

20 → При прочих равных, факт «приближенности» к правительству будет играть свою роль и при выборе жилья среди тех покупателей, которые работают в других местах». Но по мере появления новых проектов жители этих локаций, вполне возможно, будут переезжать, поскольку эти территории изначально предполагают большую мобильность, чем исторический центр города. В частности, по мере строительства «Лахта-центра» и развития этой территории, работники «Газпрома» будут перебираться из перечисленных локаций именно туда.

Ольга Трошева, заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит, что в районе Смольного и на Петроградской стороне в продаже имелось тринадцать элитных объектов: на Крестовском острове — восемь, два объекта в районе станции метро «Петроградская» и около Смольного — три объекта. Причем одиннадцать из них уже сданы, в двух оставшихся ведутся внутренние работы.

Владимир Федоров, руководитель департамента продаж ООО «Петербург Сити», уточняет, что на Крестовском острове в настоящий момент в сегменте «элитная недвижимость» выделяются следующие предложения: на первичном рынке около 40 предложений в Diadema Club House (от «Кредо Инвест») по адресу: Константиновский пр., 23 (уч.1, южнее пересечения Депутатской ул. и ул. Вакулчука) — стоимость одного квадратного метра составляет 398,730 тыс. руб. Около 20 предложений в доме «Венеция» (от СК «Возрождение Санкт-Петербурга») по адресу: Депутатская ул., 34 (лит. А) — стоимость одного квадратного метра составляет 380,605 тыс. руб. На вторичном рынке — 12 предложений, представленных в домах, расположенных по адресам: пр. Динамо, 4 (Stella Maris) и 23; Константиновский пр., 26 («Зеленый остров»); ул. Эсперова, 1, а также в жилых комплексах «Дом у моря» и «5-й элемент» — стоимость одного квадратного метра составляет 450,399 тыс. руб. В районе станции метро «Петроградская» в настоящий момент в элитном сегменте, по данным господина Федорова, выделяются три предложения, представленные в жилом комплексе «Новая звезда» (Песочная наб., 12) холдинга RBI и в доме 56, корп. 2, по Каменноостровскому пр. (вторая очередь «Каменноостровской коллекции» от СК «Возрождение Санкт-Петербурга») — стоимость одного квадратного метра составляет 583,548 тыс. руб.

«В районе Смольного в настоящий момент в элитном выделяются девять предложений, представленных в жилых домах 1 и 6 на Тверской ул. (ОФПК) — стоимость одного квадратного метра составляет около 450 тыс. руб.», — рассказал господин Федоров.

СМОЛЬНЫЙ НАСТУПАЕТ Господин Федоров уверен: в ближайшее время средней район Смольного может приблизиться с точки зрения наличия качественного предложения элиты к Крестовскому острову — благодаря уже существующим проектам (Тверская ул., 1 и 6), а также развивающимся (последующие очереди проекта «Смольный парк» от СК «Возрождение Санкт-Петербурга») и готовящимся (например, дом 41 по ул. Захарьевской от компании «ПАН»). Кроме того, в ближайшей перспективе средней



ИНОГДА СОВРЕМЕННЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ ПОДЧЕРКИВАЮТ ИЗЯЩЕСТВО СТАРОЙ ЗАСТРОЙКИ

район Крестовского острова может претерпеть изменения в худшую сторону, обусловленные окончанием строительства Кировского стадиона.

«Сохранит свою элитную обособленность Каменный остров, возможно появление элитных апартаментов в районе „золотого треугольника“, если будут реализованы заявленные там проекты. Безусловно, получит свое развитие средней район набережной Малой Невы, в первую очередь благодаря проекту „Набережная Европы“, а также дому № 2–4 по Зоологическому переулку», — рассуждает господин Федоров.

Ольга Трошева согласна с коллегой из «Петербург Сити»: «Район около Смольного по ценовой категории наиболее близок к Крестовскому острову и в ближайшее время будет развиваться. Смольный как центр притяжения будет добавлять данным территориям статусности, однако имеющаяся здесь неоднородность социальной среды, наличие целых кварталов, состоящих из дореволюционных жилых домов, и сравнительно небольшое количество зеленых зон являются недостатком данного микрорайона по сравнению с Крестовским островом».

Павел Пикалев, директор Penny Lane Realty Saint Petersburg, говорит: «Преимущества Крестовского острова — в его малонаселенности, социальной однородности, рекреационном потенциале (зеленые зоны, водоемы, парк аттракционов, яхт-клубы, рестораны). Плюсами Смольного являются центральное расположение, близость парков (Таврического и Смольного), определенная статусность локаций, виды из окон квартир верхних этажей на Смольный собор, Неву, Большеохтинский мост. Владельцы квартир на Свердлов-

ской набережной из всего вышеперечисленного смогут похвастаться лишь видами из окон. Главным и чаще всего единственным минусом Крестовского острова его жильцы называют строящийся стадион. У района вокруг Смольного и Свердловской набережной недостатков больше — это и неоднородное окружение, и наличие бывших промышленных площадок, и высокий автомобильный трафик».

ПЕРСПЕКТИВНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ Из относительно новых мест, которые имеют определенные перспективы, как говорят эксперты, можно выделить Свердловскую набережную.

«Если говорить о Свердловской набережной, то, на наш взгляд, формирование здесь действительно элитного микрорайона, как на Крестовском острове, маловероятно. Несмотря на возможность строительства здесь качественного жилья с хорошими видовыми характеристиками, депрессивное окружение, в котором значительную часть занимают действующие и приостановленные промышленные предприятия, и ярко выраженная социальная неоднородность являются серьезными препятствиями для успешной реализации большого объема элитного жилья в этой локации. Но при условии грамотно разработанной концепции на Свердловской набережной вполне возможно реализовать успешные проекты бизнес- и комфорт-класса», — полагает госпожа Трошева.

«Набережные Невы (Смольная, Свердловская) смогут принести свои будущим обитателям некоторые бонусы — близость к историческому и деловому центру, видовые характеристики, близость Смольного. Но вот однородности социальной среды в районах этих набережных ожидать пока

не стоит», — говорит Светлана Попова, аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент».

«В настоящее время Свердловская набережная не способна конкурировать с другими районами по строительству элитного жилья, но она будет способна сделать это в будущем — здесь со временем можно будет провести редевелопмент промышленных участков. Территория Свердловской набережной позволяет реализовать амбициозные проекты комплексного освоения территории, а близость к воде и памятникам культурного наследия располагает к строительству элитного жилья», — полагает генеральный директор ООО «КВС» Сергей Ярошенко.

Анна Брун, руководитель отдела элитной жилой недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, также верит, что редевелопмент промышленных территорий может сделать Свердловскую набережную новым районом жилья высокой ценовой категории: «Пока на прилегающих к набережной территориях реализуются преимущественно коммерческие объекты, исключение составляет ЖК „Платинум“, строительство которого должно завершиться в этом году. В случае появления новых проектов жилой недвижимости, можно предположить, что цены на квартиры будут сравнимы со стоимостью квадратных метров в центральной части Петербурга. К преимуществам участка можно отнести видовые характеристики, близость к историческому центру города и хорошую транспортную доступность. Главным минусом станет отсутствие инфраструктуры и соседство с промышленными предприятиями. Но по мере развития территории и реализации проектов ее редевелопмента эти проблемы будут решены». ■