

СТРОЙКА СО ВЗГЛЯДОМ В БУДУЩЕЕ

ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ДЕВЕЛОПЕРЫ ПЕРЕОСМЫСЛИВАЮТ ПОДХОД К СОЗДАНИЮ НОВЫХ ПРОЕКТОВ. В ПРОЕКТЫ ЗАКЛАДЫВАЮТСЯ НОВОВВЕДЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЦИФРОВЫЕ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫЕ УЛУЧШАЮТ ЖИЗНЬ ЧЕЛОВЕКА, ЭКОНОМЯТ ВРЕМЯ И РЕСУРСЫ. ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ СТАЛИ УДЕЛЯТЬ ЭСТЕТИКЕ — ОТ ПОЯВЛЕНИЯ В ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗОН С АРТ-ОБЪЕКТАМИ ДО АРОМАТЕРАПИИ В ПОМЕЩЕНИЯХ. ЕСЛИ РАНЬШЕ ТАКОЙ УРОВЕНЬ КАЧЕСТВА БЫЛ ДОСТУПЕН В СЕГМЕНТЕ ЭЛИТ- ИЛИ БИЗНЕС-КЛАССА, ТО ТЕПЕРЬ ПОДОБНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПОЯВЛЯЮТСЯ В ЖИЛЬЕ КЛАССА КОМФОРТ. ОДНИМ ИЗ ТАКИХ КОМПЛЕКСОВ ЯВЛЯЕТСЯ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ «ЛЕСАРТ» В ПОСЕЛКЕ НОВОСЕЛЬЕ, ГДЕ ПОБЫВАЛА ЖУРНАЛИСТКА GUIDE АЛЛА МИХЕЕНКО.

Сегодня поселок Новоселье в Ленинградской области активно застраивается. На рынке представлено около семи жилых комплексов. Первой вышла в стройку УК «Новоселье» с проектом ЖК «Городские кварталы», далее подтянулся «Строительный трест». Спустя время свой проект «умного» квартала анонсировала СК «Ленрусстрой», начал строительство федеральный застройщик ПИК. А в 2023 году компания GioraX приобрела земельный участок в этом районе.

Покупателям недвижимости нравится транспортная доступность района: пять минут езды на автомобиле до КАД и 20 минут до ЗСД. Еще привлекают хорошая экология района и возможность загородного темпа жизни. Рядом расположены Шунгеровский лесопарк и другие зеленые массивы с большими пространствами для отдыха.

Высокая конкуренция, как правило, положительно влияет на качество, и девелоперы начали выводить проекты на новый уровень, предлагая не просто обычное комфортное жилье. Отдельные проекты включают инструменты для получения эстетического и эмоционального удовольствия. Один из новых трендов — арт-девелопмент и биофильный дизайн.

«В названии нашего жилого квартала мы поставили два акцента: „Лес“ и „Арт“, экология и искусство. Но нам показалось недостаточным просто включить отдельные детали: арт-объекты, малые архитектурные формы, променады. Искусство пронизывает весь жилой квартал, плавно перетекает из одной зоны в другую и связывает между собой разные возрастные группы и разные образы жизни людей. Искусство и естественность вкраплены внутрь проекта, вызывают чувства и эмоции у человека, доставляют ему эстетическое удовольствие», — рассказывает о проекте ЖК „ЛесАрт“ Максим Жабин, заместитель генерального директора СК «Ленрусстрой».

Например, один из дворов ЖК оформлен в виде геометрических фигур, малых архитектурных форм, высаженных кустарников и площадок, расположенных в определенном порядке. Глядя на двор из окон с верхних этажей, жители увидят картину Василия Кандинского «Круги в круге». «Каждая из деталей этой картины — свое благоустройство, цвет, освещение, зона спокойного и активного отдыха: для малышей, подростков, пожилых людей. Все они часть единого целого — общей картины, единой комфортной социальной среды», — подчеркнул господин Жабин.

Временные выставки современных художников, которые планируется устраивать в дворовых пространствах, внесут элемент новизны и театрализации. В домах используются биофильные решения, направленные на ощущение комфорта, благополучия и на снижение стресса. Они включают применение натуральных цветов, естественный свет, специально созданные компанией ароматы. Изображения картин будут также на стенах в общих коридорах. «Использование нейростетики — это то, что выделяет наши проекты из общей конкурентной среды», — акцентировал господин Жабин.

Он добавил, что похожий подход реализует сегодня группа RBL, но их объекты намного выше в ценовой кате-



«В НАЗВАНИИ НАШЕГО ЖИЛОГО КВАРТАЛА МЫ ПОСТАВИЛИ ДВА АКЦЕНТА: „ЛЕС“ И „АРТ“, ЭКОЛОГИЯ И ИСКУССТВО», — РАССКАЗЫВАЕТ МАКСИМ ЖАБИН, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА СК «ЛЕНРУССТРОЙ»

гории. Например, в проекте Левашовского хлебозавода использованы не только картины, но и некая театрализация, и новый взгляд на петербургскую идентичность глазами нового поколения.

БОЛЬШЕ ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ «Ленрусстрой» предусмотрел комфорт и на уровне планировок. «Сегодня на рынке говорят о сокращении площади квартир. Но если оно сводится к уменьшению зон комфорта, в частности, к отсутствию гардеробных, созданию узких туалетов и душевых, то это недопустимо даже в жилье эконом-класса. Мы много лет занимаемся созданием комфортных планировок с максимумом полезной площади, даже создали специальную „Лабораторию продукта“», — отмечает Максим Жабин.

