

«ВО МНОГИХ ЛОКАЦИЯХ МЫ ВИДИМ НОВЫЙ ПОТЕНЦИАЛ И ГОТОВЫ ЕГО РАСКРЫВАТЬ»

ПРОЕКТЫ ПРЕМИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ МОГУТ УСПЕШНО РЕАЛИЗОВЫВАТЬСЯ НЕ ТОЛЬКО В ЛОКАЦИЯХ, ОГРАНИЧЕННЫХ ЦЕНТРОМ ГОРОДА, ПЕТРОГРАДСКОЙ СТОРОНОЙ И КРЕСТОВСКИМ ОСТРОВОМ. В ЭТОМ УВЕРЕН ДИРЕКТОР ПО МАРКЕТИНГУ ГК LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT ВСЕВОЛОД ГЛАЗУНОВ. КОРРЕСПОНДЕНТУ GUIDE АРТЕМУ АЛДАНОВУ ОН РАССКАЗАЛ О ПРОЕКТЕ КОМПАНИИ «ИНСТИТУТСКИЙ, 16» В ВЫБОРГСКОМ РАЙОНЕ, КОТОРЫЙ, КАК СЧИТАЕТ ГОСПОДИН ГЛАЗУНОВ, СПОСОБЕН ЗАДАТЬ НОВЫЕ СТАНДАРТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ В ГОРОДЕ.



ЕВГЕНИЙ ГЛАЗУНОВ

GUIDE: Компания Legenda реализует свой новый премиальный проект — ЖК «Институтский, 16» — в Выборгском районе города. Почему было решено строить жилой комплекс в данной локации, не подпадающей под критерии премиальности в традиционном рыночном понимании?

ВСЕВОЛОД ГЛАЗУНОВ: Пожалуй, можно начать со стереотипов понимания, что же такое премиальная локация. В Петербурге чаще всего к ней относят центр города, Петроградскую сторону и Крестовский остров. Однако к этим локациям как премиуму люди просто привыкли, так как они узнаваемы. При этом еще двадцать лет назад Петроградку, в частности ее северо-западную часть в районе станции метро «Чкаловская», сложно было назвать престижной ввиду множества расположенных на ней промышленных предприятий. Сейчас же она превратилась во вполне приличное место. В Москве такой же путь проделала Остоженка, и за последние два десятилетия она стала одним из премиальных районов столицы.

Важно понимать, что премиальная по своим характеристикам локация никогда не станет таковой, если на ней нет жилья соответствующего уровня. Яркий пример этому — прекрасный по своему премиальному потенциалу район возле Черной речки, в начале улицы Савушкина.

Петербургцы, желающие приобрести качественное жилье высокого уровня, уже понимают, что оно необязательно должно находиться в исторически сформированных локациях. Тем более что многие видят в них свои недостатки. Тот же центр города или Петроградская сторона шумны, там постоянная суета. Крестовский остров — по объектам весьма неоднороден, а местами — спорен. Например, парк аттракционов и «Газпром-Арена» — неоднозначное соседство.

На наш взгляд, мест, которые подходят для строительства жилья премиум-уровня, в Петербурге гораздо больше, чем мы привыкли думать. Тем более что именно девелопер, создающий недвижимость, сам во многом формирует стандарты качества жилья той или иной локации. Но,

конечно, если мы говорим о премиальной недвижимости, то ее местоположение должно соответствовать ряду критериев. Причем узнаваемость локации не на первом месте. Гораздо важнее — низкая плотность жителей в округе, комфортное удаление дома от центра и шумной городской жизни, самодостаточность с точки зрения городской инфраструктуры, определенный уровень сложившегося комьюнити. Наличие этих маркеров определяет премиальный потенциал, а чтобы его реализовать, нужно добавить жилую недвижимость соответствующего уровня. Под эти критерии полностью попадает наш проект «Институтский, 16».

G: Можете ли рассказать о локации проекта поподробнее?

В. Г.: Наш жилой комплекс расположен в тихой зеленой зоне у сада «Серебряный пруд». При этом доехать до центра на личном транспорте можно за 10–15 минут. Также сравнительно рядом расположен и выезд из города. В шаговой доступности находится станция метро «Площадь Мужества». Премиум-класс должен быть обеспечен и развитой социальной инфраструктурой. Школы, детские сады, престижные вузы, медучреждения — все это уже есть. Квартал уютный, камерный, утопает в зелени. Можно говорить о том, что «Институтский, 16» — это жизнь без суеты, чего сейчас и хотят многие наши клиенты.

