

FIZIKA DEVELOPMENT

В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ВЫДЕЛЯЕТСЯ БУДУЩИЙ КЛУБНЫЙ КВАРТАЛ «МОИСЕЕНКО 10» — ПЕРВЫЙ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДЕСЯТЬ ЛЕТ ЭЛИТНЫЙ ПРОЕКТ НА ЭТОЙ ТЕРРИТОРИИ

предельных процентов по „обычной" ипотеке»,— считает господин Кравцов.

В целом, по мнению экспертов, наиболее перспективные проекты на рынке премиального и элитного жилья, на которые стоит обратить внимание в ближайшем будущем, должны сочетать в себе несколько параметров: локацию с долгосрочным потенциалом (речь идет о центральных и околоцентральных районах), сроки строительства, а также надежность застройщика. Как правило, такие объекты отличаются высоким потенциалом роста стоимости и хорошими перспективами в качестве инструмента для долгосрочных инвестиций.

Так, например, в Центральном районе выделяется будущий клубный квартал «Моисеенко 10» — первый за последние десять лет элитный проект на этой территории. Он будет включать в себя реконструированное историческое здание 1908 года, а также три новых корпуса, высотность которых не превысит 10 этажей. Объект, насчитывающий всего 167 резиденций, будет обеспечен премиальной инфраструктурой с благоустройством более 3 тыс. кв. м и подземным паркингом. Визитной карточкой станет наличие дореволюционного здания в неоклассическом стиле, которое было построено по проекту Максима Сегаля. Исторический корпус отреставрируют и реконструируют, все инженерные коммуникации заменят на современные, а мотив эркеров бывшего доходного дома продолжат в новых корпусах. Авторы облика и атмосферы проекта — заслуженный архитектор РФ Евгений Герасимов и художник Анатолий Белкин, чьи работы украшают залы Эрмитажа, Русского музея и престижные мировые галереи. Его произведения найдут отражение в оформлении фасадов, общественных пространств и лобби.

Другой объект высокого класса, который в 2028–2029 годах появится уже в Адмиралтейском районе,— жилой премиум-квартал на Матисовом острове под названием «Остров первых». Он включает три жилых корпуса на 1300 лотов — от студий до просторных семейных квартир и возможности объединить лоты, превратив их в видовой пентхаус, занимающий целый этаж и выходящий окнами на Неву и Васильевский остров.

Проект также включает отреставрированные объекты культурного наследия. Так, «лицом» клубного квартала станет бывшее производственное здание новаторского завода Берда. Его фасад бережно отреставрируют, а в стенах здания появится культурное общественное пространство, которое станет новой точкой притяжения на карте Петербурга. По словам главного архитектора Евгения Подгорнова, главной задачей команды было создать пространство, где архитектура, среда и история говорили бы на одном языке, дополняя друг друга.

Кроме исторического объекта, у «Острова первых» будет собственная инфраструктура и торговый променад, общественные и выставочные пространства, комплексное благоустройство, подземный паркинг, первая в Петербурге парящая набережная и 16-метровый экокупол с замкнутой экосистемой. А в шаговой доступности для жителей окажутся легендарная Новая Голландия и знаменитый Мариинский театр.

РАЗВИВАТЬ ЛОКАЦИЮ, СОХРАНЯЯ ИСТОРИЮ

Таким образом, проекты редевелопмента сегодня действительно стоят особняком в продуктовой линейке жилья высокого класса. По словам Александра Кравцова, редевелопмент в Санкт-Петербурге остается практически единственным вариантом для создания качественных объектов высокого класса. Количество таких проектов в центре ограничено, но именно они в последние годы формируют ядро премиум-сегмента. Такие площадки привлекают покупателей уникальностью окружения, историческим контекстом и возможностью жить в адресах, где новое строительство практически невозможно.

По словам Алии Ханбековой, отличительной особенностью проектов редевелопмента является эргономика — это могут быть анфиладные планировки, наличие двух входов, высокие потолки, большое пространство. «Это как плюс так и минус. У девелопера появляется задача — вписать историческую планировку в современные реалии»,— поясняет она.

Интересно, что при грамотной реализации позитивный эффект от присутствия таких проектов распространяется и на территорию их реализации. Как говорят эксперты, редевелопмент требует особого подхода: тщательной работы с архитектурой, инженерией и интеграцией новых зданий в сложившуюся городскую ткань. Но именно такие проекты способны менять среду вокруг себя. Они создают новые центры притяжения, благоустроенные дворы, обновленные фасадные линии и новые общественные пространства, которые оживляют кварталы и повышают качество жизни в исторических районах, делают ее комфортнее и привлекательнее.

«Редевелопмент, безусловно, меняет облик исторического центра города. Хороший пример — локация Конюшенной площади, где сейчас девелоперы активно проводят реконструкцию исторических зданий Конюшенного ведомства, в котором будет многофункциональный центр, включающий в себя выставочное пространство, концертные площадки, рестораны»,— делится госпожа Ханбекова.

В свою очередь, господин Кравцов приводит в пример Talento — камерный проект премиум-класса на Заставской улице, включающий 83 квартиры с панорамными окнами и высокими потолками, просторные террасы, пентхаусы и систему «Умный дом». Разработчики проекта отдали дань уважения истории района. По словам главного архитектора Ильи Юсупова, команда вдохновлялась эстетикой и архитектурой окружающей застройки конца XIX — начала XX века с классической краснокирпичной кладкой, а также решениями близлежащих доходных домов в стиле модерн. Свое отражение в клубном доме нашли строгое построение объемов здания и монументальность, которые дополняются современными декоративными вставками и элементами, французскими балконами и террасами. При этом фасады дома украсят маскароны знаменитого скульптора Михаила Шемякина, а над дизайном лобби и общественных пространств работает Олег Клодт — потомок знаменитого Петра Клодта, создавшего скульптурную группу на Аничковом мосту.

Эксперты отмечают, что объекты редевелопмента, особенно крупные комплексные проекты, сегодня все чаще запускают так называемый процесс джентрификации, когда ранее промышленная или депрессивная территория обрастает развитой современной инфраструктурой и становится новой точкой притяжения для жизни и бизнеса. «И это один из оптимальных путей развития для рынка недвижимости Петербурга, поскольку таким образом памятники промышленной архитектуры и исторического наследия могут быть органично интегрированы в состав современной застройки»,— заключает Александр Кравцов. ■



FIZIKA DEVELOPMENT

СВОЕ ОТРАЖЕНИЕ В КЛУБНОМ ДОМЕ TALENTO НАШЛИ СТРОГОЕ ПОСТРОЕНИЕ ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И МОНУМЕНТАЛЬНОСТЬ, КОТОРЫЕ ДОПОЛНЯЮТСЯ СОВРЕМЕННЫМИ ДЕКОРАТИВНЫМИ ВСТАВКАМИ И ЭЛЕМЕНТАМИ, ФРАНЦУЗСКИМИ БАЛКОНАМИ И ТЕРРАСАМИ