

«ДРУГОГО ТАКОГО КРУПНОГО ПРОЕКТА В МОСКВЕ НЕТ»

ПРОЕКТ, ПРЕДПОЛАГАЮЩИЙ ЗАСТРОЙКУ БОЛЕЕ 1,5 МЛН КВ. М ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ТЕЧЕНИЕ ПОЧТИ ДЕСЯТКА ЛЕТ, ПРЕДПОЛАГАЕТ ДЛИННОЕ ФИНАНСОВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ, ПРИЧЕМ С УЧЕТОМ ВОЗМОЖНЫХ (СКОРЕЕ, НЕИЗБЕЖНЫХ) ЭКОНОМИЧЕСКИХ КАТАКЛИЗМОВ. ОДНАКО ДИРЕКТОР ПО МАРКЕТИНГУ И КОММУНИКАЦИЯМ «ГРУППЫ ЛСР» ЮРИЙ ИЛЬИН НАСТРОЕН ВПОЛНЕ ОПТИМИСТИЧНО. О ПРИЧИНАХ СВОЕГО ОПТИМИЗМА ОН РАССКАЗАЛ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВВ МИХАИЛУ ПОЛИНИНУ.

BUSINESS GUIDE: «ЗИЛАРТ» — мегапроект, рассчитанный на восемь лет строительства. Как построено его финансирование? В какой момент планируется выход на окупаемость? **ЮРИЙ ИЛЬИН:** Я бы начал с того, что до сих пор мы не слишком анонсировали широкой общественности. «ЗИЛАРТ» — жилой комплекс на 65 га северной территории ЗИЛа — действительно будет строиться до 2022 года. Но уже в следующем году мы начнем осваивать еще более 100 га южной части автозавода. То есть всего будет перепрофилировано 170 га бывшей промзоны. Другого такого крупного проекта в Москве нет, тем более в 5 км от Кремля. Несмотря на такой масштаб, финансирование принципиально не отличается от финансирования других девелоперских проектов. По нашим прогнозам, срок его окупаемости составит около пяти лет.

Уже сейчас в процессе создания комплекса мы видим, что территория действительно станет новым центром Москвы, где будет интересно проводить время не только жителям «ЗИЛАРТа», но и горожанам, туристам. Как уже многим известно, к работе над этим проектом «Группа ЛСР» привлекла лучших представителей архитектурного сообщества. Каждый из них создал свой авторский объект, органично включенный в окружающую застройку. Этого удалось добиться благодаря правилам дизайн-кода, разработанного Юрием Григорьевым. Над проектированием «ЗИЛАРТа» работают знаменитые архитектурные бюро: Asymptote Architecture во главе с всемирно известным архитектором Хани Рашидом, Neutelings Riedijk Architects во главе с Михилом Ридейком, Джерри ван Эйк, «Сергей Скуратов Architects», «Евгений Герасимов и партнеры», «Мезонпроект», «Цимайло, Ляшенко и партнеры», Speech, «Урбис» и «Проект Меганом».

BG: Как, по вашим предположениям, будет меняться цена квадратного метра в течение ближайших пяти лет, а также себестоимость строительства?

Ю. И.: По мере реализации любого проекта цена квадратного метра растет, и «ЗИЛАРТ» не является исключением. Покупатели, понимая это, стараются приобретать недвижимость на начальном этапе строительства, когда цена за квадратный метр наиболее привлекательная. Сегодня также идет рост цен на строительные материалы, что увеличивает себестоимость строительства и, следовательно, конечную цену жилья. Поэтому, как я уже сказал, стоимость квадратного метра в дальнейшем будет только увеличиваться.

BG: Используете ли вы импортные составляющие, в каком соотношении с отечественными?

Ю. И.: Доля импортной продукции заметно снизилась во всех сегментах. Сегодня отечественные аналоги, имеющие более привлекательную цену, заменяют большинство зарубежных материалов. Причем не в ущерб качеству. Но по отдельным позициям спрос на импортные строительные материалы и оборудование все же сохранился.

СЕГОДНЯ ТАКЖЕ ИДЕТ РОСТ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ЧТО УВЕЛИЧИВАЕТ СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА И, СЛЕДОВАТЕЛЬНО, КОНЕЧНУЮ ЦЕНУ ЖИЛЬЯ. ПОЭТОМУ, КАК Я УЖЕ СКАЗАЛ, СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА В ДАЛЬНЕЙШЕМ БУДЕТ ТОЛЬКО УВЕЛИЧИВАТЬСЯ



Что касается «Группы ЛСР», то в сравнении с другими застройщиками мы находимся в более выигрышном положении: в своих объектах мы применяем высококачественные строительные материалы собственного производства. При строительстве жилой части «ЗИЛАРТа» используется специальная серия нашего же фасадного клинкерного кирпича «ЛСР», разработанного как раз для этого проекта. В первую очередь клинкер отличается от стандартных форматов размером. После нескольких экспериментальных работ был утвержден кирпич формата 50x100x210 мм. Такой клинкер не имеет прямых аналогов ни в отечественной, ни в зарубежной практике. Отработаны рецептуры 10 оттенков, из которых 4 производятся дополнительно в исполнении «флешинг».

