

# «НАШ ПРОЕКТ СДЕЛАЛ КРАСНОСЕЛЬСКИЙ РАЙОН ИНВЕСТИЦИОННО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМ»

ПРОЕКТ ЖИЛОГО МИКРОРАЙОНА «БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА», РЕАЛИЗУЕМЫЙ С 2005 ГОДА, СТАЛ ПЕРВЫМ ПРОЕКТОМ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ЮГО-ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И СЕГОДНЯ ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ «ГОРОД В ГОРОДЕ». О ТОМ, К ЧЕМУ ОБЯЗЫВАЕТ СТАТУС СТРАТЕГИЧЕСКОГО ИНВЕСТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ЧТО СЕГОДНЯ ПРОИСХОДИТ НА ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА И О ДАЛЬНЕЙШИХ ПЛАНАХ КИТАЙСКОГО ДЕВЕЛОПЕРА РАССКАЗАЛА **АСЯ ЛЕВНЕВА**, ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ПО МАРКЕТИНГУ И ПРОДАЖАМ ЗАО «БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА». **ВАСИЛИСА МОТОВА**



ВАЛЕНТИН БЕЛКОВ

**GUIDE:** Довольны ли вы результатами реализации проекта?  
**АСЯ ЛЕВНЕВА:** В 2005 году компания «Балтийская жемчужина» взялась за возрождение уникального по своим природным ресурсам, но депрессивного по качеству жилья и развитию инфраструктуры южного берега Финского залива.

За 18 лет работы компанией построено девять объектов жилой недвижимости площадью примерно 500 тыс. кв. м, два объекта коммерческой недвижимости 103 тыс. кв. м — деловой центр «Балтийская жемчужина» и ТРК «Жемчужная плаза», девять социальных объектов, 50 тыс. кв. м встроенных коммерческих помещений в жилых домах. Кроме этого, в рамках проекта проложено 16 автомобильных дорог, построено четыре моста и укреплено пять исторических набережных. Думаю, эти результаты говорят сами за себя, и сейчас уже можно констатировать, что мы воплотили в жизнь все, что задумали.

**Г:** Как вы оцениваете влияние проекта на петербургский девелоперский рынок в целом?

**А. Л.:** Наш инвестиционный проект дал толчок для развития целого района и создал условия для повышения престижа этой локации. Реализация международного проекта привлекла внимание общества и властей, район начал бурно развиваться, став инвестиционно привлекательным. Это положительный, но крайне дорогой и трудозатратный пример успешного взаимодействия города, иностранного инвестора и российских партнеров.

Благодаря единой архитектурной концепции, высоким стандартам домостроения и развитой инфраструктуре микрорайон часто называют «Петербургом в миниатюре». Вслед за нашей компанией сюда пришли и другие лидеры строительной отрасли. С развитием транспортной и социальной инфраструктуры началась новая жизнь Красносельского района.

**Г:** Правильно ли я понимаю, что все объекты социальной и дорожной инфраструктуры компания возводила за счет собственных средств?

**А. Л.:** Да, это так, все, что я перечислила, мы построили на свои средства и безвозмездно передали городу. При этом мы не ограничивались только объектами социальной инфраструктуры, а взяли на себя обязательства по строительству дорог и мостов — такое сегодня на строительном рынке встречается нечасто.

**Г:** За время реализации проекта рынок недвижимости пережил не один кризис. За счет чего удается поддерживать продажи на стабильном уровне?

**А. Л.:** В кризис, особенно такой беспрецедентный, как сейчас, при выборе недвижимости в приоритете у потребителей не раскрученность проекта, а надежность и репутация застройщика. «Балтийская жемчужина» стала одним из самых желанных мест для жизни в Петербурге. Многие наши жители рассказывают, как приехали впервые в это место и больше не захотели уезжать. Мы с самого начала взяли на себя повышенные обязательства в части строительства дорожной и инженерной инфраструктуры, социальных объектов и в целом комфортного проживания. По качеству жилья мы превосходили ожидания покупателей, создавая не просто квадратные метры, а полноценную среду для жизни. Именно поэтому на протяжении всех этих лет проект продолжает пользоваться неизменным повышенным спросом. У нас до 40% повторных покупок — это достоверные данные, которые сложно опровергнуть. В течение всего периода реализации микрорайона мы находимся в открытом диалоге не только с будущими покупателями, но и с жителями наших кварталов.

**Г:** Достаточно ли в микрорайоне объектов социальной инфраструктуры?

**А. Л.:** Помимо девяти жилых кварталов класса комфорт и выше с коммерческими помещениями и подземными паркингами, на территории микрорайона построены и открыты две школы и пять детских садов с бассейнами. Здесь есть свой полицейский участок, а также крупнейший на юго-западе ТРК «Жемчужная плаза» с кинотеатром, сетевыми магазинами, панорамными ресторанами и другими объектами инфраструктуры.

