



туристический поток на остров Котлин, однако востребованность такого направления среди иностранных яхтсменов оказалась низкой. Также были планы по созданию единого учебного центра на 20 тыс. студентов, который объединил бы Нахимовское и Макаровское училища. Однако этот проект пока также остался нереализованным», — говорит господин Крутов.

ПРИБЛИЗИЛИ «БОЛЬШУЮ ЗЕМЛЮ»

Кронштадт долгое время был закрытой территорией, куда добирались лишь по воде и при наличии пропуска. Открытие автомобильного движения по дамбе приблизило его к «большому Петербургу». Несмотря на это, Кронштадт по-прежнему далеко расположен от основной части Петербурга — по удаленности он «конкурирует» с Курортным районом Петербурга (Сестрорецк и далее вдоль Приморского шоссе), но при этом значительно уступает ему с точки зрения имиджа и качества территории.

«По сравнению с другими городами-спутниками время доступа до сложившейся застройки Петербурга и ближайших станций метро по-прежнему относительно велико. Отсутствие связи с городом рельсовым транспортом, который выступает интересной альтернативой автомобилям за счет лучшей прогнозируемости и меньшей зависимости от общей транспортной обстановки, также существенно ограничивает развитие Кронштадта. Особенно в свете того, что ситуация на дорогах Петербурга с каждым годом все усложняется, хотя город и предпринимает шаги для изменения ситуации», — говорит Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

Генеральный директор УК Rocket Group Борис Латкин отмечает, что население Кронштадта по большей части ездит на работу на «большую землю». «Этот момент можно исправить, лишь перенеся крупные предприятия за пределы промышленного пояса Петербурга, создавая рабочие места в пригородах», — уверен он.

Василий Довбня, директор департамента консалтинга компании Colliers

International в Санкт-Петербурге, полагает, что с учетом исторических особенностей развития города, а также текущего экономического вектора судоремонтные работы и судостроение могут быть перспективными направлениями. «Кроме того, город находится в зоне влияния строящегося глубоководного морского порта Бронка, расположенного вблизи города Ломоносова, который сможет обеспечить жителей острова дополнительными рабочими местами», — говорит он.

ОТСТАЮЩИЙ РАЙОН В Кронштадте по сравнению с другими пригородами Петербурга развитие недвижимости идет более медленными темпами.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», говорит: «По моим оценкам, в Кронштадтском районе рынок вторичной и особенно первичной недвижимости очень „тонкий“, практически неразвитый из-за своих небольших размеров и удаленности от центра».

Сегодня город делится на старую малоэтажную и новую зону, которая была застроена новыми домами в конце 1980-х — начале 1990-х годов. Средняя цена за квадратный метр на вторичном рынке на этой территории практически не подвергалась кризисным колебаниям и составляет 81,1 тыс. рублей за квадратный метр. «За последние три года стоимость жилой недвижимости в среднем увеличилась на 5%, цены на трехкомнатные квартиры выросли на 11%», — говорит госпожа Реут.

«Сейчас новое жилье в Кронштадте практически не строят, по понятным причинам — ограниченная территория и невысокая популярность данной местности. За последние годы только компания KBC в рамках редевелопмента возвела здесь свой жилой комплекс „Амазонка“, который был сдан в 2015 году. Поэтому средняя цена на первичную недвижимость складывается из последних оставшихся в этом килом комплексе четырехкомнатных квартир — 71,2 тыс. рублей за квадратный метр. Старый фонд Кронштадта был исключен из программы редевелопмента, поэтому в ближайшие годы значительного обновления жилищного фонда ждать не

приходится. Впрочем, на текущий момент это может и к лучшему, так как текущей социальной и торговой инфраструктуры жителям хватит еще надолго, а уплотнения многоэтажными муравейниками здесь не предвидится», — рассказала маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева.

Досуговых центров для семейного времяпрепровождения в Кронштадте практически нет, поэтому для этих целей жители ездят в Петербург. Зато в Кронштадте есть собственный театр — популярный у жителей Драматический театр Балтийского флота.

Значимым событием в жизни города стало открытие после реставрации Никольского морского собора. Это увеличило туристические потоки на остров и положительно сказалось на его имидже, уверен Игорь Кокорев.

«Несмотря на туристическую привлекательность Кронштадта, которая повысилась с открытием для посетителей после реставрации Морского собора, туристической инфраструктуры в городе практически нет. Продуктовые магазины и небольшие кофейни рассчитаны на удовлетворение спроса местных жителей, в то время как туристическая инфраструктура, способствующая длительному времяпрепровождению на острове, отсутствует», — отмечает Василий Довбня.

