



АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

ПРОМЗОНЫ ЗАНИМАЮТ КАК МИНИМУМ ТРЕТЬ ПЛОЩАДИ ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНОВ ПЕТЕРБУРГА

«Серые пояса» есть во многих городах России, так как промышленные предприятия были градообразующими. По объему площадей они исчисляются в тысячи гектаров.

Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм», отмечает: «Территории промышленных предприятий в границах Петербурга являются очень перспективными для дальнейшего развития. По оценкам экспертов, общая площадь крупнейших промышленных территорий, пригодных для редевелопмента, составляет около 6 тыс. га. Промзоны занимают как минимум треть площади центральных районов Петербурга. В перспективе освоение таких территорий позволит существенно увеличить объем предложения нового жилья, не прибегая к расширению городских границ».

ПЛЮСЫ И МИНУСЫ Участники рынка говорят, что в редевелопменте, помимо локаций, есть как свои положительные, так и отрицательные стороны. Минус в том, что это не просто участок земли. Перед началом строительства необходимо заниматься сносом старых построек, а также рекультивацией земли, в случае если на этом месте располагалась вредное производство. А это большие инвестиции. «С другой стороны, есть очень большой плюс в том, что, как правило, все промышленные площадки отлично обеспечены всеми ресурсами, будь то канализация, водоснабжение, водоотведение, электричество, а это в нашем городе решает большое количество проблем», — рассуждает Константин Ковалев, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург».

Основным тормозом процесса редевелопмента долгое время было то, что экономика закрытия или перевоза промышленного предприятия за пределы города не была очевидна. Сейчас же, когда цена на землю в центре города достигла заоблачных высот, экономика

ЗОЛОТАЯ ЖИЛА «СЕРОГО ПОЯСА»

С НАЧАЛА 2000-Х ГОДОВ В ПЕТЕРБУРГЕ АКТИВНО ОБСУЖДАЮТСЯ ПРОЕКТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ТАК НАЗЫВАЕМОГО «СЕРОГО ПОЯСА». ОДНАКО И ДО СИХ ПОР РЕДЕВЕЛОПМЕНТ НОСИТ ТОЧЕЧНЫЙ ХАРАКТЕР, ЗАСТРОЙКЕ ПОДВЕРГАЮТСЯ ТОЛЬКО ОЧЕНЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ВЕДЬ ПОДГОТОВКА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО 1 ГА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБХОДИТСЯ В 25–40 МЛН РУБЛЕЙ, ЧТО ПОД СИЛУ ТОЛЬКО КРУПНЫМ ИГРОКАМ. ДЕНИС КОЖИН

подобных проектов оказалась жизнеспособной.

Затраты на снос существующего строения и рекультивацию земли, даже при плотной застройке, в городской черте, по мнению господина Ковалева, не превышают 5–7% от бюджета.

Алексей Берников говорит: «Затраты по освобождению территорий бывших промзон для нового строительства в каждом конкретном случае очень индивидуальны. В среднем, по экспертным оценкам, стоимость преобразований варьируется в диапазоне 25–40 млн рублей на 1 га, в зависимости от имущественных проблем и загрязнения участка. На одном объекте, как правило, целый перечень собственников, с каждым из них нужно прийти к взаимовыгодному сотрудничеству. Кроме того, в некоторых случаях необходима рекультивация участка».

Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, рассуждает: «Западный опыт показывает, что ранее востребованная территория со временем может превратиться в депрессивную. Так произошло, например, с бывшими доками в Лондоне, которые утратили свой прямой функционал к 1970-м годам. За короткий период времени огромная территория — свыше 20 кв. км — оказалась невостребованной. И что же мы видим сегодня на месте этих территорий? Деловой квартал Canary Wharf, который конкурирует с лондонским City; выставочный центр ExCel, где проходил саммит G20; аэропорт; жилые, торговые и развлекательные комплексы. Конечно, все это было бы невозможно без создания транспортной инфраструктуры, связавшей эти территории с центром города и между собой. За 10–15 лет брошенные территории превратились в быстрорастущие районы, и, например, только квартал Canary Wharf на сегодня обеспечивает свыше 100 тыс. рабочих мест».

Марина Федорова, заместитель директора по развитию по региону «Северо-Запад» ГК «Спектрум», добавляет: «Наиболее успешными примерами модернизации промышленных площадок в Европе стали перепрофилированные территории под общественные и культурные пространства. Например, лондонская галерея «Тейт Модерн», открытая в 2000 году в помещении бывшей электростанции Bankside Power Station на южном берегу Темзы. Или культурный

и творческий центр Эссена в Рурском регионе Германии, организованный на бывшей шахте Цольферайн. В России аналогом является проект на острове Новая Голландия в Санкт-Петербурге, реализуемый компанией «Новая Голландия Девелопмент». Есть и успешные примеры многофункциональной застройки при редевелопменте — в 2001 году Венские газометры при модернизации были успешно разделены на жилую, офисную, и культурно-развлекательную зону».

Елена Валуева говорит: «В Петербурге много потенциальных проектов под редевелопмент расположено в Адмиралтейском районе, на Петроградской стороне, Петровском острове, вдоль Малой и Большой Невки. Часто ситуация осложняется тем, что у одного объекта разные собственники. Также бывает, когда промзону образуют целый ряд

объектов с разными собственниками. Для реализации столь масштабных проектов требуется комплексный подход, и без поддержки властей не обойтись».

Руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева подсчитала, что в Петербурге сейчас около 1 млн кв. м строящегося и выставленного на продажу жилья находится на бывших промышленных территориях, что составляет около 8–10% от объема первичного рынка.

Она полагает, что с точки зрения объемов будущей застройки наиболее перспективны Московский и Невский районы. «На каждый из них приходится 18–20% от общего объема заявленных проектов редевелопмента. Также большой объем заявлен в Адмиралтейском районе (13%) и на Васильевском острове (8–10%)», — говорит она. → 29

Создан решать любые задачи

ii smart
telecom

+7 (812) 329-44-44
e-mail: info@smart.spb.ru
www.smart.spb.ru

РЕКЛАМА