

СТАВКА НА МУЛЬТИФОРМАТНОСТЬ

ПРОЕКТЫ СОВМЕЩЕННОГО ФОРМАТА, ГДЕ ПРИСУТСТВУЕТ ЖИЛЬЕ НАРЯДУ С АПАРТАМЕНТАМИ, ПОКА ЧТО НЕДОСТАТОЧНО РАСПРОСТРАНЕНЫ НА ПЕТЕРБУРГСКОМ РЫНКЕ. ОДНАКО ЗА СЧЕТ ДИВЕРСИФИКАЦИИ ВНУТРИ ОДНОЙ КОНЦЕПЦИИ ПЕРСПЕКТИВЫ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ ВЕСЬМА ОПТИМИСТИЧНЫ. КОЛЛАБОРАЦИЯ ЗАСТРОЙЩИКА С ОПЫТНОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЕСПЕЧИТ ДОСТОЙНУЮ ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ И ДОХОДНОСТЬ, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ. О НОВОМ ПРОЕКТЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ДЕВЕЛОПЕРА GLORAX В КРАСНОГВАРДЕЙСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА И ЕГО ПАРТНЕРСТВЕ С УК YE'S УЗНАВАЛА КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE МАРИЯ КУЗНЕЦОВА.

На российском рынке недвижимости все еще нечасто встречается сбалансированное сочетание жилой, коммерческой и общественной функций. Тенденции нового времени — переход к гибридной форме работы офисных сотрудников, формирование новых сценариев потребления, запрос покупателей жилья на экологичность и безопасные пешеходную среду — диктуют новый подход к проектированию городской среды. «Мы видим своей задачей создать такое мультиформатное пространство и на практике продемонстрировать эффективность микса форматов как для бизнеса, так и для жителей города», — отмечает Александр Андрианов, первый вице-президент GloraX.

Один из таких объектов — GloraX City Zanevsky — через несколько лет появится рядом со станцией метро «Ладожская» в Красногвардейском районе Петербурга, известном своей сложившейся коммерческой, социальной и рекреационной инфраструктурой. Сейчас здесь в основном преобладает жилая недвижимость: сразу несколько крупных девелоперов реализуют проекты в разных ценовых категориях, благодаря чему в локации есть сформированный потребительский спрос. «Мы решили предложить более интересный и востребованный продукт с мультиформатной средой: у покупателей будет возможность приобрести как классическое жилье, так и апартаменты с готовой отделкой двух вариантов, разработанной студией Sreda: в теплом цветовом решении и в холодном», — объясняют в GloraX. Включение девелопером в проект сервисных апартаментов собеседники издания называют правильным шагом: этот рынок лоялен и подвижен. Специфика локации к этому располагает: здесь удобно арендовать жилье на длительный срок или останавливаться на несколько суток для тех, кто находится в Петербурге проездом. При этом на фоне низких ставок по депозитам, нестабильности курса валют и девальвации рубля инвесторы все чаще рассматривают приобретение апартаментов в качестве инструмента для сохранения денег и получения пассивного дохода.

Успех продукта, особенно в сегменте апартаментов, зависит от концептуальных составляющих, локационных и видовых характеристик, инженерного наполнения и безвременности продукта, говорят эксперты. GloraX City Zanevsky станет первым объектом девелопера в рамках обновленной прорывной линейки GloraX, реализованным в соответствии со стандартом GloraX City. «Это масштабные проекты, спроектированные по принципу „все рядом“. Они обладают всей необходимой со-



УСПЕХ ПРОДУКТА, ОСОБЕННО В СЕГМЕНТЕ АПАРТАМЕНТОВ, ЗАВИСИТ ОТ КОНЦЕПТУАЛЬНЫХ СОСТАВЛЯЮЩИХ, ЛОКАЦИОННЫХ И ВИДОВЫХ ХАРАКТЕРИСТИК, ИНЖЕНЕРНОГО НАПОЛНЕНИЯ И БЕЗВРЕМЕННОСТИ

циальной и коммерческой инфраструктурой для насыщенной современной жизни: в шаговой доступности школы, детские сады, игровые площадки и места для занятий спортом, прогулочные зоны, рестораны, спа-салоны и многое другое», — уточняют в компании. Покупателям такой формат позволяет получить кластерный проект, в котором есть все необходимое для жизни: люди смогут жить и работать фактически в одном месте. Таким образом, GloraX City Zanevsky не только сформирует новую среду с общественными пространствами, но и станет точкой притяжения. Это также добавит проекту привлекательность на рынке аренды.

