

ДОМ

Расходы впитываются в песок

Затраты на намыв территорий легко окупятся «видовыми» характеристиками

пространство для бизнеса

Дефицит территорий заставляет девелоперов искать новые ресурсы для строительства жилья. Далеко не всех устраивает работа на окраинах — транспортная инфраструктура развивается медленно, культура проживания в пригородах в России до сих пор не сложилась. А потому рентабельность окраинных проектов не настолько велика, как хотелось бы. И все чаще появляются идеи развивать акваторию Невы и Финского залива в качестве потенциального ресурса для застройки. Перспектива продажи жилья с «видом на воду» делает проект намыва заманчивым, несмотря на внушительные затраты.

На днях градсовет Петербурга обсудил планировочные и объемно-пространственные характеристики застройки территории острова Бычий в Петроградском районе. Заказчиком проекта является ООО «Спортивный клуб дзюдо „Явара-Нева“». Это спортивный клуб тренера Владимира Путина — Аркадия Ротенберга. Спортивный клуб займет участок 27 тыс. кв. м на острове Бычий. Площадь комплекса составит 47,2 тыс. кв. м, в его состав войдут три соревновательных и семь тренировочных залов дзюдо, 25-метровый бассейн, яхт-клуб с возможностью стоянки до 40 судов, гостиница, в которой будут проживать спортсмены. Кроме того, будет построено 12 четырехэтажных коттеджей площадью по 700 кв. м каждый с японскими садиками. Эти объекты, как предполагается, будут сдаваться в аренду для сопровождающих спортсменов лиц — членов их семей, массажистов, менеджеров и т.д.

Проект предполагает значительные инвестиции в отсыпку территории — территория острова в его первоизданном виде для застройки непригодна. Таким образом, полку «намывных» проектов в городе прибило.

Технологии совершенствуются

По заявлениям девелоперов, современные технологии позволяют, во-первых, достаточно быстро проводить намыв территорий, а во-вторых, относительно скоро приступить к строительству на них. Еще 20 лет назад требовалось значительно большее количество времени на консолидацию грунта, прежде чем приступить к возведению зданий. Но технологии не стоят на месте, и сейчас есть все необходимое для того, чтобы фактически уже через год после намыва начинать реализовывать проект строительства. Пример таких технологий — проект «Морской фасад».

Объем затрат на девелопмент намывных территорий увеличивается на стоимость самого намыва. Остальные вопросы реализации девелоперского проекта (например, стоимость строительства зданий, дорог, инженерии, социальной инфраструктуры, благоустройства территорий) присутствуют в любом проекте.

Территория, которую можно намыт, сначала переводится из федерального ведения в городское, потому что все земли водного фонда являются федеральным имуществом. И, как говорят девелоперы, решения таких объектов, если они не заложены в генплане, должны быть абсолютно четко обоснованы не только с точки зрения конкретного инвестпроекта, но и с точки зрения интересов города. В России намывных территорий как коммерческих объектов, которые уже окупались, не было. Поэтому можно реально говорить только об опыте других стран. Основные затратные составляющие территории — стоимость самого намыва и сроки намыва. Те намывы, которые происходят в Петербурге, учитывая рельеф дна Финского залива, в принципе не являются дорогостоящими, поскольку вдоль побережья города очень малые глубины. Сроки намыва тоже вполне реалистичные: намыт территорию можно за два-три года. Окупаемость проектов зависит в том числе и от той функции, под которую будет использоваться намывная территория. Сейчас наиболее эффективно строить жилье с развитой инфраструктурой, и у таких проектов окупаемость может составлять в районе 10 лет, учитывая масштабность проекта.

Незаметные вложения
Александр Хрусталев, генеральный директор «НДВ СПб» (филиал «НДВ-Недвижимость»), приводит такие расчеты: «Стоимость намыва 1 га тер-

риторий достигает примерно \$2 млн». С этой оценкой согласны и другие эксперты.

«Эти вложения будут не очень заметны на фоне текущей рыночной стоимости земли. Тем более, что все это будет компенсировано близостью к воде. Окупаемость же необходимо считать по каждому конкретному объекту в отдельности, однако, повторюсь, стоимость намыва не будет самой большой статьей расходов в подобных проектах», — говорит Дмитрий Карманов, директор по маркетингу компании STER.

Ничего принципиально нового в намыве территорий в современном Санкт-Петербурге нет, такая практика велась еще в советские времена. Примером этого может служить территория Юго-Запада (район пр. Маршала Казакова), где раньше на этом месте были заливы либо болото; западная часть Васильевского острова (район станции метро «Приморская»); южная часть Приморского района (Лактинский пр., Приморский пр., южная часть ул. Савушкина), то есть так называемая Северо-Приморская часть. Эти территории были намыты еще в конце 70-х — в начале 80-х годов XX века.

