

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АУТСАЙДЕР

В ПЕТЕРБУРГЕ ПЯТЬ РАЙОНОВ ОТНОСЯТСЯ К ЦЕНТРАЛЬНЫМ. АДМИРАЛТЕЙСКИЙ СРЕДИ НИХ СЧИТАЕТСЯ АУТСАЙДЕРОМ — НЕСМОТРЯ НА ПРЕИМУЩЕСТВЕННО ИСТОРИЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ, РАЙОН НЕ ПОЛЬЗУЕТСЯ БОЛЬШИМ СПРОСОМ У СОСТОЯТЕЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ ЭЛИТНЫЕ ПРОЕКТЫ ЕСТЬ И ТАМ.

ВЕРОНИКА АБРАМЯН

Адмиралтейский район — один из самых старых районов города. Большая часть его территории, между Большой Невою и Фонтанкой, входит в историческое ядро Петербурга, планировка которого сложилась главным образом в первой половине XVIII века. Здесь сосредоточены основные памятники архитектуры, что относится к плюсам района. Также сильными его сторонами являются центральное расположение, хорошая транспортная доступность.

ПРОМЫШЛЕННО-ИСТОРИЧЕСКИЙ КОНТРАСТ По данным Colliers International в Петербурге, подавляющее большинство домов в районе (90%) — здания старого фонда (построены до 1917 года), прошедшие капитальный ремонт или существующие без него. Немного домов «сталинского» типа (около 5%). Между Большой Невою и Мойкой среди благоустроенных доходных домов много особняков и дворцов. В районе Коломны, Измайловских рот и Семеновцев преобладают однообразные в архитектурном отношении бывшие доходные дома с дворами-колодцами. Большое количество промышленных зон и ветхого жилья является основным минусом района, считают аналитики.

Когда-то на месте нынешнего Адмиралтейского района были промышленный Ленинский и более дорогой и насыщенный архитектурными памятниками Октябрьский. Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «По своей структуре район неоднороден, так как фактически он представлен как престижной исторической частью, захватывающей частично „золотой треугольник“, так и частью, где уже расположены верфи и менее развитые районы исторической городской застройки в районе Обводного канала. Поэтому в целом потенциал для развития у района остается еще довольно высоким, хотя процесс идет медленно».

САМЫЙ НЕМНОГОЧИСЛЕННЫЙ Площадь района — 1382 га. Население 161,3 тыс. человек. По численности населения район занимает одно из последних мест в городе. Наиболее высокая плотность в районе Коломны, где из-за плотной исторической застройки отсутствуют современные торговые и офисные центры. Кроме того, эта часть района находится далеко от станций метро и деловая активность там низкая.

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», говорит: «Значительная доля жилой недвижимости обладает неплохими видовыми характеристиками благодаря близости к каналам, площадям, паркам или памятникам архитектуры». Район расположен на девяти островах, омывается водами семи рек и шести каналов. Здесь 56 мостов.



В АДМИРАЛТЕЙСКОМ РАЙОНЕ ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ДОЛЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЛАДАЕТ ХОРОШИМИ ВИДОВЫМИ ХАРАКТЕРИСТИКАМИ

При этом Адмиралтейский район является лидером по количеству коммуналок в Петербурге. Зато может похвастаться довольно развитой социальной инфраструктурой. На территории района действует много общеобразовательных школ, лицеев, детских садов. Хватает и учреждений дополнительного образования. Также Адмиралтейский район буквально наводнен высшими учебными заведениями: Технологический институт (Технический университет), Национальный государственный университет физической культуры, спорта и здоровья им. Лесгафта, Университет аэрокосмического приборостроения, Балтийский технический университет, Высшее военно-морское училище. С медицинской помощью тоже нет проблем — к услугам горожан поликлиники, городские больницы, центры скорой помощи.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик группы компаний «Финам», подсчитал, что в районе расположено 94 образовательных учреждения, 12 учреждений здравоохранения.

Адмиралтейский район обладает неплохой транспортной доступностью, к примеру, наземным транспортом можно напрямую добраться до любой точки города. «Но этот плюс перебивается большими пробками в часы пик», — отмечает начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, говорит: «Основными плюсами Адмиралтейского района являются близость к Центральному району и удобная транспортная доступность до ЗСД, Московского проспекта, порта, аэропорта Пулково».

