

# КОНЪЮНКТУРА

СТРОИТЕЛЬСТВО

# Ольга Заозерских: Наши покупатели ценят комфорт

Коммерческий директор ГК «ПМД» — о новых тенденциях в строительстве и ограничениях высотности и плотности застройки

Дмитрий Енцов

— ГК «ПМД» на строительном рынке уже 12 лет. За это время определилась стратегия работы в сфере жилой недвижимости. Чем вы руководствуетесь при выборе проектов?

— С момента основания и по сей день компания реализует качественные проекты в сфере жилого строительства, наш приоритет — комфорт-класс. Прежде всего мы стараемся выбирать участки в очень качественных местах, которые сами должны себя продавать. Всегда оцениваем район, анализируем его с точки зрения привлекательности для пермяков, удобства проживания, наличия транспортных решений.

Наш покупатель — тот, кто ценит комфорт. Нам важно, чтобы люди переезжали в районы с развитой инфраструктурой и чтобы до остановки автобуса можно было дойти за пять-семь минут.

— Считается, что сегодня покупатель квартир очень требовательный. Ему нужны не только «умные» квадратные метры, но и комфорт окружающей среды. Как это отражается на проектировании домов и квартир, окружающей территории?

— Жилые проекты изменились, во многом благодаря запросам покупателей. Локация дома по-прежнему важна, но концептуальные решения, создание качественной среды имеют всё больший вес. Наполнение проекта — одна из главных составляющих успеха, мы в компании это понимаем и стараемся усовершенствовать каждый новый дом.

При покупке жилья люди сегодня обращают внимание на развитость микрорайона и благоустройство территории комплекса или дома. И ПМД не остаётся в стороне, мы не приходим «на всё готовое» — оцениваем прилегающие к новым участкам территории, благоустраиваем их. Простой пример — сквер на ул. Солдатов, 29, рядом с нашим домом «Пионер». До строительства объекта там был неосвещённый пустырь, сейчас там парк с газонами, дорожками, скамейками для отдыха и детской площадкой для жителей микрорайона.

Покупатели обращают внимание и на холлы, задают вопросы о лифтах, детских площадках, озеленении, освещении. Вспомните, какими были подъезды ещё 7–10 лет назад. Сейчас холлы — одна из важных составляющих комплекса. Например, мы проектируем во всех новых объектах зону для консьержей, колясочные и велосипедные, кладовые для хранения. Кроме того, предусматриваем ограждение территории, современные детские и спортивные площадки. Большое внимание уделяем оснащению дома парковочными местами для автомобилей. Так что понятие личного комфорта давно вышло за пределы квартиры.

— Чем ГК «ПМД» отличается от конкурентов?

— Мы гордимся, что у группы компаний «ПМД» нет двух одинаковых домов — это вторая важная составляющая работы компании. В каждый объект мы вносим что-то своё, особенное, индивидуальное, каждый дом или комплекс имеет своё имя, своё лицо.

Объекты ПМД — дома комфорт-класса, а значит, должна быть и достойная архитектура, и чётко проработанная планировка. Квартирографии мы всегда уделяем особое внимание, ведь, по отзывам покупателей, многие выбирают объекты ПМД в первую очередь по понравившейся планировке.

Да, каждый раз проектировать с нуля трудоёмко, затратно, но в этом и заключается суть девелопмента — в развитии и преобразовании конкретной территории, в уважении к её истории, сложившейся архитектуре.

Последний пример — дом «Циолковский» в Мотовилихе, который мы вводим в эксплуатацию в этом году. Шесть этажей, кирпич, архитектура с элементами советского конструктивизма в концепции достопримечательного места «Рабочий посёлок», фасад украшен первым за весь постсоветский период мозаичным панно. Считаем, что этот объект — образец отличной работы архитектора в условиях сложившейся застройки. От жителей микрорайона есть запрос: «Нам ещё нужны именно такие дома, постройте ещё...» Надеемся, что проекты ПМД станут определённым стимулом для обновления любимых горожанами районов.

Визитной карточкой компании до сих пор является жилой комплекс «Солнечный город». Считаю его отличным примером комплексной застройки территории. Он в своём роде уникален: ГК «ПМД» фактически реализовала на деле концепцию «город в городе», ведь комплекс занимает целый квартал. Жители дают обратную связь — говорят, что все вопросы можно решить, не выезжая из двора. Здесь есть свой детский сад, начальная школа, фитнес-клуб, торговый центр «Радуга». Мы продумали и коммерческие помещения с парикмахерскими, магазинами, кафе. Всё это изначально учитывалось при разработке проекта. При этом «Солнечный город» находится в центре Перми, у жителей нет проблем с выездом в любом направлении, рядом общественный транспорт. Благодаря строительству этого комплекса в Перми появилась новая улица Суханова. А ведь раньше это была заводская улица, тупик.

