



ПАРТНЕР ВЫПУСКА ЗАО «ЮИТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫПУСКА ООО «ГК „ГОРОД“»

www.kommersant.ru/region/spb

Среда 3 апреля 2013 №57 (№5088 с момента возобновления издания)

Замороженные после кризиса проекты редевелопмента промышленных территорий постепенно возвращаются к жизни. Однако теперь, как отмечают аналитики, функциональное назначение объектов, которые возводятся на промплощадках, меняется. Если в середине 2000-х на месте промзон вырастали бизнес-центры или торговые комплексы, то теперь из-за дефицита пятен под застройку девелоперы стремятся строить жилье.

Промышленная разморозка с переменной функции

редевелопмент

Исполнительный директор по коммерческой недвижимости ООО «КВС» Дмитрий Беляев считает, что в настоящий момент около 50% промышленных объектов Санкт-Петербурга нуждаются в реформации в силу того, что они перестали отвечать экономическим, социальным и экологическим требованиям. По его подсчетам, сегодня не более 10% от всех промышленных территорий вышли на начальный этап реформирования.

До недавнего времени редевелопмент рассматривали в основном как преобразование административных зданий бывших предприятий в офисные центры разных классов. Около 15% функционирующих сегодня бизнес-центров появились именно таким способом и пользуются стабильным спросом у арендаторов.

Сегодня все больше проектов редевелопмента связано с жилой недвижимостью. Отчасти это объясняется отсутствием в городе мест под застройку жильем.

Гений места

Василий Довбня, директор департамента консалтинга «Colliers International Санкт-Петербург», отмечает, что особенно активно ведутся проекты редевелопмента на Петроградской стороне, здесь процесс редевелопмента активизировался именно в последние два года за счет



Ожидания собственников предприятия зачастую выше, чем те предельные цифры по затратам на метр производимых улучшений, которые может себе позволить девелопер

возобновления строительства проектов, заявленных еще до кризиса. «Эта часть города и так обладает имиджем элитной, а редевелопмент существующих здесь промзон способен превратить ее в уникальный район Петербурга, сочетающий в себе историче-

скую ценность, транспортную доступность и новаторские технологии строительства», — поясняет он.

«В 2012 году открыты продажи в двух элитных жилых комплексах, построенных на месте бывших предприятий: ЖК „Собрание“ на территории

бывшей автоколонны Таксомоторного предприятия №1 и МФК „Леонтьевский мыс“ на территории, принадлежавшей заводу „Красное знамя“, — рассказывает менеджер департамента коммерческой недвижимости ООО «Александр Недвижимость» Оксана

Ковалева. — Уже выведено на рынок несколько проектов жилых комплексов бизнес-класса — МФК Riverside на Ушаковской набережной (территории бывшего НИИ Северного завода), „Премьер Палас“ (редевелопмент территории завода „Вулкан“), „Классика“ (Санкт-

Петербургский механический завод), „Империал“ (автотранспортное предприятие на Киевской улице) и „Граф Орлов“ („Пигмент“) и др.».

Господин Довбня говорит, что в 2012 году также начал реализовываться такой крупный проект в области редевелопмента, как „Измайловская перспектива“. «В прошлом году о планах по ближайшему выводу на рынок новых объектов в районе станции метро „Фрунзенская“ и „Балтийская“ заявили несколько застройщиков: „ЛенСпецСМУ“ (пересечение Обводного канала и Московского проспекта, комплекс „Галактика“), ЮИТ (там же, комплекс „Новомосковский“), „Лемминкяйнен“ (там же, комплекс „Тапиола“), „ЛенСпецСМУ“ (Смоленская улица, комплекс „Галант“), „Юнит“ с „Петрополем“ (на месте „Петмола“, комплекс „Времена года“), — перечисляет господин Довбня.

Причинами такого резкого выхода сразу нескольких крупных проектов можно назвать, во-первых, наличие подготовленных под строительство участков, а также практически исчерпанный земельный ресурс для нового жилого строительства в хороших локациях в Петербурге.

Еще один крупный проект редевелопмента — развитие территорий ОАО „Силовые машины“. Большую часть территории планируют отдать под жилье. Остальную часть займут деловые центры и сопутствующая инфраструктура:

паркинги, торговля, кафе и рестораны, сервисные центры, а также детские сады, школы, поликлиники, спортивные объекты, общественные зоны.

Первой площадкой, планируемой к переделу, станет участок филиала „Электросила“ площадью 7,2 га по четной стороне Московского проспекта. На этой территории планируется создать новый комфортный жилой микрорайон. Вдоль Московского проспекта также планируется создание коммерческой зоны, включающей офисные здания, торговые галереи, кафе, рестораны.

Денис Радзимовский, генеральный директор «S.A.Ricci — Санкт-Петербург», полагает, что в ближайшие годы процесс редевелопмента будет ускоряться, потому что количество «чистых и свободных» участков для развития стремительно уменьшается. «При благоприятных экономических условиях и активном содействии городских властей процесс редевелопмента промышленных зон Санкт-Петербурга в ближайшие годы может усилиться, что даст дополнительный толчок для развития городской среды», — оптимистичен господин Радзимовский.

По данным комитета по земельным ресурсам Смольного, к территориям промышленности относится 19 тыс. га городской земли, что составляет 13,6% общей площади Петербурга.

(Окончание на стр. 14)

страница **14**

Кооперативный выбор

Банки поверили в ЖК

страница **14**

Региональная треть

Квартирные предпочтения иногородних покупателей отличаются от запросов местных жителей

страница **15**

Городские фобии

Из-за неприятного соседства сегодня редко можно получить скидку на жилье



страница **16**

Смена приоритетов

Элементы «красивой жизни» могут устаревать

СПБ
РЕНОВАЦИЯ

новая жизнь
городских кварталов

**Создаются в Стокгольме,
строятся в Петербурге**

Johannes Tovatt*
архитектор
квартала Gutenberg**

архитектурная студия
Tovatt Architects & Planners***

*Йоханнес Товатт, **Гутенборг
***Товатт Архитектс энд Плэннерс

680-35-35 www.spbren.ru