



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

«МЫ РАССЧИТЫВАЕМ, ЧТО ГОЛОВНАЯ КОМПАНИЯ ПРИМЕТ РЕШЕНИЕ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ В ПЕТЕРБУРГЕ»

К КОНЦУ 2020 ГОДА КОМПАНИЯ «БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА» ДОЛЖНА ЗАВЕРШИТЬ ОДНОИМЕННЫЙ ЖИЛОЙ ПРОЕКТ КОМФОРТ-КЛАССА НА ЮГЕ ГОРОДА. О ТОМ, ЧТО ОСТАЛОСЬ ДОСТРОИТЬ, О ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ИНВЕСТОРАХ ПРОЕКТА, ПЕРСПЕКТИВАХ РАЗВИТИЯ ЮГО-ЗАПАДА ГОРОДА И ИНТЕРЕСАХ КОМПАНИИ В ПЕТЕРБУРГЕ КОРРЕСПОНДЕНТУ BG АНАСТАСИИ ЦЫБИНОЙ РАССКАЗАЛ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ЗАО «БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА» ВАН ЛЯНЦЗЮНЬ.

BUSINESS GUIDE: Насколько верно были выбраны класс и концепция застройки территории, к освоению которой компания приступила 13 лет назад?

ВАН ЛЯНЦЗЮНЬ: «Балтийская жемчужина» имеет очень хорошую локацию: на севере квартала — Финский залив, на востоке — Южно-Приморский парк. Это идеальное место для жилья комфорт-класса, которое и было нами спроектировано с учетом особенностей окружающей территории и ландшафта. Всего в районе будет семь детских садов, четыре школы, поликлиника и полицейский участок. В Китае я живу в похожем квартале, и там комплекс с подобной социальной инфраструктурой считается идеальным для того, чтобы вырастить ребенка в окружении всего наилучшего и подготовить его к будущему. Конечно, в России есть свои особенности, в том числе в части градостроительных документов и нормативов. Но все 13 лет мы стараемся предлагать нашим покупателям больше: больше парковочных мест, больше зелени и мест для прогулок и отдыха, готовую к новоселью инфраструктуру, большие площади квартир, больше возможностей для комфортной жизни в пределах микрорайона.

BG: А как решается вопрос с инфраструктурой: транспортной доступностью квартала, его коммерческой составляющей и удобством проживания людей в домах?

В. Л.: Я работаю в компании шесть лет. За эти годы нами был построен второй выезд из района через проспект Героев, что позволило улучшить транспортную доступность и снизить нагрузку на Петергофское шоссе. Что касается удобства для жителей непосредственно внутри домов, то в каждом квартале есть встроенный подземный паркинг с лифтом, который позволяет людям комфортно добраться до автомобиля в любую погоду, а на лестничных площадках расположено всего от трех до пяти квартир. На первых этажах домов комфорт-класса предусмотрены встроенные коммерческие помещения для создания полноценной коммерческой инфраструктуры шаговой доступности. А торговый флагман квартала — крупнейший на юго-западе Петербурга центр «Жемчужная плаза». Сейчас обсуждается возможность строительства второй очереди торгового комплекса.

BG: Хотелось бы вам сейчас что-то изменить в проекте?

В. Л.: В Китае есть пословица: «Архитектура — искусство сожаления». Чаше всего после завершения очередного проекта мы оглядываемся и видим, что какие-то вещи могли бы улучшить. Рынок недвижимости развивается очень быстро, особенно в Петербурге, и покупатели повышают свои требования к жилью. Мы внимательно следим за изменениями на рынке и стремимся соответствовать новым тенденциям, но главное — быть открытым покупателям. Востребованность нашего предложения подтверждает правильность выбранной концепции строительства на юго-западе города жилья с высоким уровнем комфорта, и, несмотря на кризис и экономическую ситуацию, мы не меняем проект, не снижаем планку, не строим меньше парковочных мест и не задерживаем сроки ввода объектов.

BG: Сколько жилья построено в «Балтийской жемчужине» к настоящему времени и когда планируется полностью завершить проект?

В. Л.: Согласно договору с администрацией Петербурга, мы должны завершить строительство до 31 декабря 2020 года, в том числе и в части обязательств по инженерной инфраструктуре и социальным объектам. Мы уже построили две школы и четыре детских сада. К строительству еще одного детского сада, поликлиники и полицейского участка приступим в текущем году. Также начнем строить все оставшиеся дороги и инженерные коммуникации в северной части микрорайона, ближе к Финскому заливу. Если говорить непосредственно о жилье, то построено 70% от запланированного объема, или 770 тыс. кв. м. Осталось построить еще 300 тыс. кв. м, 140 тыс. из которых уже в процессе строительства, а оставшаяся часть — в процессе проектирования. Летом этого года начнем продажи еще одного объекта — ЖК «Жемчужный каскад» площадью 60 тыс. кв. м. Новый квартал будет состоять из высоких видовых корпусов, связанных малоэтажными секциями.

