ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

«ДОМ У МОРЯ» НА НАБЕРЕЖНОЙ МАРТЫНОВА: КОГДА-ТО ЭТО БЫЛА ДЕПРЕССИВНАЯ ПРОМЫШЛЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ

Эксперты считают, что основным конкурентным преимуществом проекта является глобальный подход к развитию инфраструктуры внутренней территории комплекса. «Более 20 га мы отведем под создание общественных пространств,— рассказывает Дмитрий Ходкевич.— Здесь будет озелененная пешеходная зона с местами для отдыха, запланировано специальное оформление площади на пересечении с улицей Дыбенко. Широкий зеленый бульвар, находящийся на территории комплекса, протянется вдоль линии набережной на 800 м. Таким образом, наш проект не просто освободит Октябрьскую набережную от производственных предприятий, но по-настоящему преобразит ее, сделав красивой, благоустроенной, пригодной для прогулок и прочих видов досуга. Магазины и офисы, выходящие на бульвар, будут соединены широкими прогулочными зонами и местами для отдыха, что создаст особое место притяжения для жителей всего квартала».

НЕИЗБЕЖНЫЕ ТРАТЫ В прежние годы повышенное внимание девелоперов к реализации проектов редевелопмента подогревалось устойчивым интересом собственников, которые порой сами искали покупателя на свои участки. Однако после кризиса девелоперы стали с трудом находить консенсус с владельцами земельных участков. «В последнее время договариваться с собственниками стало значительно сложнее, чем раньше,— говорит Дмитрий Ходкевич.— Дело в том, что их земли были оценены еще до кризиса, причем в долларах или евро. Однако с тех пор многое изменилось. Например, выросла стоимость валюты, но собственники никак не хотят принимать во внимание этот факт. Они по-прежнему просят за свои земельные участки все те же деньги, что и до кризиса».

Упрямство владельцев промышленных земель с логической позиции объяснить сложно. По словам Константина Раева, старые промышленные территории редко используются по прямому назначению. «При этом стоимость промышленных земель достаточна низкая, а перевод в категорию земель под жилье или деловую функцию многократно поднимает их стоимость. Таким образом, собственнику неработающего предприятия гораздо выгоднее получать доход от реализации земель под строительство жилья, чем от использования „промки“»,— считает эксперт.

Между тем девелопер идти на уступки собственнику участка и переплачивать за землю не может, поскольку, покупая ее по докризисным ценам, он попросту убивает экономику проекта. «Постоянно растет стоимость стройматериалов. Кроме того, и это очень важно, изменились градостроительная политика и законодательство. Во-первых, теперь больше площадей нужно отдавать под социалку и озеленение. Во-вторых, сократилась высотность. Поэтому на одной и той же территории можно построить меньше жилья, чем в прежние годы. Раньше на одном гектаре можно было построить 23 тыс. кв. м, теперь — не более 20 тыс. кв. м»,— говорит Дмитрий Ходкевич. Нагрузка на девелоперов в виде необходимости самостоятельно строить сети и социальные объекты также увеличивает себестоимость проекта.

Кроме того, стоит учитывать, что редевелопмент подразумевает целый ряд дополнительных затрат, связанных с выводом предприятия на другую территорию, сносом старой застройки и сохранением охраняемых зданий, вывозом мусора, обследованием и укреплением фундаментов окружающих домов. «Помимо этого девелопер несет серьезные материальные издержки, связанные с изменением разрешенного вида использования. И, учитывая существующее законодательство, это совсем недешево»,— комментирует Марианна Романовская.

Отдельным пунктом стоит рекультивация территории. По словам первого заместителя гендиректора Российского аукционного дома Константина Раева, при любом строительстве застройщики обязаны снимать 10–15 см так называемого почвогрунта — плодородного слоя земли, на котором нельзя возводить здания. «А на промышленных территориях этот слой больше: его толщина зависит от того, какой тип производства располагался на участке»,— говорит эксперт.

Еще одна весьма существенная статья расходов касается подведения сетей. Вопреки расхожему мнению, старые промтерритории не всегда могут похвалиться хорошей обеспеченностью инженерными системами. По словам Дмитрия Ходкевича, на бывших промышленных землях приходится строить инженерные сети, поскольку существующие уже изношены.

«Проекты редевелопмента требуют большего объема инвестиций на старте, в связи с чем эти вложения зачастую не успевают окупиться во время реализации первой очереди и сроки окупаемости увеличиваются на один-два года»,— комментирует Андрей Косарев. В то же время, по словам Марианны Романовской, расположение промзон в востребованных, освоенных территориях города, позволяет говорить о возможности продажи жилья по более высоким ценам. По словам Дмитрия Ходкевича, теоретически это действительно так, но в текущей ситуации, когда в условиях кризиса покупательская способность населения упала, компания не планирует поднимать цены. Несмотря на это, Дмитрий Ходкевич убежден, что для девелоперской компании с таким солидным опытом, как у «Группы ЛСР», в редевелопменте промышленных территорий минусов нет. По его словам, если по каким-то причинам на участке, который занят старым заводом, строить нельзя или земля необоснованно дорогая, компания просто не берется за проект. ■

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

КОВЕНСКИЙ, 5: СОЧЕТАНИЕ СОВРЕМЕННОСТИ И ПЕТЕРБУРГСКОГО ИСТОРИЗМА

В ПРЕЖНИЕ ГОДЫ ПОВЫШЕННОЕ ВНИМАНИЕ ДЕВЕЛОПЕРОВ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПОДОГРЕВАЛОСЬ УСТОЙЧИВЫМ ИНТЕРЕСОМ СОБСТВЕННИКОВ. ОДНАКО ПОСЛЕ КРИЗИСА ДЕВЕЛОПЕРЫ СТАЛИ С ТРУДОМ НАХОДИТЬ КОНСЕНСУС С ВЛАДЕЛЬЦАМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

↑