территория здоровья

Оценить чистоту воздуха

Считается, что Петербург, как всякий большой город, страдает от плохой экологии. Однако эксперты с цифрами в руках доказывают, что в городе дела обстоят не так уж и плохо. Впрочем, покупатели недвижимости при принятии решения о покупке оценивают не столько экологические рейтинги районов, сколько вид из окна — наличие по соседству зеленой зоны может прибавить 10–15% к стоимости объекта.

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

Чем больше зеленых насаждений и водоемов в районе – тем выше его шансы занять высокие места в рейтинге экологической благополучности

— экология —

Для экологически благополучного района, по мнению покупателей недвижимости, характерно отсутствие или минимальное количество промышленных зон, удаленность от магистралей, а также наличие рекреационных зон: парков, скверов, водоемов. Однако утверждать, что экологическая ситуация в районе существенно влияет на цену квадратного метра, не приходится.

Со своими стереотипами

Эксперты говорят: за много лет развития жилого рынка у покупателей сформировались определенные стереотипы по отношению к разным районам. Северная часть города является более престижной и дорогой, нежели южные районы, что связано с размещением большого количества промышленных предприятий к югу от Обводного канала. Этот фактор на долгие годы сформировал как экологическую обстановку, так и ценовую ситуацию. Конечно, есть исключения — например, Красносельский район вследствие близости к Финскому заливу обладает хорошими показателями по состоянию атмосферного воздуха, но по стоимости жилья все равно остается одним из наиболее дешевых районов Петербурга.

По мнению Александры Саблиной, руководителя пресс-службы ГК «Доверие», с распространенным мнением о сложной экологической обстановке в Петербурге можно поспорить. В городе — в одном из немногих в России — реализована программа мониторинга состояния воздуха, почвы и воды по районам. На основании собранных данных отслеживаются основные экологические показатели. «К примеру, петербуржцам не стоит беспокоиться об обеспеченности зелеными насаждениями. Этот показатель превышает норматив более чем в два раза: вместо 12 кв. м в городе приходится 27 кв. м деревьев на человека. Среди самых „зеленых“ городских районов можно выделить Курортный, Петродворцовый, Пушкинский, Выборгский, Калининский, Красносельский и Приморский. Превышения среднегодового уровня загрязнения воздуха фиксируются во Фрунзенском, Невском, Московском, Адмиралтейском и Кировском районах», — рассказывает госпожа Саблина.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ГК «Финам», говорит, что в районах города действуют 14 автоматических станций, которые собирают и анализируют воздух, что позволяет подходить к анализу с более научной точки зрения. «В целом наиболее благополучными в плане экологии можно считать Калининский, Красносельский и Курортный район».

«Есть карта показателей суммарного загрязнения тяжелыми металлами в почвогрунтах, где антилидерами стали Центральный, Адмиралтейский и Кировский районы, или карта состояния атмосферного воздуха, где аутсайдерами опять признаны Центральный и Адмиралтейский районы города, а также Невский, Московский и Петроградский», — добавляет начальник отдела маркетинга ЗАО «БФА-Девелопмент» Яна Булмистре.

С экологической точки зрения одними из самых благоприятных районов для проживания являются Красносельский, Приморский и Курортный, которые имеют выходы к Финскому заливу и обладают обширными парковыми зонами.

Кирилл Моченков, руководитель отдела продаж департамента жилой недвижимости NAI Becar, полагает, что одним из самых благоприятных можно назвать Приморский район. Здесь расположены Удельный парк, Юнтоловский заказник, Новоорловский парк и парк 300-летия. «На втором месте — Выборгский район с парком юннатов и парком Лесотехнической академии, Сосновским лесопарком и Шуваловскими озерами. На третьем месте — Калининский район, где находятся парк Технического университета, Пискаревский, Пионерский, Муринский парки», — перечисляет он.

