

РАЗМЫВАНИЕ ЦЕНТРА

ЦЕНТР ПЕТЕРБУРГА ПЕРЕГРУЖЕН, СОЦИАЛЬНОЕ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ГОРОДА ВПЛОТНУЮ ПРИБЛИЗИЛО ГОРОД К НЕОБХОДИМОСТИ СОЗДАНИЯ НОВЫХ ЦЕНТРОВ РАЗВИТИЯ — НА ПЕРИФЕРИИ. ОДНАКО СКОЛЬКО ТАКИХ ЦЕНТРОВ РАЗВИТИЯ МОЖЕТ БЫТЬ У ПЕТЕРБУРГА, ПОКА В СРЕДЕ ЭКСПЕРТОВ НЕТ ЕДИНОГО МНЕНИЯ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Сегодня считается, что у Петербурга пока лишь один центр — исторический. Но Александр Ольховский, вице-президент банка ВТБ, полагает, что Петербург нельзя назвать классическим моноцентричным городом, хотя и обращает внимание на то, что исторически основная деловая активность сосредоточена в пределах «золотого треугольника». «Не думаю, что в перспективе нас ожидают принципиальные изменения сложившейся ситуации. Однако с учетом динамичного развития города, высокой транспортной загрузки магистралей и мостов, а также в связи со специфическими потребностями отраслевого бизнеса становится понятна необходимость формирования новых деловых кварталов как неотъемлемого элемента полицентрической модели. В частности, они должны появляться за счет развития территорий „серого пояса“ и при непосредственном участии городской администрации», — рассуждает господин Ольховский.

Специалисты по-разному воспринимают понятие «полицентризм». Одни говорят о создании большого количества локальных зон, в которых должно быть представлено все, от культурных ценностей до производства, другие рассуждают о создании городов, где присутствуют несколько крупных центров притяжения.

«На самом деле, это два не противоречащих друг другу подхода. Создание крупных центров притяжения рабочих мест, транспортных узлов, объектов, предназначенных для проживания, обучения и отдыха, городу необходимо. Помимо исторического центра можно создать еще несколько крупных локаций на севере и на юге города. Именно несколько, а не много», — говорит директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая.

«Была попытка создать деловой кластер в Пулков, да и в других местах на юге города появилось несколько зон, где созданы деловые центры. Однако в этих центрах, как правило, размещаются крупные якорные арендаторы, то есть здесь присутствует ограниченное количество компаний и нет какой-то заметной концентрации бизнеса — две компании, занявшие по 10 тыс. кв. м, это не то же самое, что 20 тыс. кв. м, занятых сотней различных фирм. Это совершенно другая активность, совершенно другой человекопоток», — продолжает госпожа Гуртовая.

Сегодня деловая и культурная жизнь по-прежнему концентрируется в центральных районах города. Все основные переговоры, деловые обеды, круглые столы, встречи, в том числе с представителями администрации города, происходят в центре Петербурга. «Переезд части подразделений городской администрации в новый деловой квартал „Невская ратуша“, объединяющий бизнес-центры, здание администрации и отель, ситуацию не изменит — другое место, но тоже в центре», — полагает госпожа Гуртовая.

Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор», полагает, что в ближайшее время вряд ли стоит ожидать прорывов в этой области. «Для Петербурга важны традиции и привычки. Предпри-



ЕВГЕНИЙ ГАЙДЕНКО

КАК ПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ, ПУЛКОВО МОЖЕТ СТАТЬ ОДНИМ ИЗ НОВЫХ ЦЕНТРОВ РАЗВИТИЯ ПЕТЕРБУРГА

ниматели еще долго будут ориентироваться на исторически сложившиеся центры деловой активности: на Васильевском острове, на Петроградской стороне, вдоль Невского проспекта. С другой стороны, сейчас активно развиваются и перспективны для ведения бизнеса территория вдоль Обводного канала и Московский район, особенно в направлении аэропорта Пулково. Кроме того, возможно образование делового кластера вокруг „Лахта-центра“ в Приморском районе, но пока проект находится на стадии строительства, преждевременно делать какие-то прогнозы. Петербургский офисный рынок, в отличие от московского, и так достаточно централизован. Мы привыкли вести дела в определенных местах, и я не думаю, что для нас актуально искусственное формирование аналога Сити», — говорит он.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь», с коллегой не согласен. «Смещаются деловые кластеры с центральных районов в окраинные: Красногвардейский, Приморский, Выборгский, Московский районы. Понятие центра города постепенно переходит на территории, которые официально не являются административным центром: например, на территории около станций метро „Площадь Ленина“ и „Новочеркасская“. Жилье высокого премиального сегмента выходит за пределы „золотого треугольника“ — островные территории Петроградского района также примеривают на себя эту функцию. И это правильно. Это нормальное развитие крупного мегаполиса, которое позволяет городу жить, равномерно распределять транспортные потоки, развивать инфраструктуру всех районов», — говорит он.

