

# "Время рискованных экспериментов прошло. И свободных земель — тоже"

Экспертное мнение

26.04.2018

**Выбор жилья массового спроса в Санкт-Петербурге и ближайших пригородах настолько разнообразен, что можно приобрести квартиру с набором характеристик, которые соответствуют базовым потребностям каждой конкретной семьи. А в ближайшей перспективе рыночное предложение станет еще более широким, полагает Михаил Медведев, генеральный директор группы ЦДС.**

---

*Подготовила Татьяна Каменева*

**SOCIAL REPORT:** Как, по вашему мнению, менялся архитектурный облик Петербурга за последние год-полтора?

**МИХАИЛ МЕДВЕДЕВ:** Самые интересные и существенные архитектурные изменения в последнее время произошли в спальных районах Петербурга — там, где в основном строится жилье массового спроса. Если к объектам в более дорогих сегментах требования к архитектуре покупатель предъявлял всегда, то в сегменте доступного жилья, особенно в спальных районах, ничего интересного не происходило. В свое время состоялся переход от типового советского строительства к типовому строительству 1990-х годов. Таких зданий, чаще всего из красного и белого кирпича, в городе можно найти немало. Но в последнее время наметился уход и от этого стандарта — в сторону разнообразия. На объектах, которые выводятся в продажу или только достраиваются, можно увидеть попытки следования различным архитектурным стилям. Здесь и модерн, и классика, и неоклассика, и сталинский ампир, и скандинавский стиль.

**SR:** Что сегодня нужно городу в плане архитектуры?

**М. М.:** Баланс. У исторического центра есть душа, которую необходимо сохранить. Ядро Петербурга — плотно примыкающие друг к другу фасады, чуть размытая, но хорошо угадываемая небесная линия, множество прекрасных видов — это то, что создает "открыточный" образ нашего города. Однако важно, чтобы консерватизм не распространялся на спальные районы, где в приоритете контекст, идея привычной и комфортной среды обитания. И нынешнее разнообразие, безусловно, работает на эту идею. В спальных районах тон задает логика повседневной жизни, где главную роль играет удобство — близость магазинов и

детских садов, бассейнов и поликлиник. Там целесообразна другая, нежели в центре, высотность, да и подход к развитию территории должен быть иным.

**SR:** Что интересно строить девелоперам и какую архитектуру со своей стороны ожидают покупатели?

**М. М.:** Девелоперы стремятся ответить на запросы покупателей. А покупателям импонирует, когда девелопер создает сценарий будущей жизни в его объекте. Откуда берутся остромодные безопасные дворы? От стремления девелоперов обеспечить все необходимое для семейного образа жизни. Понятно, что родителям малышей хочется погулять с ними на свежем воздухе, в том числе в своем приватном дворике, где чувствуешь себя в полной безопасности. Это лишь один пример "стыковки" возможностей, которые может предусмотреть в проекте девелопер, и потребностей клиентов.

**SR:** Вы внедрили в свою практику BIM-проектирование. Какие результаты использования этой технологии уже можете назвать?

**М. М.:** В свете грядущего вступления в силу законодательных изменений многие девелоперы, и ЦДС в этом смысле не исключение, стремятся обеспечить портфель проектов, полностью готовых к реализации. Благодаря BIM-проектированию удается и ускорить процессы, и сохранить оптимальные решения.

Интересным новшеством, внедрение которого стало возможно только благодаря BIM-проектированию, для ЦДС стал проект "Кабинет качества". В группе, помимо технического надзора, есть несколько служб, которые контролируют качество строительства, активно взаимодействуя с генподрядной организацией. Не так давно мы начали тестовую эксплуатацию программы, суть которой в диджитализации всех замечаний и вопросов, возникающих в связи с качеством работ. Эта информация в полном объеме предоставляется ответственным лицам, а с помощью системы Ахарта рассчитывается, какой объем финансирования необходим для устранения замечаний и какие работы при этом должны быть произведены. Через год-полтора мы придем к тому, что технадзор сможет осматривать объекты с одним планшетом, где будет весь необходимый функционал и возможность внести замечания и данные о принятых работах.