G: На ваш взгляд, кто покупатели жилья в «Институтском, 16»? Каковы их запросы и потребности?

В. Г.: Я бы назвал наших покупателей опытными потребителями. Эти люди разбираются в недвижимости и неоднократно совершали ее покупку. Однако та недвижимость, которая у наших потенциальных клиентов сейчас есть, перестала удовлетворять их запросам. Фактически — морально устарела. Пришло время обновления. Также мы полагаем, что приобретателями квартир в «Институтском, 16» будут и местные жители, которые вместе с нами «раскусили» это место. Они хотят переехать в жилье более высокого класса, но не готовы менять район. Добавлю,

что объектов аналогичного уровня поблизости нет.

G: А в целом много ли таких премиальных пятен или мини-локаций в нашем городе?

В. Г.: Они есть. Потенциал Петербурга огромный, тем более что девелоперы сейчас активно занимаются редевелопментом «серого пояса». На месте промышленных предприятий возникают весьма интересные жилые объекты. Отмечу, что во многих локациях, на первый взгляд даже самых обычных, Legenda видит новый потенциал и готова его раскрывать. Каждый наш дом, будь он премиальным, бизнес- или smart-класса, — это всегда изначально очень серьезная оценка потенциала места для нашего продукта.

G: Какие-то новые локации с нераскрытым потенциалом для себя уже определили?

В. Г.: Безусловно! Правда, пока не готовы о них говорить.

G: Вернемся к вашему проекту «Институтский, 16». На каком этапе реализации он сейчас находится?

В. Г.: Сейчас на строительной площадке завершается нулевой цикл. Мы вели достаточно сложные подземные работы, поскольку под комплексом будет двухэтажный подземный паркинг, а рядом расположены другие здания. В ближайшее время выйдем на отметку выше нуля и начнем непосредственно возводить монолит. Сдан в эксплуатацию дом будет в 2021 году.

G: Почему выбран архитектурный стиль ар-деко? В чем он проявляется в проекте?

В. Г.: «Институтский, 16» спроектировал известный архитектор Евгений Герасимов. Локация у «Серебряного пруда» ему напомнила Центральный парк Нью-Йорка, известный своими высотными доминантами. Многие из них были построены в «ревущие двадцатые» прошлого века в стиле ар-деко. Это, безусловно, премиальный стиль. Ему свойственны роскошь, шик, богатое внутреннее пространство, но без явного китча. Проект примечателен блестящей работой с естественным светом, которую обязательно оценят жители. В доме нет «темных» зон в любое время суток. Большое количество остекления позволяет проникать солнечно-

му свету со всех сторон во все помещения, начиная с просторного высокого атриума входной группы и заканчивая всеми этажными холлами. В квартирах большое количество окон, есть планировки где их до 26. Наш ЖК будет иметь и высокотехнологичные инженерные системы, объединенные в современную коммуникационную сеть с возможностью для управляющей компании эффективно обслуживать дом, а для жителей — управлять своим жильем, в том числе дистанционно. При небольшом количестве квартир (их всего 109) в доме предусмотрено несколько лифтов, в том числе сервисный для подъема мебели и грузов. Территория комплекса будет огорожена и охраняема.

G: Каковы будут планировочные решения и как формируются цены?

В. Г.: Legenda традиционно особое внимание уделяет качественной проработке планировок квартир, вне зависимости от класса недвижимости. В «Институтском, 16» мы не отходим от этой практики. Покупателям мы предлагаем широкий выбор одно-, двух- и трехспальных квартир разного уровня комфорта. В приоритете — семейный покупатель, поэтому большая часть квартир — просторные, с несколькими спальнями, площадью до 240 кв. м. В том числе есть квартиры, спланированные таким образом, чтобы реализовывать в них различные дизайнерские идеи. В настоящее время стоимость односпальных квартир начинается от 14 млн рублей, стоимость трехспальной видовой для самых взыскательных покупателей — до 78 млн рублей. Конечно же, цены до завершения строительства будут расти.

G: Могут ли ваши квартиры для некоторых приобретателей быть инвестиционными?

В. Г.: Безусловно. Правда, под инвестициями в данный проект мы понимаем не спекулятивные схемы с целью перепродажи, а вложения в жилье, которое долгие годы будет задавать тренд на рынке, а его капитализация будет только увеличиваться на фоне быстро дешевого и морально устаревающего элитного жилья предыдущего поколения. Наш жилой комплекс — это инвестиции в себя. ■