Субъективное восприятие

Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, добавляет: «Восприятие экологичности района во многом зависит от наличия в нем промышленных зон и действующих заводов. Так, например, Невский, Выборгский, Фрунзенский районы воспринимаются как экологически неблагополучные. Районы с большим количеством зеленых зон — Приморский, Петроградский, Красносельский — напротив, воспринимаются как благоприятные для проживания локации».

«На мой взгляд, самый перспективный в плане экологии — Приморский район. Не зря курортная зона с царских времен развивалась в сторону севера, а не в сторону юга, как принято везде», — считает Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

«В Петербурге, как и в любом другом мегаполисе, экологическое состояние среды нельзя назвать благополучным. Перенаселенность, автомобильные выхлопы и вредные выбросы промышленных зон серьезно ухудшают качество жизни. В то же время состояние экологии нельзя считать критичным. Например, ситуация на Васильевском острове в последние годы только улучшается — проходит редевелопмент промышленных зон, наиболее грязные производства выводятся с острова. Все это делает обстановку лучше. А после ввода в действие ЗСД уйдет и часть транзитного транспорта, что улучшит как экологическую, так и транспортную обстановку», — полагает Екатерина Запорожченко, директор по продажам Docklands Development.

Александра Саблина обращает внимание на то, что экологическое благополучие районов формируется из целого комплекса факторов, среди которых не только явные критерии, такие как загрязнение воздуха или количество зеленых насаждений, но и специфические. «Например, географическое расположение и метеоусловия. В частности, Василеостровский район, несмотря на достаточно высокую транспортную загруженность в меньшей степени страдает от загрязнений воздуха, так как „продувается“ ветрами со стороны Финского залива», — рассказала госпожа Саблина.

Тем не менее прямая корреляция между стоимостью жилья и экологической обстановкой в конкретном районе существует не всегда. Зачастую наиболее «зелеными» оказываются направления, граничащие с Ленобластью, однако удаленность от центра и сложности с транспортной инфраструктурой ограничивают ценовой потенциал данных локаций. «Экологическое состояние скорее может играть роль понижающего коэффициента при формировании стоимости предложения. Речь идет о случаях, когда поблизости от места застройки находятся, например, промышленные предприятия», — полагает госпожа Саблина.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, с коллегой согласен. Он считает, что чем больше зеленых насаждений в районе, тем выше его шансы занять высокие места в рейтинге экологической благополучности. «Однако прямой связи между экологичностью и стоимостью нет. Связано это с тем, что стоимость жилья определяется и близостью района к центру города, и его транспортной доступностью. Поэтому естественно, что по стоимости жилья центральные районы города (Центральный, Петроградский) превосходят спальные, тогда как по загрязненности воздуха ситуация обратная. Обратным примером (немного утрированным, конечно) является Кронштадт: несмотря на очевидные плюсы района с точки зрения чистоты воздуха, жилье там стоит меньше всего», — отмечает господин Фадеев.

Кирилл Моченков также говорит, что клиенты, застройщики и агенты под термином «экологически благополучный» район имеют в виду район с большим количеством «зеленых» зон, в непосредственной близости от парков. «Расположение жилого комплекса в экологически благоприятном районе в большинстве случаев не влияет на стоимость квадратного метра. Увеличение стоимости на 2–3% возможно, если комплекс расположен непосредственно у парка или внутри него. Все экологически благоприятные районы — спальные районы», — говорит господин Моченков.

«Стоимость жилья зависит напрямую не от восприятия экологичности района в целом, а скорее от транспортной доступности отдельных локаций и непосредственного окружения. Расположение в непосредственной близости от парков может увеличить стоимость квадратного метра жилья на 10–15%, в то время как квартиры, выходящие окнами на промышленные зоны и заводы, будут стоить значительно дешевле», — рассуждает Любава Пряникова.

«Стоимость недвижимости практически не зависит от экологии и определяется другими факторами (ее типом, транспортной доступностью). Тем не менее, при прочих равных, экологическая обстановка влияет на ликвидность объекта», — отмечает Тимур Нигматуллин.

