

# ПЕТРОВСКИЙ ДУХ

ИЗ-ЗА НЕХВАТКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЛОКАЦИЯХ ЭЛИТНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПОЯВЛЯЮТСЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ НЕЧАСТО. ЕЩЕ РЕЖЕ НА РЫНКЕ ВСТРЕЧАЮТСЯ ПРЕМИАЛЬНЫЕ КОМПЛЕКСЫ У ВОДЫ, ГДЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЯВЛЯЕТСЯ БОЛЕЕ ДОРОГИМ И СЛОЖНЫМ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ ПОДОБНЫЕ ПРОЕКТЫ ПЕРИОДИЧЕСКИ ВЫХОДЯТ НА РЫНОК. ОДИН ИЗ НИХ — IMPERIAL CLUB, В РАМКАХ КОТОРОГО SETL GROUP НЕ ТОЛЬКО ПОСТРОИТ ЖИЛЬЕ В ИСТОРИЧЕСКОМ СТИЛЕ, НО И ОБУСТРОИТ НАБЕРЕЖНУЮ, СДЕЛАВ ЕЕ ТОЧКОЙ ПРИТЯЖЕНИЯ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА. МИХАИЛ КУЗНЕЦОВ

Элитное жильё сохраняет свою востребованность даже в изменившихся экономических и политических условиях. В прошлом году спрос в этом сегменте составил около 57,4 тыс. кв. м, что оказалось сопоставимо с уровнем 2018–2020 годов, подсчитали в консалтинговом центре «Петербургская недвижимость». Снижение активности покупателей произошло лишь в сравнении с 2021 годом, но он оказался пиковым из-за всплеска активности инвесторов, отмечают аналитики компании.

Однако, несмотря на стабильный интерес к элитному жилью, потенциальные покупатели часто испытывают сложности с поиском качественных проектов в привлекательной локации. Это в первую очередь связано с дефицитом «пятен» под застройку в центре Санкт-Петербурга. По оценкам экспертов, в прошлом году в продаже находилось всего три участка, которые подходят для возведения недвижимости этого класса. Еще более сложная задача — найти квартиру, окна которой будут выходить на воду.

«Покупатели элитного жилья не готовы к компромиссам и предъявляют высокие требования ко всем характеристикам объекта недвижимости. От проекта ждут не просто высокого уровня комфорта и престижа, но и эксклюзивности, особенности», — отмечает руководитель проектов премиум- и бизнес-класса «Петербургской недвижимости» (входит в Setl Group) Андрей Петров.

**ВОДНЫЕ ПРЕГРАДЫ** На первый взгляд в Санкт-Петербурге остается большая территория «серого пояса», где можно построить новые элитные проекты. Но ее освоение идет медленными темпами, поскольку редевелопмент является довольно трудоемким и затратным процессом. Прежде чем приступить к застройке территории, девелоперу необходимо сначала вынести промышленные предприятия с земельного участка и провести его подготовку к застройке.

С дополнительными сложностями сталкиваются те компании, которые занимаются жилым строительством возле воды. Проведение таких работ требует не только серьезной подготовки, но и тщательного проектирования. «Строительство объектов у воды дороже и сложнее. При такой работе мы не ограничиваемся лишь соблюдением и без того сложных технических норм, а стараемся использовать видовой потенциал места по максимуму и повернуть проекты «лицом» к воде», — комментирует Андрей Петров.

Кроме того, при создании качественного элитного объекта многое зависит от градостроительной политики города. В текущей версии Генерального плана предусмотрено создание вдоль набережных автомагистралей, в результате чего организация рекреационных зон вблизи жилых комплексов невозможна без договоренностей с городом.

**ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТИЛЬ** Тем не менее в Санкт-Петербурге появляются новые элитные проекты вблизи воды, которые, в том числе, предполагают создание общественных зон. Один из них — жилой комплекс Imperial Club от Setl Group рядом с ледоколом «Красин». Проект расположен на первой линии Большой Невы. Он рассчитан на 717 квартир и 32 апартаменты и будет состоять из разновысотных секций от четырех до девяти этажей. За счет такого решения большая часть квартир — видовые. Из увеличенных окон, открытых террас и



вантовых балконов можно полюбоваться открыточными видами Невы, парадного Петербурга, исторической застройки Васильевского острова. Работы по возведению жилого комплекса начались в 2022 году и завершатся к концу 2026 года.

Архитектура Imperial Club отсылает к классическим петербургским домам XVIII века, что сделает его гармоничной частью окружающего ландшафта. Три прямоугольных корпуса Imperial Club будут ступенчато расположены вдоль набережной, что позволит сохранить линейную планировку квартала. При этом один из внутренних проездов станет продолжением 24–25-й линий Васильевского острова.

