

16 → Елизавета Конвей также считает, что в ближайшее время в Петербурге появится новый элитный район на Петровском острове: «Это смелое решение, поскольку количество промышленных зон на территории внушительное, и это серьезный вызов для девелоперов как с точки зрения подготовительных работ на земельных участках, так и продвижения». Кроме того, говорит она, не все участки имеют жилое назначение, что если не затрудняет процесс продаж, то снижает уровень цен. Исключение составляют проекты на береговой линии, которые могут позиционироваться по тем же ценам, что и жилые проекты. «По нашим прогнозам, чтобы Петровский остров превратился в район высокого класса, комфортный для постоянного проживания, понадобится не менее пяти лет — чтобы реализовать не только заявленные проекты, но и объекты инфраструктуры», — говорит госпожа Конвей.

МИНУСЫ И ПЛЮСЫ Юлия Ружицкая, региональный директор по реализации недвижимости группы ЛСР на Северо-Западе, также полагает, что Петровский остров подходит под новую премиальную локацию: «Его местоположение обособлено, при этом он расположен в исторической части города, рядом с уже состоявшимся анклавом элитной недвижимости — Крестовским островом». Однако, отмечает эксперт, несмотря на благоприятное расположение, есть факторы, препятствующие раскрытию потенциала Петровского острова как еще одного оазиса элитной недвижимости. Например,

не все строящиеся там сегодня объекты относятся к премиум-классу.

Есть определенный скептицизм относительно перспектив Петровского и у господина Вересова. «У нас как специалистов по разработке концепций освоения территорий есть опасение, что при освоении этой локации не будет соблюдена идея единого архитектурного облика, поскольку строительство будет вестись сразу несколькими девелоперами», — отмечает он.

Дмитрий Крутов также полагает, что превращению локации в своеобразный элитный анклав мешает ряд факторов: «К ним можно отнести недостаточную развитость транспортной инфраструктуры, необеспеченность социальными и торговыми объектами. Но, пожалуй, главным стоп-аргументом для многих застройщиков становилось фактическое отсутствие сетей на острове: нет подключений к воде, газу и электричеству. По некоторым оценкам, только строительство канализационного коллектора потребует инвестиций в 1–2 млрд рублей».

ДЕСЯТЬ ЛЕТ НЕ СРОК О том, что затраты на создание элитного участка будут ощутимыми, говорят и другие эксперты.

«Затраты на создание нового элитного района заложены в цене на землю. Если цена земли для жилья комфорт-класса составляет 15–18 тыс. рублей за кв. м будущих улучшений, то на элитных участках — от 25 до 40 тыс. рублей за „квадрат“. Главные вложения — новые инженерные сети, больше парковочных мест, зеленых насаждений, меньшая плотность застрой-

ки», — уверен Павел Бережной, исполнительный директор ГК «С.Э.Р.».

«В любом случае создание нового микрорайона потребует длительного времени. На формирование единственного пока в Северной столице элитного анклава на Крестовском острове ушло полтора десятка лет, и этот процесс завершен еще не до конца. Строительство там продолжается», — считает госпожа Ружицкая.

О том, что на формирование элитного имиджа понадобится более десяти лет, говорит и господин Крутов: «При всех ограничениях Петровский остров начал привлекать внимание девелоперов, реализующих проекты в бизнес-классе и элитном сегменте, около десяти лет назад. Однако освоение локации перешло в активную стадию только сейчас, и примерно такой же период следует отвести до этапа, когда остров действительно можно будет отнести к району элитной застройки».

А вот Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», уверен, что новый район на Петровском уже сформирован: «В Петербурге уже появился новый элитный район. Территория Петровского острова и его ближайшего окружения начала формироваться около года назад как элитная. На сегодня там заявлено и уже реализуется несколько проектов высокого класса. Несмотря на то, что ранее эта зона являлась индустриальной, она сочетает в себе два важных для потребителя элитного жилья фактора: выход к большой воде (остров врезается в акваторию Финского залива и омывается реками Малой Невой и Малой

Невкой) и виды на зелень Приморского парка победы, ЦПКиО и Каменного острова. А со стороны реки Ждановки он примыкает к Леонтьевскому мысу, на котором сегодня возводится одноименный элитный жилой комплекс на 399 квартир».

