



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,

РЕДАКТОР GUIDE «ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

СНОСИТЬ НЕЛЬЗЯ РЕКОНСТРУИРОВАТЬ

О судьбе исторического центра Петербурга идут постоянные споры. К сожалению, наши градозащитники, при всем уважении к их миссии, чаще отказываются принимать очевидное: город — это живой организм, подобно всему живому, он стареет, и надо с этим что-то делать. Город обречен на изменения, хотим мы этого или нет. А вот как он будет меняться, это уже вопрос, требующий обсуждения. «Ничего не трогать, оставить все как есть» не получится. Нельзя законсервировать время, заморозить прошлое, каким бы блистательным оно ни было. Кажется, одно только приятие этого факта может изменить радикальную позицию градозащитников и способно привести к диалогу. С бизнесом, с гражданами, с властью. С теми, кто хочет, чтобы у города было будущее. И участие девелоперов в этом разговоре необходимо, потому что, как сказал один из экспертов в интервью, опубликованном в этом номере, «ни городского, ни федерального финансирования в объемах, необходимых для реконструкции исторического центра, нет и не будет; и без частных инвестиций центр города не спасти».

Как бы то ни было, элитное жилье осваивает новые территории. И не только острова. Надо сказать, что критерии премиум-класса, как и все в жизни, непостоянны. Они тоже меняются, и то, что казалось исключительным лет десять назад, уже таковым не является. Если говорить о регионах, например, о городах Северо-Запада России, то там премиальное жилье чаще всего представляет собой частные дома, а не квартиры в премиальных комплексах. Иногда складываются целые районы малоэтажной застройки. Кстати, по мнению некоторых экспертов, малоэтажное строительство — одно из перспективных направлений развития мегаполисов, Петербурга в том числе. И все-таки главным критерием где бы то ни было является местоположение. То есть вид из окна имеет значение.

А что касается фразы «сносить нельзя реконструировать», то запятую здесь ставить некуда. Потому что и снос, и реконструкция — не исключают друг друга действия, а инструменты одного процесса. Понятного горожанам, объяснимого, обоснованного и прозрачного. Объяснять ведь все равно приходится.

НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ПРЕМИУМ-КЛАССА

В ПЕТЕРБУРГЕ СЕГОДНЯ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ МЕСТА ДЛЯ КРУПНОМАСШТАБНОЙ ЗАСТРОЙКИ ЭЛИТНЫМ ЖИЛЬЕМ. ПОЭТОМУ ДЕВЕЛОПЕРЫ ОЗАБОТИЛИСЬ СОЗДАНИЕМ ПРЕМИАЛЬНОГО ИМИДЖА ДЛЯ НОВЫХ ЛОКАЦИЙ. КАК ПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ, КОЛИЧЕСТВО ТЕРРИТОРИЙ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНОСИТЬСЯ К ЭЛИТНЫМ, УВЕЛИЧИТСЯ ЗА СЧЕТ ОСВОЕНИЯ ТАК НАЗЫВАЕМОГО «СЕРОГО» ПОЯСА. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Ключевыми признаками элитного района являются близость к центру города, наличие «зеленых» зон, некая обособленность от остальной застройки. «На данный момент этим критериям соответствует Крестовский остров, однако аналогов ему в Петербурге больше нет: в городе дефицит свободных пятен под застройку, Центральный район перенасыщен», — полагает Кирилл Моченков, руководитель отдела продаж департамента жилой недвижимости NAI Bescar.

Андрей Вересов, генеральный директор АН «Метры», уверен, что для нового элитного района нужны и новые территории. Точечная застройка даже в историческом центре не может обеспечить объекту соответствие критериям премиального сегмента.

Екатерина Запороженко, директор по продажам Docklands Development, говорит: «Сейчас дома в центре города во многом недоотягивают до элитного статуса: плохие инженерные сети, транспортная доступность, экология. Поэтому если и создавать новые районы, то в центре — за счет комплексной реновации территорий».

ВЫБОР МЕСТА По мнению экспертов, в Петербурге недооценена береговая линия и те набережные, которые практически не используются для девелопмента или выступают исключительно в качестве транс-

портных магистралей. Это кандидаты номер один на реализацию премиального жилья, поскольку вид на воду остается одной из главных характеристик элитного проекта. Как полагает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, высокий потенциал есть у Смольнинской, Синопской, Свердловской, Робеспьера, Пироговской и Выборгской набережных. «Абсолютно не освоены на сегодняшний день набережная Макарова и Уральская улица», — отмечает она.

Создание новых элитных локаций возможно за счет соседства с уже признанными премиальными районами или за счет вовлечения в оборот новых пятен в границах престижной застройки. «Такой потенциал могли бы иметь локации в Адмиралтейском районе, если бы не разнородное окружение и ограниченность свободных территорий. Вывод промышленных предприятий (например, „Адмиралтейских верфей“) мог бы обеспечить строительство целых микрорайонов престижного жилья, но их класс все равно тяготеет бы к бизнес-сегменту, ведь элитные объекты, по сути, единичны», — полагает Дмитрий Михалев, руководитель службы по работе с госорганами «СПб Реновация».

«Среди других локаций, которые могли бы принять элитную застройку, можно назвать территорию „Ленэкспо“ на Васильевском острове, земли вблизи „Лакта-

центра“ и вокруг Смольного собора. Однако каждое из этих направлений не вполне отвечает требованиям сегмента, и здесь скорее могут появиться отдельные объекты, но не целые районы элитной недвижимости», — резюмирует Дмитрий Крутов, директор по развитию ГК «Доверие».

«Элитные районы сейчас постепенно возникают на месте промзон на берегах рек, рядом с парками. Именно постепенное освоение еще не задействованных промзон в центре — это задел для „элиты“», — считает Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

«Строительство новых элитных кварталов в Петербурге сегодня — вполне реальная перспектива и надежная инвестиция. Но в этом сегменте, несмотря на относительную стабильность, есть сложности. В первую очередь это нарастающий дефицит привлекательных земельных участков. Локация для премиум-класса — один из главных определяющих критериев формирования предложения», — говорит Александр Матеша, управляющий партнер, директор по развитию и реализации проектов компании «Еврострой-Развитие».

По мнению директора департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank St. Petersburg Екатерины Немченко, самыми престижными анклавами, где сосредоточено наибольшее количество элитных домов, являются Каменный и Крестовский острова. «Не секрет, что потенциал их освоения и развития практически исчерпан, поэтому самым перспективным с точки зрения формирования нового элитного района является Петровский остров», — считает госпожа Немченко. — Проект его планировки утвержден в 2011 году и предполагает очистку острова от старых производственных сооружений и создание в шести выделенных кварталах около 1,5 млн кв. м новых площадей, включая общественно-деловую и жилую застройку». Формирование нового элитного района на острове уже началось: сегодня в стадии реализации находится несколько проектов. Самым ярким из них, по мнению госпожи Немченко, является элитный комплекс Royal Park, строительство которого ведет столичный девелопер ГК «Кортрос».

«Локация комплекса Royal Park, видовые характеристики, современность архитектуры, инженерии и используемых материалов, закрытая безопасная территория, окружающая инфраструктура задают высокую планку в части „элитности“», — говорит Екатерина Немченко. → 18



НЕДВИЖИМОСТЬ НА КРЕТОВСКОМ ОСТРОВЕ ОТНОСИТСЯ К САМОЙ ПРЕСТИЖНОЙ В ПЕТЕРБУРГЕ

ТЕНДЕНЦИИ

КОЛОНКА РЕДАКТОРА