**SR:** В этом году вы планируете вывод на рынок нескольких объектов на бывших промышленных землях. Из каких принципов исходила команда ЦДС при их разработке?

**М. М.:** Общий для всех наших проектов принцип состоит в том, что мы проводим большую предварительную работу по исследованию рынка и потенциальных

потребителей, а уже на этой основе формируем и утверждаем концепцию проекта, которую, несмотря на все препятствия, стараемся реализовать в исконном виде без значительных поправок. Зачастую это требует серьезных усилий. К примеру, мы хотели бы предложить 50 парковочных мест в подземном паркинге конкретного корпуса исходя из квартирографии, но реальность такова, что можем предложить не больше 40. Значит, думаем, как обеспечить недостающее количество. Например, можно соединить подземные паркинги разных корпусов переходами.

Если говорить о характеристиках проектов редевелопмента, то на бывших землях завода "Ильич" запланирован современный квартал сегментов комфорт-плюс и бизнес, который займет естественным образом обособленную территорию. Границы жилого комплекса пройдут по Белоостровской улице, Вазаскому переулку, набережной Черной речки и Красногвардейской улице. Безусловно, это будет несколько корпусов. Мы рассчитываем сформировать привлекательную жилую среду как в рамках всего квартала, так и в пределах квартиры. Продуманное расположение домов относительно друг друга создаст атмосферу приватности. И в то же время квартал будет восприниматься как единое пространство. Думаю, немногие проекты в такой непосредственной близости к центру смогут предложить покупателю что-то похожее по насыщенности, масштабности и оригинальности решений.

Другой проект — на Пискаревском проспекте — довольно компактный, на 70 тыс. кв. м, с детским садом во дворе. Этот жилой комплекс разместится, с одной стороны, на одной из оживленных городских автомагистралей, а с другой — будет чуть удален от транспортного потока. Думаю, мы соберем аудиторию людей, которые уже давно живут в этой локации, но хотели бы сменить жилье на более комфортное. Предложим интересные планировки, мы предусмотрели большое количество многокомнатных квартир. Это будет интересный семейный проект.

Еще один проект редевелопмента расположен на территории бывшего Электромеханического завода на улице Невзоровой, недалеко от станции метро "Елизаровская". В данной локации объем предложения нового жилья очень невелик, и это наверняка усилит интерес к нашему проекту — жилому комплексу с продуманной квартирографией, закрытыми дворами и контролем доступа на территорию.

**SR:** Как меняются представления о престижности локаций в Петербурге?

**М. М.:** На престиж локации влияет и то, что "пятен" в городской черте становится все меньше, и то, что сам город развивается. Возьмем, к примеру, проспект Большевиков. Появились "Ледовый дворец", Центр водных видов спорта,

открылся "Хоккейный город" СКА — и район уже воспринимается не так, как десять лет назад.

Другой момент — с 2014 года рост себестоимости не был соразмерно отыгран в цене сделок, соответственно, у девелоперов сократилось поле для маневра. Время рискованных экспериментов прошло. И время свободных земель тоже прошло. Ориентация на покупателя, его готовность заплатить за нужные опции, в том числе с помощью ипотеки, которая стала еще более доступной,— все это способствует тому, что ранее не слишком престижные локации приобретают новую ценность.

**SR:** Каким вы видите ближайшее строительное будущее Петербургской агломерации?

**М. М.:** К настоящему времени застройщики аккумулировали действительно большой объем разрешений на строительство, который еще увеличится в связи с желанием девелоперов подготовиться к вступлению в силу законодательных новелл. Можно говорить о значительных объемах потенциального предложения, которое было сформировано про запас. Поэтому стоит ожидать, что новые проекты из числа уже получивших разрешительную документацию будут выводиться на рынок преимущественно как ответ на увеличение реального спроса. Схема "сегодня разрешение на строительство — завтра начало стройки" уже точно никогда не вернется.