Общая площадь комплекса высотой от 14 до 15 этажей составит 100 тыс. кв. м: под жилую функцию будет выделено 26 тыс. кв. м, а под сервисные апартаменты 27,4 тыс. кв. м — всего 1002 юнита. Архитектурный облик зданий разработает мастерская «А.Лен», ранее работавшая с GloraX над комплексом Golden City на Васильевском острове. Проект включает в себя подземный паркинг на 395 машиномест, а также детский сад на 100 мест, он будет построен не в границах участка, а в непосредственной близости от него — на Республиканской улице. Сам земельный участок площадью 2,95 га, ограниченный Заневским проспектом, Уткиным переулком, Гранитной улицей и рекой Оккервиль, находится в аренде у застройщика.

Проект реализуется девелопером GloraX в партнерстве с ООО «Специализированный застройщик „Развитие“». Его реализация будет осуществляться с использованием проектного финансирования. Плановый срок ввода в эксплуатацию жилых корпусов — второй квартал 2024 года.

По мнению Валерия Трушина, руководителя отдела исследований и консалтинга IPG.Estate, архитектурно и с точки зрения генерального планирования проект выполнен качественно. «Когда девелопер управляет своими рисками за счет создания определенной диверсификации внутри одной концепции, перспективы у такого проекта получаются весьма широкими. Преимуществом проекта также является уклон в сторону скандинавского архитектурного стиля, организация некоего общественного пространства в рамках закрытого двора. Свободные от машин дворы и зоны для прогулок местных жителей сулят концепции успех», — полагает господин Трушин.

СИЛЬНАЯ КОЛЛАБОРАЦИЯ Поскольку главной составляющей в проектах апартаментов является функция управляющей компании, выбранное партнерство в большей степени будет определять успех проекта, говорят собеседники издания. Для управления GloraX привлеч партнера — управляющую компанию YE'S: она выступит консультантом на первых этапах

реализации проекта, будет создавать технические стандарты и дизайн мест общего пользования. Также УК разработает программы доходности для будущих собственников апартаментов, а после ввода объекта в эксплуатацию возьмет на себя управление номерным фондом.

«Мы выбрали YE'S из-за опыта этой компании на рынке апарт-отелей и хорошо узнаваемого бренда. У сети YE'S есть собственный пул клиентов как среди гостей, так и среди инвесторов, и мы видим большой потенциал в нашем сотрудничестве», — считает Александр Андрианов.

По словам Николая Пашкова, генерального директора Knight Frank St. Petersburg, в настоящее время реализуется ряд проектов, в которых девелопер и управляющая компании разные. Он считает, что такое партнерство позволяет наиболее эффективно распределить ресурсы между участниками проекта, каждый из которых успешно реализует ту сферу деятельности, в которой достиг наибольших успехов.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers, соглашается с тем, что YE'S как опытный игрок в этой коллаборации позволит обеспечить достойную заполняемость и доходность, в то время как GloraX как продуктолог дополнит проект уникальными характеристиками, которые будут актуальны много лет.

YE'S выступит консультантом не только в проекте на Заневском проспекте, но и на Белоостровской улице в Приморском районе Петербурга, где GloraX также реализует мультиформатный объект. Участники рынка называют локацию перспективным местом для формирования современной жилой среды. Этому способствует наличие в равной удаленности двух станций метро, близость к центру и паркам, удобная транспортная доступность. Общая площадь комплекса составит 79,2 тыс. кв. м, из них 21,4 тыс. кв. м придется на апартаменты. В комплексе предусмотрен подземный паркинг на 488 автомобилей. Архитектурный облик здания разработает бюро ADM. Выйти на стройплощадку девелопер планирует во втором квартале 2022 года. Проект на Белоостровской улице будет реализован в соответствии со стандартом GloraX Aura, в рамках которого девелопер реализует точечные проекты премиум-класса, расположенные в наиболее выгодных локациях крупных городов. «С уникальной архитектурой, тщательно подобранными материалами, вниманием к деталям и первоклассным сервисом, для тех, кто ценит статус и высокое качество жизни», — говорят в GloraX. ■