Намыв земель — мероприятие достаточно капиталоемкое, и оправданно оно, если стоимость возводимых улучшений будет обеспечивать некую премию, позволяющую компенсировать затраты на намывные работы. С этой точки зрения, наиболее привлекательные зоны — там, где и заявлены намывные проекты — Васильевский остров и Курортный район (северное побережье залива). Южное побережье проигрывает в силу традиционно менее платежеспособного спроса.

Пипотетически, говорят эксперты, можно представить, что через какое-то время будет эффективно намыт территории в Кронштадте или в Большом порту Санкт-Петербурга.

Дмитрий Карманов считает, что, учитывая небольшие глубины Финского залива, создать намывные территории можно практически где угодно.

Олег Еремин, первый вице-президент группы компаний «Балтрос», говорит: «В 90-х годах прошлого века даже существовал план по замыву всей территории Маркизовой лужи. Предполагалось таким образом изобразить город от наводнений. Это, конечно, выходило за рамки здравого смысла. Однако по береговой линии залива есть определенное количество участков, качество которых можно было бы поднять (в прямом и переносном смысле) с помощью намыва».

В среде девелоперов однозначной оценки строительства на намывных территориях пока нет.

Андрей Косарев, заместитель директора отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle, говорит: «Я очень осторожно отношусь к проектам создания намывных территорий в Санкт-Петербурге. На мой взгляд, лишь в редких случаях они могут оказаться экономически целесообразными, ввиду высоких затрат на их создание и длительных сроков освоения».

При этом он признает, что это, пожалуй, единственный способ «производства» земли. «Но надо понимать, что в Петербурге (как и в Москве) пока еще имеются тысячи гектаров неэффективно используемой земли, в том числе в центральных районах города. Регенерация таких территорий должна быть приоритетной для города, по аналогии с крупными европейскими городами. Подобные проекты улучшают качество городской среды и способствуют развитию города. А намывные территории в каком-то смысле имеют противоположный эффект: новый девелопмент на границах акваторий закономерно снижает привлекательность и стоимость тех объектов, которые прежде были „видовы-



По заявлениям девелоперов, современные технологии позволяют, во-первых, достаточно быстро проводить намыв территорий, а во-вторых, относительно скоро приступить к строительству на них. Еще 20 лет назад требовалось значительно большее количество времени на консолидацию грунта, прежде чем приступить к возведению зданий

ми». Таким образом, появление новых проектов создания намывных территорий естественным образом может вести к ущемлению интересов многочисленных частных собственников. Что касается влияния на внешний вид города — при соблюдении установленных регламентов и привлечении хороших архитекторов облик города может лишь выиграть», — рассуждает Андрей Косарев.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St.Petersburg, более позитивно оценивает перспективы работ по намыву земли: «Проект намыва территории — это генерация бизнеса, привлечение средств, обеспечение подрайчиков и местных жителей работой, а бюджет — налогами». Дополнительным плюсом, по его мнению, является появление новых земельных участков на ликвидных, востребованных направлениях, что может дать дополнительный импульс для развития окружающих территорий.

«В случае с проектом „Морской фасад“ город получил еще и хороший паромный терминал в качестве предпочтений. Как отрицательный момент можно отметить периодически возникающую критику намывных проектов со стороны экологов. Но насколько она обоснована, я судить не берусь», — осторожен господин Пашков.

«Говорить о влиянии на силуэт и внешний вид города до того, как там что-то будет построено, с моей точки зрения, преждевременно. Если на территории намыва ввести высотные ограничения, например, не более четырех этажей, то такие строения будут представлять собой однородную полосу, сливающуюся с горизонтом. Совсем по-другому силуэт будет выглядеть в случае, если будет разрешено строительство высотных зданий. И это скорее вопрос градостроительной политики города, чем девелопера, реализующего намыв территорий», — рассуждает господин Пашков.

Господин Пашков рекомендует иметь в виду и еще один фактор, связанный скорее не с намывом территорий, а с спецификой осуществления любого крупного проекта. При реализации таких проектов происходит развитие достаточно больших территорий, в том числе и застройка жильем. «В соответствии с этим формируются новые жилые массивы, и это всегда влечет за

собой увеличение нагрузки на улично-дорожную сеть, определенные проблемы в развитии социальной и инженерной инфраструктуры. Следует подчеркнуть, что такие проблемы развития крупных территорий возникают во всем мире, и связаны они, в первую очередь, с вопросами градостроительной и социальной политики, а не с намывами как таковыми», — говорит господин Пашков.

