«ЕЩЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД РЫНОК БЫЛ БОЛЕЕ ПОНЯТЕН»

ПЕТРОВСКИЙ ОСТРОВ ИМЕЕТ ШАНСЫ СТАТЬ НОВЫМ АРХИТЕКТУРНЫМ ЦЕНТРОМ ПРИТЯЖЕНИЯ ПЕТЕРБУРГА, ЕСЛИ УДАСТСЯ ИЗБЕЖАТЬ ЕГО ХАОТИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ. ТАКОЕ МНЕНИЕ ДМИТРИЙ ХОДКЕВИЧ, УПРАВЛЯЮЩИЙ ДЕВЕЛОПЕРСКИМ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕМ ГРУППЫ ЛСР В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, ВЫСКАЗАЛ КОРРЕСПОНДЕНТУ ТАТЬЯНЕ КАМЕНЕВОЙ.

GUIDE: Как бы вы охарактеризовали актуальную ситуацию, сложившуюся на петербургском строительном рынке в сегменте элитной недвижимости?

ДМИТРИЙ ХОДКЕВИЧ: Рынок элитной недвижимости Петербурга за последние годы претерпел изменения. Еще несколько лет назад рынок был более понятен, поскольку действовало ограниченное количество крупных игроков, один из них — строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга», которая начала строить в центре более двадцати лет назад и на тот момент являлась предприятием группы ЛСР.

Сейчас мы строим под другим юридическим наименованием, но суть от этого не меняется — группа ЛСР обладает уникальным масштабным опытом в элитном домостроении. В целом же в сегменте дорогого жилья мы сегодня видим гораздо большее разнообразие за счет появления компаний одного дома, одного проекта. При этом происходит размывание самого понятия элитной недвижимости. Есть компании, которые в шикарных локациях реализуют проекты, не соответствующие параметрам жилья высокого класса, хотя и заявленные в этом классе. Иногда так происходит потому, что это первый опыт реализации проекта жилья для компании, успешно строившей ранее комфорт-класс. Существует целый ряд характеристик, которые для элитной недвижимости являются обязательными. У нас перечень стандартов элитной недвижимости был прописан еще в 1990-е годы, и он постоянно обновляется.

G: Что же это за стандарты?

Д. Х.: Прежде всего — локация. Участок должен быть выбран так, чтобы максимальное количество квартир имело хорошие видовые характеристики. Кроме того, объект должен располагаться рядом с естественным водоемом, либо вблизи от парковых ансамблей, либо рядом с памятниками архитектуры — то есть иметь свою уникальную особенность. Важна и транспортная доступность. Традиционно применительно к сегменту элитной недвижимости она понималась как наличие разветвленной сети автодорог. Однако сегодня покупатели жилья такого класса заинтересованы и в близости маршрутов общественного транспорта, поскольку это обеспечивает транспортную доступность объекта для обслуживающего персонала. Территория жилого комплекса должна быть максимально комфортна для пешеходов, но без ущерба для автовладельцев. Соответственно, необходим подземный паркинг.

Также очень важна качественная и комфортная инженерия: от степени очистки воды до систем кондиционирования. Разумеется, существуют и определенные стандарты в планировках такого жилья. В комфорт-классе популярны компактные планировки. Покупатели элитной недвижимости хотят получить также уникальность, простор, ощущение свободы. Это предполагает большие холлы, наличие нескольких санузлов. Хороший тон сегодня — три санузла в квартире: гостевой, для родителей и для детей. Предполагаются также просторные кухни-гостиные либо просто увеличенные кухни. Обязательно разграничение общественной зоны и приватной зоны хозяев.

НИКОЛАЙ СЕРГЕЕВ

И, конечно, при строительстве элитного жилья применяются лучшие материалы. Например, в проектах группы ЛСР элит-класса используются кирпично-монолитные технологии, навесные вентилируемые фасады, натуральные материалы в отделке, отдельное внимание уделяется декору фасадов. Необязательно делать весь дом в мраморе (сегодня дворцовые интерьеры не в моде), но натуральный камень, дерево должны присутствовать.

G: В последнее время группа ЛСР выводила только «точечные» объекты элит-класса. Планируется ли старт крупных проектов такого рода в ближайшей перспективе?

