



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

объектов, изначально позиционированных как бизнес-класс, «переехали» в премиум, тем самым премиум пополнился объектами, которые фактически к нему не относятся. Исходя из этого, в нынешнем году мы вовсе отошли от классов.

Г: Даже от своих собственных?

В. Г.: Даже от своих собственных. Потому что сегодня это потребителя никак не просвещает. Гораздо более правильно позиционировать объекты относительно друг друга. Кроме того, существующих классов мало, появляются какие-то подклассы — и возникает уже такое свободное творчество! А мерить искусство цифрами, как известно, невозможно.

Г: То есть элитная недвижимость как класс для вас больше не существует?

В. Г.: Мы перестали особо рефлексировать по поводу отношения того или иного объекта к тому или иному классу. У нас есть сильный бренд, сформированное на рынке понимание уровня качества создаваемых компанией домов, есть локации, которые мы выбираем для наших проектов...

Г: Выбираете участки?

В. Г.: Да, в отличие от многих, «Легенда» тщательно выбирает места для проектов. Есть участки, от которых мы отказываемся. Если какая-то локация не подходит для

реализации наших проектов, мы участок не приобретаем.

Сегодня мы сосредотачиваем наше предложение в околоцентральных районах Петербурга — это новые модные локации. Мы видим явный тренд на моральное устаревание старых популярных локаций. Раньше как было: если человек хочет купить квартиру на севере — то только на севере, если на Васильевском острове — то только на Васильевском острове, если на Петроградке — то только на Петроградке. С появлением новых локаций в «сером поясе» люди стали выбирать квартиры, обращая внимание на атрибутику: кому-то попараднее, кому-то потише, кто-то хочет видеть большую Неву, а кто-то — парки и малые водные объекты.

Для современного потребителя «любимая локация» уже не играет настолько решающей роли, поскольку с приобретением квартиры он стремится не просто переехать, а качественно изменить свою жизнь в городе. Просто покупка другой квартиры в любимых Озерках жизнь не меняет, ведь, несмотря на новый дом, все вокруг — старое: старые магазины, старая инфраструктура, неоднородное окружение. А новые локации предлагают и новое качество жизни.

Г: Какие новые локации сегодня наиболее привлекательны?

В. Г.: Петроградская сторона по-прежнему актуальна, хотя (или из-за того что) законодательная активность привела к тому, что там вообще ничего нового не строится. Выборгская сторона — там очень приличная зона в районе станций метро «Черная речка» и «Лесная», где реализуется много крупных проектов редевелопмента. Самый интересный с точки зрения премиальных локаций район — это Васильевский остров. Он всегда был очень парадным в своей исторической части, очень желанным, очень красивым, инфраструктурно развитым. Но из-за своей островной позиции он находился в крайне проблематичной транспортной ситуации: всего три моста, которые еще и умудряются разводиться. Появление ЗСД серьезно изменило транспортную доступность Васильевского острова, и сегодня эта локация переживает определенное возрождение. Соответственно, любые новые проекты достойного уровня, конечно, будут хорошо востребованы.

Г: Есть ли там подходящие участки под новые проекты или речь идет о реставрации-реконструкции?

В. Г.: Нет, с реконструкцией в Петербурге еще хуже, чем с новым строительством. Потому что те ограничения, которые у нас существуют, экономически абсолютно тупиковые. Нет рентабельности никакой у проектов — это чистое меценатство. А на Васильевском острове достаточно обширный «серый пояс», который вполне можно реновировать. Есть некоторое количество небольших предприятий, которые можно заметить жильем. Васильевский остров ждет тот путь, который прошла уже Петроградская сторона: она тоже начиналась с отдельных пятен, маленьких заводиков, которые сносились, чтобы на их месте строились жилые дома. Васильевский остров на сегодняшний день — самая перспективная локация и для девелопера, и для покупателя.

Г: У вас есть проекты в этих локациях?

В. Г.: У нас есть небольшой участок на Васильевском острове — на пересечении Большого проспекта и 20-й линии, где раньше был хлебозавод. И на набережной Черной речки у нас тоже есть проект, рядом со станцией метро, Салтыковским садом и Строгановским парком. Дом отличается красивой архитектурной концепцией, и в нем традиционно выдающийся набор планировочных решений. Этот проект выйдет на рынок уже к лету. ■