

УЕДИНЕННОСТЬ КАК ИСТИННАЯ ЦЕННОСТЬ

В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА ПРЕСТИЖНЫЕ ЛОКАЦИИ ДАВНО УЖЕ СТАЛИ НАПЕРЕЧЕТ.

НА КАКИЕ-ТО РАЙОНЫ ДАЖЕ ФОРМИРУЕТСЯ НЕГЛАСНЫЙ ЛИСТ ОЖИДАНИЯ.

О ТОМ, ЧТО СЕГОДНЯ ИНТЕРЕСУЕТ СОСТОЯТЕЛЬНЫХ ПЕТЕРБУРЖЦЕВ И ЧТО МОЖЕТ ПРЕДЛОЖИТЬ ИМ РЫНОК, РАССКАЗЫВАЕТ ДЕНИС БАБАКОВ, КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР БИЗНЕС-ЕДИНИЦЫ «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ — СЕВЕРО-ЗАПАД». ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

GUIDE: Как разрабатываются архитектурные концепции объектов элитной недвижимости?

ДЕНИС БАБАКОВ: По элитным объектам мы давно взяли за правило сотрудничать с ведущими архитектурными мастерскими, причем приоритет отдаем петербургским бюро — они лучше чувствуют ткань городского пространства и умеют с ней работать. Интерес взаимен, и со многими мэтрами нас связывает не один, а несколько проектов.

G: Такие объекты были представлены на биеннале «Архитектура Петербурга»?

Д. Б.: Большинство архитекторов, с которыми мы сотрудничаем, участвовали в биеннале, в том числе, демонстрируя на своих стендах наши совместные проекты. Например, дом «Венеция» мастерской Евгения Герасимова или «Смольный парк», представленный на стенде архитектурного бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры». Первый возведен на Крестовском острове, второй — в парке у Смольной набережной. В обоих проектах решалась сложная задача сохранения исторически сложившейся вокруг них зеленой зоны.

G: Насколько трудно вписывать новые объекты в существующую архитектуру?

Д. Б.: Внедрять новые здания в сложившийся архитектурный ландшафт сложнее всего. Приходится доказывать, что твои дома имеют право соседствовать с постройками прошлого времени.

Справедливости ради стоит отметить, что далеко не все из архитектурного ретро относится к шедеврам. Петербургский центр достаточно разнороден, но это вряд ли облегчает задачу девелопера и архитектора. Нужно тонкое чувство стиля, чтобы «подружить» новый объект с разномасштабным историческим окружением или вписать его в немногочисленные зеленые оазисы в центре Петербурга.

G: Какая из этих задач труднее с точки зрения девелопера?

Д. Б.: Несмотря на то, что обычно деятельность в плотной городской застройке кажется более проблемной, в зеленых зонах центральных районов любую новую постройку всегда ожидает пристальное внимание.

G: Вы изначально планировали сохранение исторической зелени в своих проектах?

Д. Б.: Да, мы сразу ставили перед архитекторами такую задачу. Именно благодаря такому подходу «Смольный парк» приобрел ту конфигурацию, которую имеет сейчас: вторая очередь элитного жилого комплекса решена как собрание небольших домов, расположенных в старинном парке. В процессе строительства была разработана целая технология сохранения вековых деревьев, виртуозного монтажа строительной техники. В результате уникальное зеленое пятно в шаге от Смольного собора было сохранено. Владельцам квартир в «Смольном парке» гарантирован собственный парк с вековыми деревьями.



АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

Также на этой закрытой охраняемой территории будет осуществлен авторский ландшафтный дизайн.

G: Как удается совместить современные требования к элитному жилью — например, прямой доступ в паркинг собственного дома — с необходимостью сохранять доставшуюся «по наследству» зелень?

Д. Б.: Если посмотреть на планировку второй очереди «Смольного парка», то найденное решение видно сразу: дома расположены таким образом, чтобы подъездные дороги к подземным паркингам были кратчайшими и шли по периметру объекта. Таким образом, атмосфера парка не будет нарушена: здесь сохраняется пешеходная зона, можно гулять по аллеям, наслаждаться отдыхом с детьми.