В течение ближайших десяти лет в Петербурге появится несколько новых центров развития, в рамках которых будут реализованы проекты жилищного строительства общей площадью более 10 млн кв. м.

Условно их можно разделить на северную, южную, западную и центральную зоны развития. На севере города потенциалом обладает северо-западная и северная части Приморского района. Здесь заявлено и реализуется несколько крупных проектов жилищного строительства

Активное строительство началось также в юго-восточной части Невского района, на землях рядом с поселком Новосаратовка. В течение ближайших 8–10 лет здесь появится около 1 млн кв. м жилой недвижимости, в основном эконом-класса.

Еще одна перспективная зона — западная часть Васильевского острова. Здесь на намывных территориях также планируется возвести около 1 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости. Большинство проектов будут относиться к сегменту жилья комфорт- и бизнес-класса. «Считаю, что эта территория подходит для создания в Петербурге делового Сити. Во-первых, западная часть Васильевского острова во многом является „лицом“ города, первым, что видят многочисленные туристы, прибывающие в наш город на круизных судах. Наличие здесь современного делового района по типу парижского Дефанса позволит сразу же представить город с выгодной стороны. Кроме того, этот район благодаря ЗСД будет иметь хорошее сообщение с севером и югом города, что позволит разгрузить центр Петербурга, оттянув из него часть деловой активности. Также для создания Сити (но с ограничениями по высотности) подходит зона вокруг аэропорта Пулково», — полагает Петр Буслов, руководитель аналитического центра ООО «Главстрой-СПб».

На юге города большой объем новой застройки появится в течение ближайших десяти лет в районе Шушар и Пулковских высот. В этой локации будет реализовано несколько крупных проектов комплексного освоения территории. В их рамках на рынок будет выведено еще 2–3 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости преимущественно эконом- и комфорт-класса.

«Очень важным для города центром развития станет „серый“ пояс. Редевелопмент таких территорий, как север Московского и Фрунзенского районов (от Обводного канала до Благодатной улицы) и юга Калининского района (окрестности станций метро „Выборгская“ и „Площадь Ленина“), позволит сделать эти части Петербурга привлекательными для жителей и инвесторов, а также приведет к улучшению экологической ситуации в мегаполисе», — говорит господин Буслов

Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa, инвестор БЦ Eightedgedes, с коллегой согласна: «На мой взгляд, акцент надо делать на проектах, которые находятся в зоне городской застройки, то есть на редевелопменте промышленных территорий в исторической части города, на реновации хрущевских кварталов и на намывных землях». Она считает, что постепенно вторым центром деловой активности Петербурга становится Московский район — он соответствует этому статусу и по транспортной доступности, включая близость Кольцевой и аэропорта, и по объему качественной офисной недвижимости».

Ольга Пономарева отмечает: «Мне импонирует практика Парижа и Лондона, где деловые районы Дефанс и Canary Wharf вынесены в пригород. Такое расположение удобно — бизнесмены и туристы не пересекаются, не мешают друг другу, в то время как в центре Петербурга в сезон высокой туристической активности попросту сложно передвигаться. Новыми центрами развития становятся и районы агломерации — на приграничных территориях ведется массовая застройка, и люди, которые будут там проживать, не должны постоянно ездить в центр города. Это создаст огромную нагрузку на дороги, транспорт, это попросту неудобно. Поэтому крайне необходимо обеспечить им возможность работать, отдыхать, заниматься спортом и воспитывать детей в районе проживания».

Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь», полагает, что для каждого из локусов необходимо продумать доминирующую функцию (либо она уже очевидна) или несколько функций. «Все это определяется стратегией развития города, которой у нас нет. А есть Генплан, который закрепляет то положение дел, которое уже существует по факту. Девелоперы-интересанты пытаются вносить в Генплан поправки, увеличивающие коммерческий потенциал их участков. Поскольку лучшую экономическую эффективность имеет жилье, то все и пытаются строить везде, где нужно и не нужно, жилые комплексы», — сокрушается господин Лернер.

Александр Ольховский также считает, что наличие градостроительной концепции для развиваемых территорий не только сократит временные издержки для застройщика и обнулит административные барьеры при согласовании проектов планировки и получении градпланов, но и существенно увеличит стоимость земли при полном соблюдении интересов горожан. «При этом подходе именно администрация выступит в роли заказчика, сформулировав необходимые требования к паркам, скверам, к сохранению объектов культурного наследия. Для успешной реализации описанного подхода администрация могла бы привлечь профессиональные девелоперские компании, задачей которых было бы доведение проектов до получения градпланов и, как следствие, максимизация стоимости земельных участков», — считает господин Ольховский. ■