В компании существует правило: каждый новый дом должен украшать город, быть лучше предыдущего. Считаю, что мы ни на шаг от этого правила не отступили.

— Какие дома и комплексы ГК «ПМД» жители увидят в ближайшие годы?

— В этом году мы в заявленные сроки сдадим два объекта — ЖК «Дуэт»

ФОТО МАРИНА ЕРЁМЕНКО



и жилой дом «Циолковский». В следующем году — «Рубин» в Мотовилихе. И есть задел на будущее. Уже начались продажи в жилом доме бизнес-класса Bravo и комфортном доме «Скандинавия», которые будут сданы в 2021 году, готовимся к старту продаж в доме «Символ» в Индустриальном районе.

Нужно отдельно сказать про Bravo — дом на ул. Чернышевского, через дорогу от «Солнечного города». Этот проект уже высоко оценили покупатели: неординарная современная архитектура, комфортные планировки квартир, приватное благоустройство на стилобате, безопасность, крытый паркинг, система «умный дом».

— В последнее время много внимания уделяется законодательным изменениям, например вводу проектного финансирования. Как вы к этому относитесь?

— Мы поддерживаем проектное финансирование и введение эскроу-счетов. Два наших новых проекта — Bravo и «Скандинавия» — уже продаются с использованием эскроу-счетов.

Изменения в законе — логичный шаг для цивилизованного рынка. Их основная цель — защитить покупателей. Мы все не раз слышали истории про обманутых дольщиков. Теперь покупатель полностью застрахован, во всяком случае, его деньги никуда не денутся. Этот закон может вызвать недовольство только у недобросовестных застройщиков. Мы к таким не относимся. Считаем честью для компании то, что все эти годы люди доверяли нам свои деньги. Более того, те, кто уже купил квартиру, приходят к нам снова, приводят своих родителей, помогают приобрести первое жильё детям или рекомендуют нас знакомым.

— Как вы оцениваете изменения в Правила землепользования и застройки, касающиеся высотности и плотности, а также связанные с ними обязательства по строительству школ и детсадов?

— Эти изменения накладывают ограничения на застройку окраин. Но мы никогда не рассматривали окраины как перспективные территории для развития города. Нам близка идея генерального плана о компактном городе. Пермь действительно один из самых растянутых городов, и протяжённые транспортные связи снижают уровень комфорта.

Однако изменения в ПЗЗ ограничивают возможности строительства и в центре. Считаю, что выход из этой ситуации — торги по новым участкам, где много ветхого и аварийного жилья. Например, в районе ДКЖ.

Кстати, преимущество нововведений заключается в том, что сейчас власти будут «торговать» земельные участки в рамках программы «Развитие застроенных территорий» по уже готовым проектам планировки. Раньше, как вы помните, проект планировки делал тот, кто выигрывал конкурс. Он же анализировал проблематику социальной инфраструктуры. Сейчас, когда эти обязанности взяла на себя власть, застройщику сразу будут понятны все параметры: сколько мест не хватает в школах и детсадах, какова высотность и плотность. Каждый сможет заранее просчитать, стоит ли игра свеч.

— Сейчас как раз реализуется подобный проект — «Пермь-сити».

— Нам, безусловно, интересна эта территория. Она нам знакома: рядом мы строим жилой комплекс «Дуэт». Власти анонсировали, что торги будут открытыми, и мы следим за ситуацией. Но потенциально привлекательными являются и другие районы: Рабочий посёлок, Городские Горки. Там тоже много аварийного жилья, нет перенасыщения торговыми центрами. Так что эти территории надо развивать, в том числе с помощью застройщиков.

ЖК «Дуэт» (ул. Энгельса, 27), застройщик — ООО «Пермский квартал», проектная декларация на сайтах наш.дом.рф и дуэт59.рф; «Рубин» (ул. Тургенева, 33д), застройщик — ООО «Пермский квартал», проектная декларация на сайтах наш.дом.рф и рубин59.рф; Bravo (ул. Чернышевского, 22), застройщик — ООО СЗ «Эталон сити», проектная декларация на сайтах наш.дом.рф и дом-браво.рф; жилой дом «Циолковский» (ул. Циолковского, 19), застройщик — ООО «Пермский квартал», проектная декларация на сайтах наш.дом.рф и циолковский59.рф; комфортный дом «Скандинавия» (ул. Строителей, 18а), застройщик — ООО СЗ «Авангард», проектная декларация на сайтах наш.дом.рф и дом-скандинав.рф.

На правах рекламы