На территории района находится девять станций метрополитена: «Фрунзенская», «Технологический институт», «Сенная площадь», «Спасская», «Садовая»,

«Балтийская», «Пушкинская», «Звенигородская», «Адмиралтейская» и два действующих вокзала (Балтийский и Витебский).

«За последнее время экологическая обстановка Адмиралтейского района намного улучшилась, потому что прекратили работу многие промышленные предприятия. Основная доля загрязнений приходится на автомобильный транспорт, но это характерно для всего центра города в целом», — говорит госпожа Денисова.

На территории района расположено много скверов и садов: Измайловский, Александровский, Юсуповский, Никольский. Адмиралтейский район обладает огромным туристическим и культурным потенциалом: Исаакиевский собор, Мариинский театр, Медный всадник, здание Сената и Синода, Адмиралтейство, Троицкий и Никольский морские соборы. Общая площадь зеленых насаждений района, по данным властей, составляет 219 га.

ПОТЕНЦИАЛ ЕСТЬ Адмиралтейский район занимает третье место с конца по объему предложения жилья всех классов на первичном рынке. На начало марта 2016 года там не было введено ни одного объекта, а по итогам 2015 года там было построено и реконструировано 190 тыс. кв. м жилья — по объемам ввода он находился в середине списка городских районов.

Следует отметить, что долгое время Адмиралтейский район никак не развивался с точки зрения жилья, большая часть его территории считалась депрессивной. Да и до сих пор, за исключением его зон, близких к центру города, здесь еще много подобных территорий. При этом наиболее перспективными для дальнейшего освоения под многофункциональные комплексы является именно территории, близкие к центру.

В последние годы район получил новый импульс развития за счет редевелопмента промышленных зон и территории Варшавского вокзала, между Обводным каналом и Благодатной улицей. Настоящим толчком для развития района стали кварталы на Шкапина — Розенштейна («Главстрой-СПб») и «Времена года» («Меридиан Девелопмент»), считают эксперты консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Если говорить о перспективных территориях освоения, то в этом районе среди подобных объектов следует отметить в первую очередь Измайловскую перспективу, где уже заявлен крупный проект «Галактика» на 600 тыс. кв. м («Лен-СпецСМУ»). Также предложение будет пополняться за счет новых очередей ЖК «Времена года».

БЕЗ КОЛЕБАНИЙ Как говорят аналитики, в настоящее время на рынке строящегося жилья Адмиралтейского района представлено девять жилых комплексов (17 объектов, включая новые очереди проектов). Преимущественно это комплексы классов комфорт и бизнес, однако присутствует и предложение класса элита — за счет строительства здесь апарт-отелей.

Основная новая жилая застройка в Адмиралтейском районе ведется вблизи станции метро «Фрунзенская», где реализуются уже упомянутые «Времена года», «Дом на Фрунзенской» (AAG), недавно закончены жилые комплексы «Новомосковский» («ЮИТ Санкт-Петербург») и «Тапиола» («Лемминкяйнен»). Цены в этих объектах — от 120 до 190 тыс. рублей за кв. м. Как говорят в Colliers International, в исторической части района сдан жилой комплекс элитного класса — апарт-отель «Монферран» и строится апарт-отель «Голландия». В зависимости от видовых характеристик и расположения квартиры в комплексе, цены здесь находятся в диапазоне от 160 тыс. рублей за кв. м (включая НДС) до 500–600 тыс. рублей.

Еще один крупный жилой проект, реализованный в Адмиралтейском районе, — ЖК «Панорама 360» от компании «Главстрой-СПб», расположенный на улице Шкапина. Средняя цена квадратного метра — 100 тыс. рублей.

Последние два года цены в районе держатся примерно на одном уровне. Сильных колебаний в этом классе жилья не наблюдается. Николай Вечер, вице-президент GVA Sawyer, говорит: «Средняя стоимость квартиры — 9,7 млн рублей, что превышает среднюю стоимость квартиры по городу примерно на четверть. Динамика цен слабая (не превышает 0,5% в мес.)»

По данным «Петербургской недвижимости», средняя цена в районе в сегменте масс-маркет — 134,4 тыс. рублей за кв. м., в бизнес-классе — 148,9 тыс. рублей, в классе элита — 364,6 тыс. рублей. ■