Олег Привалов

Перспективы Северной Ривьеры

— санаторно-курортный комплекс —

Курортный район Петербурга обладает наилучшим потенциалом для развития рекреационно-курортной недвижимости широкого профиля. Этому способствуют близость к городу, уникальные природные и досугово-культурные характеристики места, а также высокий уровень инфраструктуры и устоявшийся имидж района.

План развития Курортного района активно обсуждается среди инвесторов и в Смольном последние несколько лет, однако, как полагает Дмитрий Сидоренко, руководитель отдела продаж ГК «ЦДС», особый толчок это направление получило в конце прошлого года, когда власти высказали намерения о проведении реставрации более ста домов в Сестрорецке и улучшении его туристической привлекательности.

«Курортный район не даром называют Северной Ривьерой. Именно здесь располагались и сейчас располагаются лучшие санатории. Этому способствуют близость сосновых лесов и морской воздух. Также плюсом является близость к Петербургу», — полагает Екатерина Запорожченко, директор по продажам Docklands Development. При этом она считает, что для развития санаторно-куротного комплекса нужна единая концепция развития и продвижения этой курортной зоны.

Суть в названии

Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», рассуждает: «Главная характеристика Курортного района отражена в самом его названии — это не просто административный район мегаполиса, а исторически сложившееся место отдыха и восстановления здоровья. Этот берег Финского залива с его песчаными пляжами, запахом сосен и свежим морским бризом по праву называют Северной Ривьерой. На рубеже XIX и XX веков здесь было популярное дачное место, где строились дома, в последующем признанные шедеврами деревянного зодчества. В советские годы — это зона отдыха и проживания представителей научной элиты, политиков, известных писателей и артистов. В список ЮНЕСКО объектов культурного и природного наследия Российской Федерации по Курортному району Санкт-Петербурга входят, например, искусственное озеро Сестрорецкий Разлив, парк „Дубки“, усадьба Репина „Пенаты“ и другие объекты». Госпожа Лежнева обращает внимание на то, что в Курортном районе, между Комарово и Зеленогорском, находится памятник природы «Комаровский берег» с песчаными пляжами, дюнами, лесом. «Все это имеет несомненную культурно-историческую ценность и может быть использовано для создания краеведческих, туристических и экскурсионных маршрутов», — считает эксперт.

При этом рекреационный потенциал территории раскрыт далеко не полностью. Существуют перспективы создания в Курортном районе новых оздоровительных комплексов, санаториев различной направленности, в том числе детских. «Возрастающая потребность населения в качественных медицинских и реабилитационных услугах не удовлетворяется существующими форматами учреждений, многие из которых морально устарели. Интенсивные умственные нагрузки, постоянное нервное напряжение, нерегулярное питание, отсутствие адекватного отдыха приводят к психическому и физическому истощению организма, а комплексная диагностика и оздоровительные курсы требуют значительных временных затрат. Проблема особенно актуальна для жителей мегаполиса, где высокий темп жизни не позволяет уделять много времени вопросам здоровья», — полагает госпожа Лежнева.

«Медицинский центр в составе проекта является большим преимуществом, поскольку отсутствие квалифицированной помощи, которая может потребоваться в любой момент, очень часто пугает потенциальных покупателей загородной недвижимости», — считает Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

Предпосылки есть

«У Курортного района есть все предпосылки для превращения в крупный туристический центр. При этом задача — привлечь не только петербуржцев, но и гостей города. Потенциал района в проектах санаторно-курортной направленности не исчерпан: территории не хватает высококлассных, современных медицинских центров, центров для лечения и реабилитации после болезней. Сейчас таких медицинских организаций около 20, остальное — это учреждения старой, „советской“ закалки, которые, увы, не всегда отвечают требованиям и ожиданиям гостей», — полагает Дмитрий Сидоренко.

