

«ХОТЕЛОСЬ БЫ, ЧТОБЫ ЗАКОНЫ БЫЛИ БОЛЕЕ ПРОДУМАННЫМИ»

МАССИВ «БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА» НА ЮГО-ЗАПАДЕ ПЕТЕРБУРГА — ПЕРВЫЙ ПРИМЕР КРУПНЫХ КИТАЙСКИХ ИНВЕСТИЦИЙ В РОССИЙСКУЮ ЭКОНОМИКУ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБ ОСОБЕННОСТЯХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА И ВЕРОЯТНЫХ ПЕРСПЕКТИВАХ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА В РОССИИ ВАН ЛЯНЦЗЮНЬ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ЗАО «БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА», РАССКАЗАЛ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВG ТАТЬЯНЕ КАМЕНЕВОЙ.

BUSINESS GUIDE: Каковы отличительные черты проекта, над которым вы работаете как дочерняя компания основного инвестора — Шанхайской заграничной объединенной инвестиционной компании?

ВАН ЛЯНЦЗЮНЬ: Это проект комплексного освоения территории, который включает в себя строительство жилой и коммерческой недвижимости общей площадью зданий 1,98 млн кв. м и всей инфраструктуры, в том числе социальной, в пределах застраиваемого квартала: поликлинического комплекса для детей и взрослых, отделения полиции, четырех школ и семи детских садов. В наши инвестиционные обязательства входит также строительство дорожной инфраструктуры и мостов, благоустройство набережных каналов. Общая площадь территории застройки составляет 205 га. «Балтийская жемчужина» имеет официальный статус стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга.

Можно выделить три уникальные характеристики «Балтийской жемчужины» с точки зрения застройки. Во-первых, изначально здесь была задана высокая планка качества, и жилые дома в квартале — уровня «комфорт» и выше. Во-вторых, проект реализуется в удачной локации: на юго-западе Петербурга, в близости от исторических объектов. Жители квартала к тому же получают прекрасные виды на воду: с востока граница «Балтийской жемчужины» проходит по Дудергофскому каналу, с севера квартал выходит на Финский залив. И если использовать выражение профессионалов китайского рынка недвижимости, это классический «проект у воды» (в китайском языке для этого есть специальное выражение), а также «проект со школами и детскими садами». Не во всех новых жилых кварталах они строятся, и в Китае покупатели очень обращают на это внимание и предпочитают жилье именно в тех локациях, где есть подобная инфраструктура.

В-третьих, «Балтийская жемчужина» выигрышно спланирована: было предусмотрено все необходимое для жизни. Кроме уже упоминавшихся школ, детских садов, отделения полиции и поликлиники, здесь есть торгово-развлекательный комплекс «Жемчужная плаза». А по нашей территории вдоль проспекта Героев и улицы Адмирала Черокова в соответствии с городскими планами развития общественного транспорта проходит ветка легкорельсового трамвая, но этим проектом занимается Петербург, от нас строительство трамвая не зависит.

BG: Близость к воде, наличие детских садов и школ — получили ли вы внимание потребителей в Петербурге именно благодаря этим характеристикам проекта?



ЕВГЕНИЙ ТАВЛЕНКО

В. Л.: На территории микрорайона уже построены и работают две школы и четыре детских сада. Мы передали их городу: сейчас всем этим руководит районная администрация. Насколько я знаю, ситуация в Петербурге с детскими садами и школами похожа на ситуацию в Китае: места в этих учреждениях востребованы. И мы ощутили совершенно точно, что администрация и города, и района уделяют строительству и качеству таких объектов очень пристальное внимание.

BG: Что поддерживает экономическую устойчивость вашей компании в условиях не совсем стабильной экономики?

В. Л.: Начиная со второй половины 2014 года мы наблюдали падение цен на нефть и курса рубля и, как следствие, спад в экономике. В конце 2015 года рубль был на своей нижней отметке, а начиная с 2016 года курс стабилизируется. По моим прогнозам, в 2017–2018 годах рубль продолжит укрепляться, российский экономика перейдет в достаточно стабильную фазу, возможен даже небольшой рост. На фоне событий 2015–2016 годов объемы продаж сохранялись примерно одинаковыми — это дает нам основания верить в то, что и рынок недвижимости точно так же начнет свой рост.

