

18 → Однако ее потенциал будет исчерпан в ближайшем будущем. Массовое строительство жилья на острове привело к тому, что он стал похож на „элитную коммуналку“ и потерял свою камерность и обособленность», — полагает генеральный директор «Лемминкяйнен Рус» Юха Вятто. По мнению Евгения Богданова, генерального директора финского проектного бюро Rimpri, несмотря на это, в ближайшие годы в элитной застройке составит конкуренцию Крестовскому острову будет сложно. «Хотя в последнее время наметился некоторый отток жильцов из этого района, потому что была нарушена его камерность, зеленость — уже нет того, что делало Крестовский столь привлекательным, характерным», — полагает он.

НОВЫЕ РАЙОНЫ В условиях дефицита свободных территорий для застройки в современном мегаполисе наблюдается тенденция поиска новых «элитных» мест. По словам экспертов, инвесторы сейчас рассматривают в качестве районов элитной застройки Свердловскую набережную и территории возле Смольного. «Близость к центру это, безусловно, плюс, но, на мой взгляд, набережная не может обеспечить такой уровень изолированности, как зеленый остров. Район довольно шумный. Однако квартиры высокого класса тут были бы уместны, особенно в случае строительства Орловского тоннеля. Жилье с видом на воду и исторический центр сразу обретает высокий класс. Однако в центре сложно учесть задачи окружающей среды — одни окна выходят на воду, а другие? Это сложная задача для архитекторов. Для того чтобы создать целый район, потребуется много усилий — и застройщиков, и города. Важно решить и вопрос транспортной доступности — и он вполне может претендовать на статус элитного», — считает Евгений Богданов.

«Среди потенциальных территорий, пригодных для строительства жилья высокого класса, можно выделить Петровский остров, а также „серые зоны“ Центрального района, расположенные вдоль набережной Невы», — говорит Андрей Вересов, генеральный директор компании «Новый Петербург». «Также можно прогнозировать возведение элитной недвижимости на Васильевском острове, в Адмиралтейском районе, на правых берегах Невы и Большой Невки. На фоне высокого спроса на строящееся элитное жилье основным направлением развития премиум-сегмента в ближайшее время станет застройка новых территорий и, соответственно, децентрализация сегмента элитной недвижимости», — полагает Игорь Соколов.

РЕНОВАЦИИ Основной резерв нового строительства элитного жилья сосредоточен в сфере реконструкции аварийных домов и вывода промышленных предприятий в Петроградском и Центральном районе Петербурга, уверены девелоперы. Наиболее перспективны набережные, где, с одной стороны, существует немало аварийных зданий, с другой стороны, располагаются многие промышленные



ТАК БУДЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЛЕОНТЬЕВСКИЙ МЫС» ПОСЛЕ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

зоны. «Серьезный толчок элитной застройке может дать озвученная государством программа по реновации кварталов в центре города с расселением большого числа коммунальных квартир. В этом случае в процесс реконструкции могут быть вовлечены кварталы вдоль центральных магистралей — таких как Невский и Суворовский проспекты, Большой проспект Петроградской стороны», — говорит аналитик Setl Group Владимир Копылов. — Довольно существенный резерв для элитного строительства может предоставить Петровский остров, думаю, уже в скором времени процесс редевелопмента его территорий будет запущен. На более отдаленных от центра территориях элитные объекты класса люкс вряд ли появятся. Локальные участки вдоль Московского проспекта (станции метро „Московская“, „Парк Победы“ и участок между Садовой и Фонтанкой), намывы в „Морском фасаде“ и Лисьем носу могут дать поле для строительства дорогого жилья, но вряд ли выше уровня бизнес- и премиум-класса». С ним согласен Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы группы ЛСР «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад»: «Сегодня очень много говорится о необходимости вывода промышленных предприятий на окраины или за черту города с целью освобождения территорий под жилую застройку. Однако реализация столь масштабных и капиталоемких проектов под силу только крупным игрокам рынка. Варианты для строительства или реконструкции относительно небольших домов еще

есть. Но для осуществления больших проектов премиум-класса подходящих участков практически нет. Таким образом, строящиеся объекты и те, что появятся в ближайшее время в продаже, приобретают дополнительную ценность, кроме характеристик дома».

ИЗ СЕРОГО В ЗОЛОТОЙ Участники рынка уверены, что главный вектор развития элитного домостроения — это застройка петербургских набережных. Это перспективное направление девелопмента и одна из реальных возможностей вовлечения в оборот земель «серого пояса». Если говорить о рисках застройки таких участков, то они в основном сосредоточены в законодательной области и связаны с параметрами будущего строительства, а также сроками согласований. Чем быстрее будут установлены четкие правила и требования к таким проектам, тем активнее девелоперы будут стремиться к их реализации. «У нашей компании несколько проектов на набережных, на территориях бывших заводов. Это жилые комплексы „Премьер Палас“ (бывший завод „Вулкан“) и „Классика“ (бывший Механический завод). А также проект на территории завода „Красный Выборжец“, который пока на стадии согласований. В городе мало компаний, которые могут взяться за такие проекты. Основные проблемы — рекультивация и согласования. Они требуют очень больших ресурсов, поскольку градостроительное законодательство только за последние три года менялось раз пять», — говорит

Надежда Калашникова, директор по развитию Л1.

По мнению экспертов, безусловно, перспективы локаций для строительства дорогого жилья корректируются с течением времени. В связи с недостатком участков в признанных статусных районах, застройщики рассматривают новые варианты. Например, есть строящиеся объекты на Свердловской набережной. Но по всем параметрам это хорошего уровня бизнес-класс, а не премиум. «Потому что при наличии самых лучших опций такие дома никогда не встанут в один ряд с объектами Крестовского острова или зоны Таврического сада», — считает Денис Бабаков.

Несмотря на это, именно бизнес-класс, по мнению некоторых экспертов, в ближайшее время будет составлять конкуренцию и «подпирать» элиту. «В Петербурге действительно много заявлено проектов бизнес-класса, именно в силу своей востребованности. Популярность этого сегмента основана прежде всего на том, что это жилье уже не „эконом“ и потому качественнее; во-вторых, при хорошем качестве — цена ниже, чем на совсем уже элитное жилье. В любом случае рынок чутко реагирует на потребность потенциального покупателя в домах такого уровня. Соответственно, и перспектива развития сегмента бизнес-класса выглядит обнадеживающе. Именно поэтому наша компания также работает над проектами в данном направлении. В ближайшие годы планируем начать реализацию проектов бизнес-класса», — говорит генеральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гниденко. ■