BG: Вы строите объекты социального назначения по схеме безвозмездной передачи городу. Как это сказывается на экономике проекта?

В. Л.: Мы действительно берем на себя обязательства по строительству таких объектов за свой счет, а затем передаем их городу для дальнейшей эксплуатации. Губернатор Петербурга и глава Красносельского района при каждом визите в квартал дают самые высокие оценки качеству строительства не только наших домов, но и школ и детских садов, это для нас очень важно. Недавно директор одной из школ квартала выступила с инициативой назвать учреждение именем «Балтийской жемчужины», и мы, конечно, очень этим гордимся.

BG: Сколько девелоперов участвует в проекте сейчас и кого еще планируется привлечь? Может быть, среди потенциальных инвесторов есть иностранные компании?

В. Л.: Общая площадь земельного участка для реализации проекта — около 2 млн кв. м, и застраивать такой объем силами только одной компании нецелесообразно. Сегодня мы сотрудничаем с четырьмя девелоперами: SRV, Setl City, KBC и Legenda Development. SRV, как я уже отметил, планирует строить вторую очередь «Жемчужной плазы», компания Setl City завершила свой проект, Legenda продолжает строительство. А KBC скоро приступает к строительству второго объекта на территории. Мы готовы рассматривать новых инвесторов, желающих принять участие в застройке нашего микрорайона. Особенно заинтересованы в компаниях, которые совместно с нами смогут реализовать проекты коммерческих объектов. И если есть девелоперы, разделяющие наш подход к строительству качественного и комфортного жилья и коммерческой инфраструктуры, мы всегда рады сотрудничеству. Сейчас ведутся переговоры с несколькими компаниями.

BG: Как вы в целом видите развитие не только «Балтийской жемчужины», но и всего юго-запада Петербурга?

В. Л.: Эта территория имеет очень высокий потенциал для развития: здесь красивая природа, множество достопримечательностей мирового уровня. Взять хотя бы Финский залив, фонтаны Петергофа и Константиновский дворец. Кроме того, близко расположен аэропорт, проводятся крупные деловые мероприятия, есть большое количество земельных участков для масштабных проектов в сфере конгрессно-выставочной деятельности.

BG: Есть ли у самой компании интерес к строительству альтернативной жилью недвижимости: отелей, ресторанов, других коммерческих объектов?

В. Л.: Мы рассчитываем на то, что наша головная компания примет решение о строительстве новых объектов в Петербурге, но пока рано говорить об этом: нужно внимательно рассмотреть все потенциальные возможности. Например, если говорить о гостиницах, есть дисбаланс спроса. Пик туристического сезона в Петербурге приходится на весну и лето. Есть мнение, что только туристов из Китая в этом году будет около 1 млн человек. Дополнительный туристический поток, помимо Петербургского международного экономического форума, даст и чемпионат мира по футболу. Но зимой поток туристов существенно ниже, соответственно, стоимость проживания падает, поэтому прежде чем принимать решения об инвестициях в этом сегменте, следует провести серьезные исследования. Пока же мы делаем упор на реализацию проекта «Балтийская жемчужина».

BG: Можно ли сравнить развитие рынка недвижимости Петербурга с развитием аналогичных рынков китайских городов?

В. Л.: В Шанхае есть микрорайоны, схожие по масштабу с «Балтийской жемчужиной». Обычно такие объекты находятся не в центре города, все социальные объекты и инженерия в них новые, а уровень качества выше, чем в других комплексах — и с точки зрения проектирования, и с точки зрения используемых строительных материалов. Объекты недвижимости такого уровня — что в Шанхае, что в Петербурге — являются хорошей инвестицией для сохранения сбережений и даже их приумножения с учетом роста цен на недвижимость. Но различия в климате накладывают свои ограничения. Например, в части озеленения придомовых территорий. В Шанхае времена года разграничиваются очень четко, и там значительно теплее, что позволяет сажать много зелени и даже экзотических растений. А более суровые зимы, как в Петербурге, диктуют застройщику требования к повышенной теплоизоляции. Всегда нужно четко понимать требования клиентов в той стране, в которой работаешь. ■