Современность кроется в продуманных планировках, инженерии топ-класса — в «Смольном парке» предусмотрена повышенная электрическая мощность, что делает возможной установку в квартирах всей необходимой современной энергоемкой бытовой техники. Благодаря установке станции глубокой очистки холодной водопроводной воды в квартиры поступает вода со стабильными санитарно-гигиеническими показателями, не нуждающаяся в дополнительной очистке. Одним словом, жильцы получат весь тот уровень комфорта, который предполагает жилье класса de luxe.

G: Этот проект уже получил признание профессионалов?

Д. Б.: Да, «Смольный парк» удостоился признания — причем как в архитектурном, так и в строительном сообществе. Опытные девелоперы знают, что одна половина успеха зависит собственно от проекта, а вторая — от того, кто и как будет его воплощать. «Смольный парк» стал лауреатом конкурса «Лидер строительного качества» в номинации «Лучший объект жилищного строительства» (диплом гран-при), а также взял бронзовый диплом в номинации «Архитектурные произведения 2009–2011 годов» на XIX международном фестивале «Зодчество».

G: Насколько эти награды помогают продажам? Обращают ли на них внимание потенциальные покупатели?

Д. Б.: Покупатели элитного жилья — да. Конечно, это не основной критерий — скорее лишнее подтверждение того, что объект причислен к элитному жилью по праву. Причем не только по праву «места рождения», но и в силу принадлежности к хорошей «фамилии» — известной архитектурной мастерской, которая сумела спроектировать действительно выдающийся дом.

G: Десять лет назад считалось, что элиту можно создать в отдельно взятой квартире — главное, чтобы она находилась в историческом центре. Сегодня много говорят о важности отделки общедемовых пространств...

Д. Б.: Повышенные требования к организации и отделке мест общего пользования (лифтовых холлов, входных групп) — реальное

введение времени. Сегодня люди стремятся избегать резких контрастов: зона комфорта должна начинаться не с порога квартиры, а с момента въезда на собственную территорию, где расположен дом.

G: Каким образом это реализуется на практике?

Д. Б.: Холл не просто должен быть опрятным — в жилье топ-класса обязателен оригинальный дизайн-проект. Консьерж-служба сегодня постепенно эволюционирует в полноценный ресепшен гостиничного типа. Жильцов дома и их гостей (разумеется, никаких посторонних и неизвестных лиц) встречают с улыбкой, а отделка помещения лучше всяких слов свидетельствует о статусе дома. Например, в «Смольном парке» фасады из натурального камня дополняет роскошная отделка лобби мрамором. Сами по себе холлы очень просторные, с витражным остеклением. Все это наилучшим образом подготавливает к тому, чтобы наслаждаться видами из окон собственной квартиры и ее индивидуальным дизайном.

G: Кстати, не планируете начать предлагать квартиры с элитной отделкой?

Д. Б.: Нет, наши покупатели по-прежнему слишком индивидуально подходят к организации пространства своей квартиры, и даже минимальная чистовая унификация не востребована. Покупатели элитного жилья традиционно куда не торопятся — жить им есть где — и отделку предпочитают отдавать в руки приглашенных дизайнеров. А мы как застройщики гарантируем уникальную локацию, оптимальную организацию внутреннего пространства (во всех квартирах просторные холлы и кухни, предусмотрено зонирование на гостевую и жилую части), передовую инженерию и премиальную эстетику общедемовых помещений.

G: А как меняются предпочтения петербуржцев, приобретающих элитные квартиры, с точки зрения метража и планировок?

Д. Б.: Наиболее востребованное предложение в сегменте элитной недвижимости почти не меняется — это трехкомнатная квартира средней площадью 110 кв. м. Также растет интерес к небольшим двухкомнатным и просторным четырехкомнатным квартирам. Последние, как правило, покупают семьи с детьми. Интересно, что растет количество квартир, приобретаемых внутри одной семьи: взрослые дети предпочитают жить со своими родителями в разных квартирах, но в одном доме. В «Смольном парке» большая часть квартир — как раз трех- и четырехкомнатные. Но будут и однокомнатные (от 56 кв. м), и шестикомнатный пентхаус (266 кв. м) с видом на Смольный собор. Впрочем, впечатляющие виды открываются из окон всех квартир: в зависимости от этажа и расположения это может быть вид на парк, Неву, Смольный собор и городскую панораму. Есть возможность ощущать себя в центре культурной и деловой жизни Северной столицы и одновременно наслаждаться тишиной и комфортом. ■