BG: На каком этапе сейчас реализация проекта «Балтийская жемчужина»?

В. Л.: На сегодня реализовано примерно 70% от предусмотренного проектом планировки территории. Например, в южной части (условное деление проходит по проспекту Героев) уже построена вся инфраструктура, в том числе ТРЦ «Жемчужная плаза». С точки зрения инженерной инфраструктуры построено десять дорог, все инженерные коммуникации под ними, четыре моста, благоустроены набережные трех каналов.

Выполнено также более 70% работ по строительству инженерной инфраструктуры, и все это передано городу. Построено и более 70% жилья, около 770 тыс. кв. м, введено в эксплуатацию примерно 10 тыс. квартир. Проект «Балтийская жемчужина» получил высокую оценку от правительства Санкт-Петербурга и профессионального сообщества. В 2015 году губернатор Георгий Полтавченко вручил ЗАО «Балтийская жемчужина» почетный знак «Инвестор года». В прошлом году наш ЖК «Жемчужный фрегат» получил диплом «Лидер строительного качества» первой степени, а годом ранее школа, находящаяся в непосредственной близости от него, также удостоена диплома «Лидер строительного качества» первой степени.

На самом строительстве за прошлый год можно отметить два знаковых события. Во-первых, переданы квартиры в рамках третьей (последней) очереди квартала «Жемчужный фрегат», общая площадь жилья во всех трех очередях 190 тыс. кв. м. На сегодня заселено уже 2,5 тыс. из 3 тыс. переданных собственникам квартир.

А в конце прошлого года началось строительство нашего нового объекта — квартала «Жемчужный берег». Этот квартал с общей площадью жилья 64 тыс. кв. м занимает лучшее расположение во всей «Балтийской жемчужине»: каналы с юга и востока, напротив — Южно-Приморский парк с очень красивыми видами. В домах этого квартала предлагаются квартиры уровня «комфорт плюс» и «престиж». Квартал будет закрытым, что повышает уровень удобства и безопасности. Чтобы проживание было максимально комфортным, мы очень много работали над планировками квартир. Они достаточно гибкие: жильцы

могут что-то сделать «под себя». А разнообразие планировок гарантированно позволяет подобрать подходящие варианты.

Кроме самих квартир, были продуманы места общего пользования: просторные лифтовые холлы и входные группы с дизайнерской отделкой, спуск в паркинг на лифте, малое количество квартир на этаже, высокие потолки и много другое. Такие решения, конечно, удорожают строительство, но повышают качество объекта и уровень жизни будущих жильцов.

BG: Сильно ли разнятся представления о комфортном жилье в России и в Китае? И сложно ли было вам адаптировать привычные представления к российской действительности?

В. Л.: Конечно, разница есть. Но и в самом Китае отсутствует единое представление о том, какой должна быть комфортная среда. Я больше всего знаком с ситуацией в Шанхае — это один из самых передовых городов в Китае, в том числе там передовой рынок недвижимости. Он начал развиваться в 1990-е годы, несколько раньше, чем рынок недвижимости в Петербурге, но совершенно аналогично. Например, в свое время в Шанхае (и с этим же я потом столкнулся в России) разрешение на строительство выдавалось уже на «стадии П». Как и в России, участники долевого строительства получили право на налоговый вычет.

Стимулирующие меры от руководства страны принесли свои плоды, и когда покупателю стало значительно больше, правительство задумалось о защите их прав. Сейчас законы, как и в России, начали ужесточаться. Дошло до запрета продавать жилье на начальной стадии. Все конструкции должны быть возведены полностью — только после этого разрешена продажа квартир. А выйти на строительную площадку стало возможным только после проработки проекта до стадии рабочей документации и согласования со стороны уполномоченного государственного органа. Поэтому я предполагаю, что в России будет происходить дальнейшее усиление контроля над застройщиками и, таким образом, все большая защита прав и интересов покупателей.

BG: О чем, по вашему мнению, важно говорить на нынешнем Петербургском международном экономическом форуме?

В. Л.: Очень бы хотелось, чтобы законы были более продуманными, а при их подготовке разработчики больше прислушались к мнению застройщиков. Хотелось бы, чтобы сама стратегия развития строительной отрасли оставалась стабильной. И, конечно, хотелось бы, чтобы власти задумались о защите интересов не только покупателей, но и застройщиков. ■