Игорь Оноков отмечает, что формирование этой локации как места проживания состоятельных граждан стало возможно лишь при появлении там нескольких застройщиков и благодаря решению города расконсервировать Петровский остров и дать ему вторую жизнь. «Но это довольно долгая систематическая работа, которая возможна лишь тогда, когда в ней заинтересованы все стороны. С нуля новую Мекку для избранных в городе не создать. Более того, таких территорий в Петербурге практически нет. Стоило бы не искать новое, а улучшить то, что мы уже имеем. К примеру, сегодня Центральный район находится в стагнации. Дворцовые фасады скрывают за собой полную разруху, которая в большинстве случаев исторической ценности не представляет. Потенциал преобразования этих территорий огромный. Однако на рынке есть случаи коррупционной составляющей. В этой мутной воде тем, кто имеет связи с администрацией, проще ловить рыбу. Попробуйте строительные компании вольны строить, что хотят, а решения в администрации принимаются не во всеуслышание, а в кулуарах. Опасаясь таких прецедентов, город боится совершать какие-то резкие действия и на всякий случай запрещает все, вместо того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру работы», — сетует господин Оноков. ■

ЧТО СТОИТ ДОМ ПОСТРОИТЬ

ДЕСЯТЬ СОВЕТОВ АРХИТЕКТОРА И ДИЗАЙНЕРА ИНТЕРЬЕРОВ АНАСТАСИИ ПАНИБРАТОВОЙ.

1 Архитектор, с которым вы решите работать, должен быть не только профессионалом, но и человеком, близким вам по духу. Представьте, что вам предстоит провести вместе год. Не экономьте на планировании. Это касается и временных, и финансовых затрат. Дешевле экспериментировать на бумаге, чем перестраивать. Максимально подробно составляйте техническое задание архитектору, это не так легко, как кажется. В интерьере, как и во многом другом, качество проверяется временем. Хорошо сделанное пространство должно настолько подходить вам, что его не захочется менять через десять лет, разве что немного освежить.

2 Самое важное при проектировании — планировка, а не декор. Организация пространства, которая учитывает сценарии движения по квартире, необходимые помещения и так далее — фундамент проекта. Только создав идеальную планировку, можно приступить к дизайну. Рекомендую подключить архитектора и к выбору вашего будущего пространства.

3 Нельзя пренебрегать техническими пространствами. При проектировании помните о гардеробной и о кладовой. Важность этих помещений станет вам понятна, когда со временем вы обрестете вещи. Ни одну комнату не украсит сушилка для белья или швабра в углу.

4 Самые финансовозатратные комнаты в доме — это кухня, ванная и туалет.



ТЩАТЕЛЬНАЯ ПРОРИСОВКА КАЖДОЙ ДЕТАЛИ ПРОЕКТА — ВАЖНЫЙ ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП

Воздержитесь от самостоятельной покупки кухни за рубежом, лучше это делать с местными дилерами. Они, например, будут нести ответственность за верные обмеры. В проекте ванной и туалета нужно учесть предпочтения каждого члена семьи. Советую поставить системы очистки воды, бойлеры и измельчитель пищевых отходов на кухне.

5 Если в доме есть детская, то оформляйте ее так, чтобы ребенок чувствовал себя ребенком. Не бойтесь штампов, например, сделать для девочки комнату с балеринами, а для мальчика — с машинами и поездами. То, что взрослому кажется банальным, малыш открывает впервые. При этом не забывайте тактично помогать ребенку познавать мир и развивать творческие способности. Дети взаимодействуют со всеми шестью гранями комнаты. И то, что для нас просто стена, для них — пространство для творчества: часть стены может быть магнитная, часть — грифельная, а часть — белая, на потолок можно прикрепить звезды и планеты.

6 При проектировании общественных пространств мне нередко приходится заказывать мебель за рубежом. Но не советую вам делать это, если вы неспециалист. Для неподготовленного человека такая покупка может превратиться в череду проблем: долгая переписка с поставщиками, оформление документов, таможня и тому подобное. Но из любого правила есть исключения, и я не отговариваю вас привозить уникальные вещицы из антиварных лавок Парижа или Брюсселя.

7 Электрика и слаботочные системы могут «съесть» внушительную часть бюджета. Особенно если у вас «умный дом» или система управления освещением. Многие строят «умный дом» за огромные

деньги, месяц играют, а потом пользуются 10% его возможностей. Как бы то ни было, обязательно попросите у рабочих схему разводки проводов и не потеряйте ее, иначе забивание каждого гвоздя будет напоминать русскую рулетку.

8 Качественные отделочные материалы могут стоить по-разному, но не рекомендую экономить на полах и дверях. Они — важные игроки пространства. Если есть возможность, не пренебрегайте натуральным камнем и деревом. Как правило, от них интерьер только выигрывает.

9 Рекомендую устанавливать систему канально-вытяжной вентиляции. Она обогреет вас зимой, освежит летом, а при необходимости увлажнит и ионизирует воздух. Стоимость такой системы сопоставима со стоимостью установки кондиционеров во всех комнатах. И не бойтесь, что вентиляция съест пространство потолка — для квартир применяют трубы с небольшим сечением.

10 Необязательно быть коллекционером. Плакаты, фотографии, рисунки ваших детей добавляют интерьеру индивидуальности. Но зонирование и расположение работ, как и подбор рамок, требуют профессионального подхода. Советую обсудить декор комнат с вашим архитектором. ■

Записала Мария Леднева
(«Б-Стиль. Интерьеры», № 15 от 27.04.2016)