



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

«РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОЕКТА В ПЕТЕРБУРГЕ МОЖЕТ БЫТЬ ВЫШЕ, ЧЕМ В МОСКВЕ»

СОХРАНИЕ ОБЪЕМОВ И ПРОДАЖ, И ВВОДА ЖИЛЬЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ДАЖЕ В УСЛОВИЯХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ СЛОЖНОСТЕЙ — ГЛАВНЫЙ ПОЗИТИВНЫЙ ТРЕНД РЫНКА В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ. ИГОРЬ КРЕСЛАВСКИЙ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ГК «РОССТРОЙИНВЕСТ», В БЕСЕДЕ С КОРРЕСПОНДЕНТОМ ВГ ТАТЬЯНОЙ КАМЕНЕВОЙ ОБЪЯСНЯЕТ ПОЧЕМУ.

BUSINESS GUIDE: С некоторых пор вы говорите о скором выходе компании на московский рынок. Когда это произойдет? Что представляет собой проект?

ИГОРЬ КРЕСЛАВСКИЙ: Это жилой комплекс премиум-класса. Сейчас заканчивается работа над проектом планировки, и уже весной будущего года мы планируем выйти на строительную площадку. В 2018 году запланирован и старт проекта на проспекте Блюхера, рядом с другим нашим строящимся объектом — ЖК «Суворов». Есть еще пара проектов в работе, но раскрывать подробности о них пока слишком рано.

В ближайший год, кроме того, мы завершим ряд проектов в Петербурге и Ленинградской области. Это ЖК «Старая крепость» в Мурино, второй и третий этапы ЖК «Золотые купола» в Сертолово, комплексы «Кремлевские звезды» и «Петр Великий» и «Екатерина Великая» в Московском и Невском районах соответственно.

BG: По мнению некоторых экспертов, сегодня в Петербурге возвращается спрос на просторные квартиры. Вы с этим согласны?

И. К.: Я бы не стал утверждать, что крупногабаритное жилье сегодня в приоритете. В разных проектах структура спроса очень разнится (это зависит от локации). А вот компактное жилье в формате студий сегодня действительно не пользуется таким спросом, как несколько лет назад. Мы проектируем и строим квартиры разной площади, чтобы ответить на запросы всех покупателей.

BG: Жилье бизнес-класс сегодня представлено в вашей линейке проектов ЖК «Кремлевские звезды» и ЖК «Два ангела» — как рынок отреагировал на последний?

И. К.: Продажи идут по графику. Для нас это очевидное подтверждение и качества проекта, и его удачного расположения. Эти два фактора в совокупности влияют на структуру спроса на квартиры бизнес-класса в ЖК «Два ангела» и

в ЖК «Кремлевские звезды»: типичный покупатель — бизнесмен в возрасте 30–40 лет, один или с семьей. Мы вообще строим жилье для всех: для молодежи и более старших возрастных категорий, для людей одиноких и семейных. Последних больше, и понятно, что это самая многочисленная аудитория. Но вот в «Кремлевских звездах» значительная доля сделок приходится на покупателей, которые приобретают квартиры небольшой площади для совмещения жилья и офиса, для работы из дома.

BG: А кто ваши типичные жильцы в пригороде? Кто будет жить в «Старой крепости», например?

И. К.: «Старая крепость», безусловно, пришлась по душе людям семейным, в не меньшей степени благодаря предложенному уровню комфорта. Плюс у этого жилого комплекса удачная локация: он располагается напротив администрации муниципального образования, в живописной зеленой зоне. Кстати, по последним данным, администрация Мурино отказалась от дальнейшей застройки в этой зоне. Так что эта часть Мурино останется абсолютно непохожей на каменные джунгли, ставшие притчей во языцех.

BG: Новые объекты «Росстройинвеста» в Ленобласти появятся?

И. К.: В Мурино пока новых объектов не планируем. А в Сертолово будем последовательно строить ЖК «Золотые купола» — это 280 тыс. кв. м жилья, действительно масштабный жилой квартал.