Территория, расположенная вокруг Гостиного двора, является своеобразной деловой и торговой зоной. Здесь находится большинство магазинов, представительства банков и прочая сопутствующая инфраструктура, так что местные жители на нехватку объектов торговли не жалуются, хотя популярных в Петербурге гипермаркетов в городе нет. Нет в Кронштадте и дефицита социальной инфраструктуры — действующих здесь девяти детских садов пока хватает. Также в городе действует восемь городских школ и морское кадетское училище. Большинство школ отремонтировано, они имеют ухоженные территории и спортивные площадки. С медицинским обслуживанием в городе несколько хуже, хотя работают две поликлиники, больница и даже родильный дом.

Треть территории города занимают военные части, Кронштадтский морской завод и Арсенал, действуют три пищевых предприятия. Кроме того в Кронштадте сохранились угольные котельные, которые, впрочем, в ближайшем будущем собираются закрывать.

С точки зрения торговой и офисной недвижимости ситуация в Кронштадте не изменилась даже после открытия сквозного движения по дамбе. «Качественных офисных центров в городе нет, а потребности населения удовлетворяются старыми зданиями, которые были построены в советский период или ранее и позднее отремонтированы — качественно или не очень, а также встроенными помещениями. Импульс к дальнейшему девелопменту получили промышленные зоны, портовые мощности — как за счет открытия дамбы, так и за счет развития военно-промышленных предприятий и образовательных заведений», — говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

При этом уникальный природный и историко-культурный потенциал Кронштадта создает существенные предпосылки для его развития. «Значимым фактором для города может стать и ввод проекта „Лакта-центра“ — Кронштадт станет одним из двух, наряду с Сестрорецком, ближайших пригородов к комплексу в Лакте. Тем не менее для успешного развития рынка недвижимости вопрос транспортного обеспечения будет одним из ключевых», — полагает господин Кокорев. Он также считает, что потенциал развития в городе есть не только для жилья, но и для коммерческих комплексов, в первую очередь — современной форматной торговли и рекреационных функций. ■

«АННИНСКИЙ ПАРК» РАЗРАСТАЕТСЯ

ГК «УНИСТО ПЕТРОСТАЛЬ» ВЫИГРАЛА АУКЦИОН ПО АРЕНДЕ 6 ГА ЗЕМЛИ В АННИНСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ. НА ЭТОМ УЧАСТКЕ В ТЕЧЕНИЕ ЧЕТЫРЕХ ЛЕТ ПЛАНИРУЕТСЯ ВОЗВЕСТИ 24 ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ. ЗЕМЛЯ ПРИМЫКАЕТ К ЖК «АННИНСКИЙ ПАРК» И СТАНЕТ ПРОДОЛЖЕНИЕМ ПРОЕКТА. АЛЬБИНА САМОЙЛОВА

По условиям аукциона, ГК «Унисто Петросталь» вносит за участок в первый год 17,63 млн рублей, а в последующие три года — по 634 тыс. рублей в год. Проект планировки территории будет разработан в ближайшее время. По предварительным расчетам, здесь можно возвести 24 тыс. кв. м жилья. Компания рассматривает возможность строительства на участке малоэтажных домов. Проект предполагается реализовать за четыре года, объемом инвестиций ориентировочно составит 1,3 млрд рублей. По договору аренды, «Унисто Петросталь» передаст Аннин-

скому сельскому поселению 840 кв. м жилья под социальные жилищные программы. «Это наш первый опыт участия в торгах в Ленинградской области. Как правило, мы не арендуем землю, а приобретаем в собственность. Но условия, предложенные на торгах, нас вполне устраивают», — говорит генеральный директор ГК «Унисто Петросталь» Арсений Васильев.

Участок находится рядом с территорией ЖК «Аннинский Парк», который компания реализует с 2013 года, и фактически станет его третьей очередью. В рамках

строительства этого жилого комплекса создается вся необходимая инженерная инфраструктура, социальные объекты (детский сад и начальная школа).

«Мы хорошо изучили эту территорию, знаем особенности спроса, инженерное состояние, строим там объекты социальной инфраструктуры, благоустраиваем территорию, прокладываем сети. Все эти инфраструктурные объекты могут быть использованы в том числе и для обеспечения еще одной очереди ЖК „Аннинский Парк“, — говорит Арсений Васильев.

«Аннинский Парк» возводится компанией в Ломоносовском районе Ленинградской области в поселке Куттузи. Реализация проекта началась в 2013 году, он состоит из жилых домов и объектов социальной и коммерческой инфраструктуры. В несколько очередей будет возведено пять двенадцатизэтажных домов, рассчитанных на 2 тыс. квартир. Работы по первой очереди комплекса завершены, дом построен и готовится к заселению. По второй очереди ведутся монолитные работы на уровне десятого этажа. В 2016 году ожидается вывод на рынок еще трех корпусов. ■