Неочевидная целесообразность
Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International, рассуждая о том, где имеет смысл создавать намывные земли, говорит: «Новые земли на намывных территориях, безусловно, интересны в первую очередь застройщикам жилья: на Васильевском острове, в Курортном районе — в локациях с традиционно высокими ценами на землю. Целесообразность намыва земель в других районах для меня пока не столь очевидна, особенно в тех районах, которые пока не слишком развиты».

Госпожа Васильева считает, что проекты намыва оправданы в тех случаях, когда они призваны решить какую-то инфраструктурную проблему. Пока существуют резервы для строительства на городских землях, необходимость намыва новых территорий может рассматриваться как второстепенная задача.

«Так, например, наш город вытянут с севера на юг, и в этом плане существует потенциал для расширения его восточной части. Западная часть города ограничена Финским заливом, поэтому, конечно, целесообразно ее расширять за счет намывных территорий. Финансовая схема, по которой реализуется проект „Морской фасад“ (государственно-частное партнерство: сам проект создания пассажирского терминала за счет стратегического инвестора, строительство инфраструктуры — за счет бюджетных средств), не всегда применима для других проектов. В случае с „Морским фасадом“, как мы уже говорили, решаются важные общегородские задачи: создания инфраструктуры и транспортного узла городского масштаба — пассажирского порта. Кроме того, намыв территорий „Морского фасада“ позволяет решить проблему захода крупных глубоководных судов в Финский залив, а также является частью планов по

строительству ЗСД», — отмечает госпожа Васильева.

Что касается внешнего вида города, то, по мнению госпожи Васильевой, намывные территории придадут законченность

и облагораживают береговую линию Петербурга. «Сейчас она выглядит довольно уныло. Стройки ведутся в Васильевском районе (в частности, намывные территории), в

Приморском районе, в Красносельском районе (на береговой линии активной застройки пока нет, однако существует тенденция расширения самого «тела» города в этот район, в

ближайшие 10 лет здесь будут появляться новые масштабные жилые проекты; в проекте «Балтийская жемчужина» также предусмотрено строительство кварталов с домами более высокого класса, которые будут иметь вид на залив). Таким образом, за счет развития не только намывных, но и городских территорий, город будет приобретать более красивые панорамные виды не только на залив, но и с залива», — уверена Евгения Васильева.

«Практически все исторические панорамы находятся достаточно далеко от залива, поэтому, если не строить здания гигантской высоты, то с внешним видом ничего страшного не случится», — солидарен с коллегой Дмитрий Карманов.

Михаил Бузулуцкий, директор по маркетингу и продажам «Главстрой-СПб», полагает, что намывные территории, как правило, используются в случаях исчерпания земельного ресурса городом. Эта проблематика известна активно развивающимся населенным пунктам, зажатым между водным рубежом и, например, горами. «При этом акваторию всегда осваивают в последнюю очередь, так как прибрежные территории стратегически наиболее ценны. Это и порт, и водные туристические маршруты и рекреационные возможности, и наиболее привлекательные земли для жилищного строительства. Создание перед „первой линией“ еще одной влечет за собой обесценивание земли и недвижимости, что вызывает недовольство собственников и снижение капитализации компаний», — предупреждает господин Бузулуцкий.

РОМАН РУСАКОВ

Вид с верхних этажей на Малую Невку и Крестовский остров

Жилой комплекс на Карповке

ОРИЕНТАЛЬ

ул. Профессора Попова / Барочная ул.
 Комплекс введен в эксплуатацию

Квартиры и таунхаусы на Петроградской стороне с видом на Крестовский остров и дельту Невы

Проект: «Студия 17», Санкт-Петербург, Eagle Group, Финляндия.

Комплекс относится к категории элитного жилья. «Ориенталь» — это высочайшее качество строительства и отделочных работ, достойное социальное окружение, продуманные проектные решения с удобными эстетическими характеристиками.

Мы воплощаем в реальность Ваши мечты об идеальном доме

- Высота потолков в квартирах — 3 метра
- Остекленные лоджии, балконы и веранды
- Двухуровневый подземный паркинг (закрытый отапливаемый)
- Газоанализаторы для принудительного включения вентиляции
- Окна Fenestra — деревометаллические рамы со стеклопакетом и клапаном для проветривания
- Колесные помещения в каждом подъезде
- Кладовые помещения для жильцов
- Финская детская площадка
- Принудительная вентиляция
- Автономная газовая котельная

703-44-44

Центральный офис продаж
Приморский пр., 54
Пн — Пт: 8:30 — 20:00
Сб — Вс: 11:00 — 17:00

YITDOM.RU

YIT