняков. Ведется строительство последней очереди: жилые корпуса 4, 5, 8 и офисные корпуса 17 и 18. Ввод в эксплуатацию комплекса целиком запланирован на 2014 год.

Г: Какие проекты элитного жилья наиболее востребованы?

Д. Б.: Сегодня успех проекта на рынке элиты зависит от присутствия в нем всех составляющих — престижной локации, архитектуры объекта и планировки квартир, качества строительных и инженерных решений. Важна единая социальная среда, которая формируется в элитном комплексе. В этом плане одним из самых известных на рынке можно назвать жилой комплекс «Парадный квартал» — он успешен и в части продаж. Число квартир, реализованных здесь за три квартала 2012 года, в полтора-два с половиной раза превышает количество сделок в каком-либо другом крупном жилом объекте в центре.

Г: Представления петербуржцев о комфорте как-то меняются?

Д. Б.: Рынок, безусловно, эволюционирует.



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

Наиболее заметные изменения — в новых, расширенных требованиях к оформлению входных групп, холлов в жилых домах. Кроме традиционных требований к безопасности и контролю доступа на территорию жилого комплекса класса элит, покупатель обращает внимание на благоустроенность прилегающей к дому территории. Например, наш дом «Венеция» на Крестовском острове, с которого только что сняли строительные леса, окружен деревьями — их бережно сохраняли в течение всего периода строительства. Комплекс домов, входящих во вторую очередь премиального жилого комплекса «Смольный парк», будет также располагаться в старинном парке.

Г: Можно ли предусмотреть все потребности будущих жильцов?

Д. Б.: Это невозможно — у каждого из них свое представление о том, как должна выглядеть будущая квартира. Именно поэтому в элитном сегменте не востребованы квартиры с отделкой — обычно для этого приглашается команда профессиональных декораторов, воплощающих в жизнь требования владельца квартиры. Однако опытные девелоперы хорошо знают, како-

вы «базовые» потребности взыскательных покупателей, в том числе в плане организации жизненного пространства. Например, наши дома отличаются удобными планировками, разделением квартиры на личную и общественную зону.

Г: А система «умный дом»?

Д. Б.: Скорее ее элементы. Общедемовое внедрение такой системы возможно только в особняке или загородном доме — она индивидуальна и должна быть «заточена» под нужды конкретного владельца. Поскольку в городском доме владельцев квартир несколько, мы как застройщик подходим к решению вопроса рационально, предусматривая возможности для установки сложной инженерии. В частности, в «Венеции» организованы специальные воздухозаборные и выбросные шахты, которые позволяют установить индивидуальные системы вентиляции.

Г: Как создаются ваши проекты элитного жилья?

Д. Б.: Все объекты в центре уникальны, и на разработку каждого уходят годы. Пожалуй, отличительная черта наших объектов — престижная локация и проработанность дома с архитектурной, строительной и ин-

женерной стороны. Корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» нередко выступает новатором в плане внедрения новых опций, технологий в своих объектах. Потом они используются другими застройщиками элитного сегмента, а с течением времени распространяются и на жилье массового спроса, повышая тем самым общий уровень строительной отрасли города.

Г: Какие инновационные технологии использует компания?

Д. Б.: Из последних новинок — применение технологии монолитной стены в грунте при строительстве трехэтажного подземного паркинга в доме в Зоологическом переулке, 2–4. В центре Петербурга это — прецедент, тем более что работы велись в условиях сложных грунтов (Нева — в 20 метрах), в окружении исторической застройки. Мы использовали опыт голландских строителей.

Г: Многие считают, что жить в центре неудобно из-за проблем с пробками и парковками...

Д. Б.: Опасения, связанные с транспортной доступностью центра в «пробочное» время, — распространенный стереотип. В действительности все наоборот. Владельцы квартир в центре не только приобщаются к открытым видам и историческим достопримечательностям Петербурга, но и в разы сокращают свой путь до работы — ведь деловая активность сосредоточена именно в центре. Такой экономии времени не достичь, проживая в собственном коттедже за городом или вне пределов центральных районов. Главное — наличие паркинга с возможностью держать там несколько машин на семью и прямо из него подниматься к дверям своей квартиры.

Г: Как вы решаете эту проблему?

Д. Б.: В самом большом в центре города подземном паркинге «Парадного квартала» на каждую квартиру отведено два машино-места. Кроме того, мы стремимся максимально развести в пространстве транспортные и людские потоки на объектах. Заезжая на территорию «Парадного квартала», машины сразу же попадают в подземный паркинг — просторная прогулочная зона, детские площадки, улица бутиков и площадь с фонтанами остаются во власти пешеходов. Собственная территория «Смольного парка» организована таким образом, что старинный парк, в котором находятся дома, не пересекают автомобильные дороги — подъезды к домам и доступ в подземные паркинги ориентированы по периметру территории.

Г: А лично вы предпочитаете жить в центре или за городом? Каковы ваши представления об идеальном доме?

Д. Б.: Уже несколько лет я живу в «Парадном квартале», и этот выбор вполне отвечает моим представлениям об идеальном доме. ■