Д. Х.: Действительно, в последние годы элитных проектов было несколько меньше, чем за пять-шесть лет до этого, поскольку мы хотели предложить рынку что-то очень высокого уровня, не ниже, а даже выше, чем мы строили всегда. Для этого были нужны хорошие участки, и мы нашли их на Петровском острове, где будем реализовывать очень крупные проекты — жилые комплексы Neva Haus, Neva Residence и Neva Art. Первый из них будет выведен на рынок уже осенью нынешнего года.

Сегодня Петровский остров — перспективная и востребованная локация для строительства элитных жилых комплексов. Но чтобы эта территория стала именно центром премиальной недвижимости, там должны появиться не отдельные дома, а проекты, затрагивающие достаточно большой участок территории, чтобы предложить покупателям с деньгами достаточно большой объем проживания в однородной среде, а всему нашему городу — новый парадный вид в традиционной стилистике Петербурга.

G: По силам ли эта задача одному застройщику?

Д. Х.: Да, нам это по силам. Достаточно вспомнить построенный нами «Парадный квартал», который стал первым опытом элитной квартальной застройки в Петербурге. Или наш еще более масштабный текущий московский проект — «ЗИЛАРТ». Группе ЛСР всегда были более интересны именно такие истории, хотя, конечно, мы строим и более компактные дома.

G: Какими будут ваши жилые комплексы на Петровском острове с точки зрения архитектуры?

Д. Х.: Задумывая проект на Петровском, мы очень много дискутировали о его архитектурном облике. Это должна быть застройка премиум-класса на высоком современном уровне, отвечающая в то же время концепции самого Петровского острова, у которого есть богатая история и свое лицо. Ранее здесь была немецкая слобода, а впоследствии строились промышленные предприятия (завод «Бавария», например). На Петровском царствовал красный клинкерный кирпич, и мы не хотим нарушать эту традицию. Общая полезная площадь трех комплексов составит 238 тыс. кв. м, при этом будет построено всего 2 тыс. квартир.

Большая часть территории будет застраиваться по проекту архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры», также над частью проекта работает мастерская «Земцов, Кондиайн и партнеры». С этими архитекторами мы сотрудничаем с середины 1990-х годов, реализовали не один проект. Думаю, менее опытные архитектурные мастерские не справились бы с работой подобного масштаба и сложности. В границах территории застройки два участка, один из которых выходит на Крестовский остров, а второй, где размещалась ранее ремонтно-эксплуатационная база речного флота (РЭБРФ), — вообще на парадную акваторию Невы. Эти дома будут видны со стороны многих знаковых точек, поэтому на архитекторах лежала особая ответственность не только в процессе проектирования, но и при согласовании в комитете по градостроительству и архитектуре.

G: На что, кроме комфорта и эстетики самих домов, обращаете внимание при разработке проектов комплексного освоения территории в элитном сегменте?

Д. Х.: Конечно, в таких проектах важны детские сады и школы. Обычно мы предусматриваем как социальные объекты, которые будут впоследствии переданы городу, так и помещения под частные образовательные учреждения. Важно нетиповое благоустройство территории с использованием проектов ландшафтного дизайна и малых архитектурных форм (фонарей и прочей атрибутики), разработанных по авторскому проекту. И, конечно, должны создаваться уникальные общественные пространства. Так, на участке РЭБРФ будет обустроена красивая набережная протяженностью 1,5 км. Конечно, есть уже жилые комплексы, застройщики которых заявляют о создании собственной набережной, но не столь протяженной. Мы создаем прецедент.

G: Какие еще территории вы бы обозначили как перспективные для строительства элитного жилья?

Д. Х.: Гуляя по центру города, мы можем увидеть очень много домов с черными глазницами окон. Они расселены и охраняются государством, но средств на их восстановление в бюджете нет. Участки с такими объектами — мощный ресурс для развития сегмента элитного жилья. Самый разумный вариант — предоставлять девелоперам возможность сохранять фасады либо полностью реконструировать жилые здания первой линии — как правило, вдоль улиц строились красивые доходные дома, они-то и имеют историческую ценность. А во дворах, где корпуса гораздо скромнее и нередко появились гораздо позже, можно было бы строить новые здания, стилистически коррелирующие с домами первой линии. И такие проекты уже есть. Например, объекты СК «Возрождение Санкт-Петербурга» на улице Галерной, 10, на Большой Морской, 4. ■