



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

«ПЕТЕРБУРГ ДОСТОИН ПРОЕКТОВ ЖИЛЬЯ МИРОВОГО КЛАССА»

О РАЗВИТИИ ПОДХОДОВ К СТРОИТЕЛЬСТВУ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ КОРРЕСПОНДЕНТУ GUIDE ТАТЬЯНЕ КАМЕНЕВОЙ РАССКАЗАЛ ОЛЕГ МЫШКИН, УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР GHP GROUP — ДЕВЕЛОПЕРА ПРОЕКТА ONE TRINITY PLACE НА ПЕТРОГРАДСКОЙ СТОРОНЕ.

GUIDE: Инвестиции в One Trinity Place составляют около \$300 млн — это объемы, более привычные для московского рынка. Почему все-таки для строительства был выбран Петербург?

ОЛЕГ МЫШКИН: Первая причина в том, что в 2007 году, когда мы покупали площадку, московский рынок был сильно перегрет. Кроме того, в Москве по-прежнему отсутствовал институт собственности земли. Были исключения, но, как правило, для реализации проектов недвижимости было необходимо заключать инвестиционные контракты. Выплата доли города, сложность в оформлении такого участка в залог банку, риск расторжения контракта — эти факторы усложняли работу на московском рынке. В Петербурге появилась возможность приобрести участок, ранее принадлежавший заводу «Вулкан», в собственность, и мы увидели потенциал участка и возможность регенерации промзоны в квартал смешанной застройки. Сейчас мы занимаемся развитием участка в границах набережной Адмирала Лазарева и улиц Пионерской, Малой Зелениной и Петергофской. Мы уже построили офисное здание, получившее в 2015 году престижную награду «Лучшее офисное здание» CRE Awards, а сейчас в строке жилое здание.

Вторая причина состояла в том, что, по нашему мнению, уровень конкуренции в Петербурге в целом — и в коммерческом, и в жилом сегменте — был значительно ниже, чем в Москве. На тот момент в городе, на наш взгляд, не было ни одного здания мирового уровня, и мы решили восполнить это пробел.

G: Как ваши архитектурно-планировочные решения соотносятся с историческим обликом Петроградской стороны? Пытаетесь ли вы привнести в архитектуру что-то уникальное, создать новую доминанту или подстраиваетесь под существующую застройку?

О. М.: Я считаю, что, реализуя девелоперские проекты в городе со сложившимися традициями, культурой, архитектурой, безусловно, необходимо с уважением относиться к этим традициям, в особенности в охраняемой зоне исторической застройки. В то же время я убежден, что проекты, реализуемые сегодня, не должны быть репликами исторических зданий, а должны отвечать духу сегодняшнего времени.

Наше здание является современной интерпретацией классического архитектурного облика. Наши архитекторы Squire and

Partners, архитектурное бюро с мировым именем, имеют большой опыт реализации проектов в Лондоне — городе со сложившейся архитектурой и мощными историческими традициями. Реализуя свой первый проект в России, они внесли некоторые элементы в оформление зданий, отсылающие к культурному коду Северной столицы. Так, мозаика на фасаде — в цветах храма Спаса на Крови. В фасадных решениях использован известняк с его теплыми оттенками — один из любимых материалов дореволюционной архитектуры.

В то же время благодаря применению технологий, которые ранее в России не использовались, объект отличаются новаторские элементы. Например, чтобы лучше использовать видовые характеристики локации, было решено установить очень большие, просто огромные окна с единым полотном. Самое большое стекло, используемое в нашем комплексе, имеет размер 3 x 4 м. Такое окно расширяет пространство квартиры, приглашая насладиться видом Финского залива и великолепного сада, который будет разбит в нашем квартале.

Мы в принципе иначе подошли к проектированию, нежели большинство девелоперов в городе. Как правило, проектируется здание в целом, потом делается нарезка квартир, и в результате их планировка зависит от общей конфигурации здания и может иметь квартиры с ненужными коридорами, неэффективной планировкой и квадратными метрами, за которые платит покупатель, но не может их использовать. В случае с One Trinity Place сначала были разработаны идеальные модули квартир. Затем из них, как из элементов конструктора, собрали дом. И только потом нашли фасадные решения — «надели» фасад на дом.

G: Какие еще характеристики важны для элитного жилья?

О. М.: Это, безусловно, места общего пользования (МОПы). Когда мы приступили к работе над проектом One Trinity Place, выяснилось, что даже сегодня и даже в элитных проектах места общего пользования заслуживают гораздо больше внимания, чем это уделяется девелоперами. Поэтому было решено предложить рынку беспрецедентные МОПы. У нас 500-метровое лобби, разбитое на разные функциональные зоны и рассчитанное, в том числе, на то, чтобы жильцы могли принимать здесь гостей, если квартира невелика.