BG: В рамках проекта предполагается строительство нежилых объектов. Какие из них должны быть прибыльными, какие — планомерно убыточными? За чей счет будет содержаться, к примеру, парк?

Ю. И.: В принятой нами концепции «ЗИЛАРТ» — это пять взаимодополняющих пространств: жизни, отдыха, природы, образования и притяжения. Пространство отдыха — это как раз обширный парк площадью 14,5 га, который разместится рядом с бульваром — «пространством притяжения». Проектирует городской парк голландский ландшафтный дизайнер и урбанист Джерри ван Эйк. По замыслу архитектора здесь появятся уникальные объекты садово-паркового искусства, интересные скульптуры, спортивные площадки, прогулочные зоны и велодорожки. Но это объект города, а не «Группы ЛСР».

Что касается нежилых помещений, то в большинстве из них разместятся объекты коммерческой инфраструктуры. Мы рассчитываем, что в новом районе будет работать около 20 тыс. человек.

BG: Как вы оцениваете динамику продаж? Есть ли сезонность? Какие площади наиболее востребованы? Есть ли реалистические ожидания на последующие очереди?

Ю. И.: Динамика продаж у нас хорошая. Сегодня мы реализуем квартиры сразу в пяти домах. К началу осени в первых выведенных в продажу домах в наличии осталось менее 20% квартир, при этом мы наблюдаем стабильный спрос на квартиры различных площадей и планировок. Отмечу, что у нас также продана трехуровневая квартира площадью более 220 кв. м в построенном малоэтажном доме. О сезонности говорить не приходится, спрос сейчас можно уверенно назвать стабильным. Думаю, что помимо того, что этот проект — само по себе интересное предложение для рынка столицы, так еще сказывается и благонадежная многолетняя репутация «Группы ЛСР» как крупнейшего в стране застройщика, сдающего свои объекты точно в срок уже более двух десятилетий.

BG: Ваша рекламная кампания вызывает много толков. Оставим в стороне эстетику, как она работает? Насколько она эффективна? Каким вы видите потребителя вашего продукта?

Ю. И.: Цель, которую мы ставим, — привлечь внимание аудитории, и я могу с уверенностью сказать, что она достигнута. Отклики и комментарии, которые мы получаем, говорят о том, что коммуникация работает отлично, и без ложной скромности мы стали тренд-сеттером в нашем секторе.

Что касается покупателей, это семейные люди, которые приобретают недвижимость в центре столицы, хотя получить не просто комфортный жилой комплекс, а некое пространство, наполненное глубоким внутренним содержанием. Ни у кого еще не было возможности создать подобный проект с той степенью изменения окружающей среды, которая запланирована нами: на пустом месте в центре столицы мы создадим целый город с самостоятельной инфраструктурой, удобными транспортными артериями, рекреационными зонами. Размер позволяет нам построить многофункциональный район, удобный для жизни, работы и отдыха.

Как я уже сказал, в «ЗИЛАРТе» помимо жилых домов мы построим спортивные и образовательные объекты, офисные здания, отели, парки, музеи, театры, концертные залы, картинные галереи, арт-центры для выставок и инсталляций, торгово-развлекательный комплекс. Культурной доминантой жилого комплекса нового для столицы уровня станет уникальный музейный центр современного искусства «Эрмитаж — Москва» («Эрмитаж 20/21»), проектируемый Хани Рашидом.

Большое внимание мы уделили созданию безопасной среды: проекты всех домов предполагают создание закрытой дворовой территории, свободной от движения автотранспорта, с автономной системой доступа, что обеспечит безопасность будущих жильцов. Все детские и спортивные площадки будут расположены на закрытых территориях, вдали от дорог. В «пространстве образования» две школы и два детских сада разместятся на отдельной охраняемой территории с четырьмя надземными и подземными дорожками к ней, что позволит детям и подросткам передвигаться совершенно безопасно.

При строительстве жилого комплекса применяются современные, экологически чистые строительные материалы, используются инновационные технологии, что также обеспечит безопасность будущих жильцов. ■

НЕСМОТЯ НА ТАКОЙ МАСШТАБ, ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРИНЦИПИАЛЬНО НЕ ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ ФИНАНСИРОВАНИЯ ДРУГИХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ. ПО НАШИМ ПРОГНОЗАМ, СРОК ЕГО ОКУПАЕМОСТИ СОСТАВИТ ОКОЛО ПЯТИ ЛЕТ