«При работе над проектом жилого комплекса Imperial Club архитекторы опирались на исторические планы застройки Васильевского острова. Благодаря ступенчатой посадке корпусов сохраняется все та же линейная планировка кварталов», — объясняет Андрей Петров. «Это место было застроено еще в петровские времена по плану Доменико Трезини, но в XIX–XX веках его функционал трансформировался: из района дворянских усадеб — в территорию под складской центр горюче-смазочных материалов. Теперь же мы фактически возвращаем петровский дух, для чего используем ту же планировочную структуру: проект ориентирован на деление участков в соответствии с размерами тех времен», — подчеркивают в архитектурном бюро «Студия 44».

Преемственность будет отражена и в отделке фасадов, где будет применяться натуральный камень и клинкерный кирпич различных оттенков. Премиальные материалы используются и в интерьере входной группы. Ее решено было разделить на два уровня, которые соединят между собой эскалаторы. Внизу находятся стойка ресепшен, консьерж-сервис и зона ожидания, наверху — просторное лобби, где можно проводить переговоры и встречать гостей.

**РЕКРЕАЦИЯ РЯДОМ С ДОМОМ** Формат планировок в жилом комплексе также отличается от стандартного. К примеру, в Imperial Club представлены двухэтажные сити-виллы с собственным выходом во двор и огороженными патио. Кроме того, в части квартир доступна возможность обустроить камин и зимний сад. Для того чтобы освободить время от рутинных дел, жильцы могут поручить их консьержу. Сотрудники службы погуляют с собакой, закажут такси, сделают уборку и организуют доставку вещей.

Другой особенностью Imperial Club является благоустроенная прилегающая территория. Дворы жилого комплекса представляют собой частный парк для отдыха жителей. Там высадят деревья и кустарники, обустроят лаундж-зоны с шезлонгами, «зеркало воды» и сад камней. Променады внутри жилого комплекса и рядом с ним организуют по схожему принципу с линиями Васильевского острова и выложат дополняющей облицовку зданий брусчаткой. В центре квартала будет находиться еще один символ Санкт-Петербурга — «канал»: это пространство для прогулок и отдыха, украшенное светильниками, что создает эффект бликов на воде.

«Помимо внешнего облика дома, покупатели элитной недвижимости обращают внимание на внутреннюю территорию. Поэтому при разработке концепции благоустройства девелопер должен обеспечить приватность внутренней среды, наделив ее при этом функциональностью и дизайнерским оформлением», — говорит господин Петров.

Важным элементом двора станут детские площадки, которые будут вынесены ближе к набережной. Это позволит отделить развлекательную зону от более спокойной. «Для детей мы сформируем удобное и безопасное пространство с играми и развлечениями, которое при этом, благодаря расположению, не потревожит других жителей дома. А для тех, кто ведет здоровый образ

жизни, там же предусмотрена площадка Setl Sport с профессиональными тренажерами и зонами для спортивных игр», — рассказал господин Петров.

**КУРС НА БЛАГОУСТРОЙСТВО** Благоустройство ожидает и участок рядом с набережной Лейтенанта Шмидта, где появится городское общественное пространство у воды. Фактически речь идет о создании отрезка набережной с нуля — там будет проведено берегоукрепление и создана комфортная городская среда. Таким образом, через несколько лет перед жилым комплексом появится современная озелененная территория с шезлонгами, гамаками, скамейками и видами на воду, которая отделит застройку от набережной, делится Андрей Петров. После завершения работ эта территория перейдет в собственность города.

У застройщика уже есть опыт участия в подобных проектах. Например, в рамках премиум-проекта ЖК Stockholm (ЖК «Стокгольм») вдоль набережной Большой Невки создан пешеходный променад с зонами отдыха, а в Кронштадте в жилом комплексе бизнес-класса «Фортесия» жители могут любоваться закатами Финского залива с собственной прогулочной зоны.

Таким образом, появление на Васильевском острове новых элитных проектов стимулирует формирование в этом районе новых точек притяжения для всех петербуржцев. Активное развитие данной локации уже привело к росту интереса со стороны покупателей. В 2022 году Василеостровский район занял второе место по спросу на высокобюджетную недвижимость: здесь была заключена каждая четвертая сделка в этом сегменте, подсчитали в «Петербургской недвижимости». Помимо роста предложения, интерес к приобретению жилья на Васильевском острове поддерживают более низкие цены на старте продаж по сравнению с среднерыночными, резюмируют в компании. ■