Вторая важная особенность элитного жилья, нашедшая свое отражение в квартале One Trinity Place, — видовые характеристики. Безусловно, вид на акваторию Финского залива — это наиболее привлекательная характеристика проекта, повышающая стоимость квартир. Но... такой вид не могут иметь все квартиры. И мы решили, что великолепный сад во дворе, разбитый при участии английских и шотландских ландшафтных дизайнеров, может быть, будет даже более привлекательным, поскольку это пространство, которое мы контролируем. В саду будет представлено 150 крупномерных деревьев, около 11 тыс. кустарников. И растения подобраны таким образом, чтобы сад цвел на протяжении всего сезона.

G: Вы упомянули, что лобби дает возможность пообщаться с друзьями. Означает ли это, что в квартирографии One Trinity Place представлены только компактные квартиры?

О. М.: Размеры квартир существенно отличаются. Самая компактная однокомнатная квартира имеет площадь 51 кв. м, самая просторная квартира — пентхаус площадью 250 кв. м. Мы изучили современные представления об элитном жилье. К сожалению или к счастью, сегодня немало обеспеченных людей проводит большую часть времени на работе, и у них нет потребности в просторном жилье. Разумеется, существуют культурные коды, которые проявляются и в предпочтениях относительно площади и конфигурации квартир. Но количество небольших квартир в элитных комплексах, например в Лондоне, достаточно велико, и покупают их представители самых разных национальностей. Стоит также принимать во внимание, что квартиры очень больших размеров и с неэффективными планировками неликвидны на вторичном рынке. А одна из характеристик наших квартир в силу того, что они спроектированы лучшими дизайнерами и архитекторами, — их высокая ликвидность.

G: Вы делаете акцент на ликвидности квартир на вторичном рынке. Почему?

О. М.: Мир настолько меняется, что мы не знаем, где будут жить наши дети, каким будет ритм их жизни. Поэтому к любой покупке недвижимости надо относиться как к активу, который должен обладать растущей ликвидностью независимо от того, сколько вы собираетесь в той квартире жить. Думаю, поскольку такой продукт будет повторять очень сложно — он единичен, это так

называемая «трофейная недвижимость», — можно прогнозировать, что его ликвидность будет соответствовать общемировым тенденциям. Когда рынок падает, этот актив остается более устойчивым в цене, а когда рынок на подъеме — растет с опережением.

G: Над проектом One Trinity Place работали зарубежные архитекторы. Это принципиальный подход? Или подходящих специалистов просто не было в России?

О. М.: Я бы с удовольствием пригласил в команду One Trinity Place соотечественников, но, к сожалению, в России таких проектов больше нет, и даже самые талантливые российские архитекторы подобные задачи еще не решали. Я отношусь к инвестициям и к своей деятельности как риск-менеджер. Поэтому пытаюсь защитить проект от рисков, работая с людьми, имеющими огромный практический опыт наиболее успешных реализованных проектов мирового класса.

Кстати, чтобы будущие собственники могли получить впечатление о продукте не только по картинке, мы выстроили в натуральную величину квартиру с фрагментом коридорного лобби. Во многих элитных проектах делают тесные лобби-зоны с низкими потолками. Но у нас уже в коридорном лобби все свидетельствует о статусе объекта. Мы специально построили очень маленькую, компактную квартиру — всего 83 кв. м, но в ней есть две спальни и две ванных комнаты. И, кроме того, она оснащена встроенной мебелью, разнообразной бытовой техникой и инженерными системами (вплоть до промышленных водяных фильтров на кухне или незапотевающих зеркал с подогревом в ванных) — всем, чтобы можно было просто въехать и жить.

G: Насколько успешным может быть проект One Trinity Place с учетом актуальной ситуации на рынке недвижимости в Петербурге?

О. М.: Мы находим для себя определенную нишу и не стремимся изобрести велосипед. Наша стратегия — использование наилучших мировых практик. И они должны быть востребованы, потому что Санкт-Петербург, который всегда в России будет одним из наиболее важных городов, достоин того, чтобы здесь реализовывались лучшие проекты мирового уровня. Безусловно, коммерческий успех для нас очень важен. Но также важно оставить в городе проекты, за которые не будет стыдно и которые будут радовать не только жильцов, но и всех жителей города. И мы надеемся, что по завершении этого проекта последуют новые. ■