Андрей Бойков, партнер Rusland SP, с коллегой согласен: «На мой взгляд, санатории в том формате, к которому все привыкли, уже себя изжили. Спрос на такие объекты серьезно просел. В качестве альтернативы стали появляться различного рода гостиничные комплексы с богатой инфраструктурой в виде спа, ресторанов и т. д. Именно эта тенденция сейчас прослеживается».

Сейчас рекреационные объекты здесь имеют разные классы, ценовой уровень и состав и, соответственно, предлагают разные услуги. «С учетом широкого диапазона возможных курортных, рекреационных и оздоровительных объектов, безусловно, есть свободные рыночные ниши. В Курортном районе девелоперы в сегменте рекреационной недвижимости стараются реализовать проекты, где можно было бы объединить несколько функций. Так, в последние два года в продажу вышло три апарт-отеля, среди которых, например, „Первая линия. Life Energy“», — говорит Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg.

Всего, по подсчетам специалистов ГК «Финам», на территории района действует около 40 учреждений санаторно-курортного комплекса. Крупнейшие из них — «Северная Ривьера», «Сестрорецкий курорт», «Белые ночи», «Дюны», детские санатории («Солнечное», «Жемчужина»). «Турпоток в год составляет где-то 300 тыс. человек. По мере развития внутреннего туризма ожидаю плавного роста на 3–5% в год в ближайшие годы. На этом фоне каждый год количество учреждений санаторно-курортного комплекса будет увеличиваться как минимум на один объект», — прогнозирует Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ГК «Финам».

Дмитрий Сидоренко считает, что Курортному району нужны многофункциональные центры с европейским сервисом, где клиенты могли бы получить как медицинскую помощь и консультации, так и широкие возможности для досуга, например, возможность заниматься водными видами спорта.

Любава Пряникова полагает: «Потенциал для появления новых проектов есть, однако скорее следует ожидать реконструкции действующих объектов среднего качества».

Господин Нигматуллин подсчитал, что окупаемость санатория составляет около десяти лет. «А стоимость такого объекта может составить — в зависимости от ряда условий — 40–65 тыс. рублей за квадратный метр общей площади», — говорит эксперт.

Евгений Дружинин, старший юрист компании RE Legal (группа компаний RE Group), обращает внимание также на то, что объекты, предназначенные для санаторно-курортного лечения (относятся к объектам здравоохранения), прямо упомянуты в перечне объектов, строительство которых возможно и в соответствии с законом о концессионных соглашениях, и с законом о государственно-частном партнерстве. «Также оба указанных закона распространяются на объекты спорта и на объекты, используемые для организации отдых граждан и туризма, то есть фактически на любой объект санаторно-курортной направленности — от „склоняющегося“ к лечебному формату до чисто рекреационного», — говорит юрист.

Пока таких проектов по всей России не так много, несмотря на множество преимуществ, предоставляемых упомянутыми формами государственно-частного партнерства. «И основная проблема в том, что изначальное структурирование таких проектов — дело достаточно сложное и с юридической, и с финансовой, и с организационной точки зрения», — говорит господин Дружинин. Но на рынке, по его мнению, уже наблюдается сдвиг в пользу небольших проектов государственно-частного партнерства. «Правда, я бы сказал, что не хватает определенной методологической поддержки уполномоченных органов. Скажем так, если бы органы государственной власти Санкт-Петербурга сделали бы ставку на санаторно-курортный и рекреационный сегмент и стандартизировали бы правила игры, в том числе и специфические льготы для бизнеса, которые могут быть предусмотрены только в рамках моделей государственно-частного партнерства, то можно было бы ожидать появления значительного числа подобных проектов в Курортном районе. Причем проектов, ориентированных на самые различные потребности и самые обширные слои населения. До тех пор пока этого не произошло, на мой взгляд, вряд ли можно говорить о каком-либо существенном росте этого рынка, по крайней мере, в краткосрочной и среднесрочной перспективе», — резюмирует господин Дружинин.

Денис Кожин