Так, например, застройщик решил в некоторых квартирах отказаться от коридоров. Например, двушка на 55 кв. м спроектирована так, что включает в себя спальню с отдельной гардеробной и ванно-туалетной зоной, детскую комнату, кухню с оформленной зоной гостиной, отдельно ванную комнату и туалет, прихожую. Проектировщики оставили максимум полезной площади, учли тонкости планировки внутри квартиры. Фактически понятно, каким образом расставить мебель и где расположить бытовые предметы: будь то стиральная машина, шкаф или телевизор. Квартира сдается с полной чистой отделкой и оформленными «мокрыми» зонами.

Отдельно стоит отметить грамотную разводку электрики, в том числе расположение на определенном уровне розеток, выключателей, подводку электричества для карнизных моторов, организацию многоуровневого освещения, вентиляции. «Мы постоянно улучшаем наш продукт и всегда смотрим на новые обстоятельства жизни человека и его потребности. Например, период пандемии продикто-

вал появление дополнительного освещения и новых розеток для удаленной работы», — отметил господин Жабин.

«ОЦИФРОВАННЫЕ» БЕЗОПАСНОСТЬ И КОМФОРТ По словам Максима Жабина, понятие «умного дома» существенно дискредитировали. «Два-три „умных“ девайса не означают наличие „умной“ среды. Для нас важно создание полномасштабного проекта по автоматизации бытовых процессов, экономии ресурсов и обеспечению безопасности жителей. Мы с нуля создали новый девелоперский продукт с применением современных интеллектуальных и цифровых технологий и систем технологической, экологической, социальной и финансовой безопасности. У нас четыре периметра „умной“ среды: квартира, дом, двор, квартал», — акцентирует господин Жабин. — Наш квартал — своеобразный прообраз будущего».

Все необходимые инженерные решения были учтены еще на этапе проектирования. В квартирах автоматизированы процессы передачи показаний счетчиков потребления ресурсов в управляющую компанию. Также возможно использование «умной» колонки, с помощью которой можно управлять освещением, вентиляцией, шторами, температурой воздуха. Внутри квартиры установлены датчики движения и аварийных ситуаций, включая защиту от протечек.

В подьезде установлен «умный» домофон, который автоматически открывается при обнаружении человека, что позволяет избавиться от необходимости носить с собой ключи и пропуска. Для удобства жителей предусмотрены два лифта: грузовой и пассажирский, которые увеличивают скорость движения в часы пик.

С помощью камер и специального программного обеспечения можно, например, контролировать работу

уборочной техники и оценить качество уборки. Система распознавания автомобильных номеров автоматически открывает шлагбаумы или ворота, а лифт автоматически приезжает на первый этаж.

Все системы ЖК подключены к единому ситуационно-аналитическому центру, который обеспечивает централизованную диспетчеризацию и управление в режиме единой системы. Центр собирает информацию, управляет инженерными и информационными системами, обеспечивает безопасность с помощью видеонаблюдения. Центр также анализирует потребление коммунальных ресурсов в доме и в отдельных квартирах, и через мобильное приложение предлагает советы по экономии ресурсов. Через два-три года с начала эксплуатации дома, после сбора и анализа необходимых данных, жители смогут экономить до 30% на коммунальных платежах.

ДУМАТЬ О ПОСЛЕЗАВТРА По словам Максима Жабина, еще два-три года назад «умные» технологии были уделом бизнес- и элит-классов из-за высокой стоимости компонентов, программ, их внедрения и обслуживания. Однако сейчас они становятся доступнее благодаря развитию цифровых технологий и появлению альтернатив.

«„Умные“ решения — не самоцель. Да, они становятся с каждым годом все доступнее, все популярнее, но дело не в отдельных „модных“ элементах девелоперского проекта, а в комплексном подходе, в потенциале развития проекта и после завершения строительства. Мы осознаем, что для того чтобы быть успешными на рынке и сохранять лояльность клиентов, надо строить другие дома, другие кварталы. Нам важно, чтобы наши объекты были эстетически и функционально актуальными через двадцать и более лет. Поэтому мы сформировали команду по развитию продукта, в которую входят специалисты из самых разных областей: архитекторы, проектировщики, дизайнеры, экономисты, продуктологи, маркетологи, дендропланировщики и специалисты по информационным технологиям. Цель команды — создание прообраза проектов будущего, объектов, которые останутся актуальными и востребованными спустя годы. Естественно, команда работает и над себестоимостью продукта, чтобы цены были максимально доступными в условиях волатильности рынка и падающих доходов клиентов», — поделился Максим Жабин.

По его словам, цель — продолжать создавать проекты, которые не теряют со временем в цене, проекты с низкой амортизацией. «Это значит, что человек, приобретая квартиру, может быть уверен, что когда он выплатит ипотеку или захочет переехать, то он сможет легко реализовать свою квартиру, потому что она не потеряла ни в цене, ни в качестве. Надо развивать новый девелопмент. Будущее остановить нельзя, надо помочь ему прийти. Я счастлив, что у нашей компании есть единомышленники среди девелоперов, и нам сегодня удается не опасаться завтрашнего дня и думать о послезавтрашнем», — подытожил господин Жабин. ■