За строительство пятиэтажного поликлинического комплекса с отделениями для взрослых и детей, а также отделением скорой помощи на улице Адмирала Черокова, 12, компания была награждена премией «Инвестор года — 2023» в номинации «За реализацию лучшего инвестиционного проекта в социальной сфере». Здание полезной площадью 18,1 тыс. кв. м было сдано в эксплуатацию в 2021 году. Оно оснащено необходимым современным оборудованием, пятью комфортабельными лифтами и может принимать до 420 посетителей за смену. Секция скорой помощи рассчитана на пять санитарных автомобилей. В учреждении предусмотрены лаборатории, рентгенологические и флюорографические отделения, кабинеты физиотерапии и функциональной диагностики.

**Г:** Что сегодня строится в микрорайоне?

**А. Л.:** Жилая часть проекта завершается строительством самых видовых кварталов с эксклюзивными планиров-

ками — жилых комплексов бизнес-класса Lotos club и Riviera club. Сейчас в продаже остались последние квартиры в сданном Lotos club, состоящем из восьми секций высотой от шести до восьми этажей, обрамляющих двухуровневый двор с «Садом трав» площадью 7 тыс. кв. м. В объекте предусмотрено 210 квартир общей площадью 15,9 тыс. кв. м. Высота потолков в квартирах больше трех метров, панорамные окна выходят на Финский залив, двор-сад или широкие проспекты микрорайона.

Есть квартиры с привычными изолированными кухнями и просторными кухнями-гостиными, с мастер-спальнями, лоджиями и балконами, местами под сауны и камины. Проектом предусмотрены два эксклюзивных семейных пентхауса с застекленной террасой, выходящей на крышу. Подземный паркинг со спуском на лифте с жилого этажа рассчитан на 166 машино-мест, машины могут заехать на закрытую территорию комплекса через два въезда со стороны улицы. В ЖК организовано 25 коммерческих помещений общей площадью 2 тыс. кв. м.

**Г:** ЖК Riviera club тоже уже сдан?

**А. Л.:** Объект получил разрешение на ввод в эксплуатацию. Сейчас проводятся последние мероприятия перед выводом в продажу, которая запланирована на 1 декабря. ЖК расположен севернее пересечения Петергофского шоссе и улицы Пограничника Гарькавого. Такое местоположение гарантирует кварталу приватность и роскошные виды из окон на Финский залив и Дудергофский канал. Во дворе малоэтажного здания создан многоуровневый цветущий сад трав площадью 11 тыс. кв. м с фруктовыми деревьями, детскими площадками и крытыми беседками

для отдыха. В квартирах на первых этажах ЖК Riviera club обустроены открытые террасы, в некоторых квартирах предусмотрены места под сауны и камины.

**Г:** Вы придерживались тактики продавать жилье на высокой стадии готовности объектов на протяжении всего проекта?

**А. Л.:** Да. Например, продажи в самом первом объекте мы начали на стадии возведения дома под крышу. Тогда мы были новым игроком на рынке, нужно было зарекомендовать себя. За год мы построили бизнес-центр, в котором располагается офис нашей компании, чтобы показать уровень профессионализма. В дальнейшем стратегия продаж на поздних этапах строительства полностью оправдывала себя: люди видели, что финансовое состояние застройщика стабильно и компания выполняет заявленные обязательства в срок.

**Г:** Проект завершается. Будут ли у компании новые девелоперские проекты в Петербурге?

**А. Л.:** Сейчас мы занимаемся реализацией квартир в последних двух ЖК, затем будем передавать ключи последним новоселам и нести свои гарантийные обязательства. «Балтийская жемчужина» выполнила все свои обязательства перед городом в части создания социальной инфраструктуры и инженерных коммуникаций. Осталось благоустроить небольшой участок набережной на Финском заливе. После этого все работы на территории микрорайона будут выполнены в полном объеме.

Мы думаем о дальнейшем пребывании компании на российском рынке, но пока окончательное решение по планам после завершения проекта не принято. ■

**ЗАО «Балтийская жемчужина» основано в 2005 году и является дочерней структурой Шанхайской заграничной объединенной инвестиционной компании (ШЗОИК), учрежденной семьей крупнейшими шанхайскими корпорациями. Шанхайская объединенная инвестиционная компания является стратегическим инвестором Санкт-Петербурга.**

Микрорайон «Балтийская жемчужина» стал первым в Санкт-Петербурге масштабным проектом комплексного освоения территорий на юго-западе города. На площади 205 га создано новое многофункциональное пространство для почти 50 тыс. человек. Проект предусматривает строительство 1,07 млн кв. м, четырех школ, семи детских садов, взрослой и детской поликлиник, отделения полиции. За время реализации проекта благоустроено три канала: Матисов, Дудергофский и Безьямный, пять набережных, построено 16 дорог и четыре моста.

Проект «Балтийская жемчужина» неоднократно становился обладателем престижных профессиональных наград, в том числе: «Каисса-2017», Urban Awards 2019, Credo-2020. В 2019 году компания получила «Золотой знак общественного контроля» за высочайшие показатели соблюдения прав и интересов дольщиков. В 2023 году компания одержала победу в номинации «За реализацию лучшего инвестиционного проекта в социальной сфере» и была награждена премией «Инвестор года — 2023».