BG: Уделяете ли вы по-прежнему внимание культурной составляющей в инфраструктуре ваших жилых комплексов?

И. К.: Да, этот аспект остается для нас важным. Например, огромная площадь отведена под культурно-образовательный центр в ЖК «Город мастеров». Там будет даже музей современной архитектуры. В ЖК «Петр Великий» и «Екатерина Великая» также создается культурно-образовательный центр с музеем. Мы убеждены, что за подобными социально значимыми инструментами будущее.

BG: Вы были одними из первых застройщиков, кто зашел в этот квартал. Как изменилось ваше понимание того, что требуется для создания комфортной среды на этой территории?

И. К.: Оно не сильно изменилось, мы всегда понимали важность создания комфортной среды для наших дольщиков. Сейчас начали действовать новые, более жесткие нормативы, и мы работаем в полном соответствии с ними. Например, по новым Правилам землепользования и застройки, дома в нашем новом комплексе (рядом с ЖК «Суворов», сейчас в стадии разработки проекта планировки) будут максимум 17-этажными. Этим проектом фактически завершится формирование жилой застройки Кушелевской дороги. И мы собираемся построить что-то действительно интересное, удобное, красивое. Это будет территория с большим количеством зелени, полностью обеспеченная необходимой социальной инфраструктурой и парковочными местами. Мы там построим и передадим городу крытую ледовую арену.

BG: Застройщики сегодня стремятся стимулировать спрос на свои объекты в том числе с помощью необычных опций. Это может быть фонтан на придомовой территории, особо выдающаяся роспись фасадов. В портфеле реализованных проектов ГК «Росстройинвест» есть «Дом с курантами». А какие «фишки» предусмотрены в новых жилых комплексах?

И. К.: Мы традиционно много внимания уделяем именно архитектуре — и подобным «фишкам» в том числе. Кстати, «Дом с курантами», хотя введен в эксплуатацию довольно давно, недавно был отмечен на конкурсе «Лидер строительного качества» как лучший построенный жилой объект. И это единственный в Петербурге жилой комплекс с часами. Что касается новых объектов, то в оформлении «Старой крепости» будут, например, использованы пушки. В ЖК «Петр Великий» тема правления великого российского императора будет отражена в

оформлении холлов и придомовом музее. Тем не менее, подчеркну, основной акцент мы сейчас переносим на внутренний комфорт.

BG: Насколько выигранно сейчас приобретать «пятна» под застройку в том или ином регионе?

И. К.: И в Москве, и в Петербурге можно работать. Только надо анализировать особенности локации, социальную нагрузку и в первую очередь — степень проработки градостроительной документации. Возможно, для кого-то это прозвучит неожиданно, но рентабельность проекта может быть выше в Петербурге, чем в Москве.

Мы уже давно наблюдаем снижение цен на землю, что обусловлено и уменьшением спроса, и ухудшением ситуации для самих собственников земли. Постоянно вносятся изменения в Правила землепользования и застройки, Генеральный план. Как правило, нормы ужесточаются. Иными словами, на той же площади можно построить уже меньше жилья. А это, в свою очередь, приводит к уменьшению стоимости земельного участка.

В настоящее время мы рассматриваем «пятна» в Петербурге, Москве и ближайшем Подмоскovie. Есть интерес и к Ленобласти, но часто контраргументом оказывается отсутствие инженерной подготовки земель и социальной инфраструктуры поблизости.

BG: Застройщики каждый год говорят о том, что работать все сложнее. А что изменилось к лучшему?

И. К.: За время кризиса не было существенных провалов в продажах — это позитив. Нет и заметного сокращения по объему ввода жилья в Петербурге. Несмотря на кризис, люди вполне были готовы пару лет тому назад к приобретению жилья лет и продолжают покупать квартиры сегодня. Причем на любом этапе строительства. Это означает, что у них есть доверие к застройщикам. И это дает мощный стимул для дальнейшей работы. ■