

НА ЗЕЛЕННЫХ ХОЛМАХ БЫВШИХ ПОЛИГОНОВ

ДЛЯЩИЙСЯ УЖЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ СКАНДАЛ С МУСОРНЫМ ПОЛИГОНОМ НОВОСЕЛКИ, ОТРАВЛЯЮЩИМ ВОЗДУХ В СЕВЕРО-ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ПРИМОРСКОГО РАЙОНА, ЗАСТАВИЛ ЭКСПЕРТОВ ОЦЕНИВАТЬ ПЕРСПЕКТИВЫ ТЕРРИТОРИЙ С ЗАКОНСЕРВИРОВАННЫМИ СВАЛКАМИ ИЛИ БЫВШИМИ ВРЕДНЫМИ ПРОИЗВОДСТВАМИ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Сегодня освоение бывших промзон — один из основных трендов в развитии рынка жилья в крупных городах. Обусловлено это дефицитом свободных городских площадок под строительство. При этом промзоны, с которых выведено производство, чаще всего располагаются в достаточно привлекательных городских районах, что и обеспечивает впоследствии высокий спрос на жилье. В Петербурге это, например, четыре района, где такие проекты уже реализуются: Центральный, Василеостровский, Адмиралтейский и Петроградский. Хотя, конечно, проекты реновации промзон есть и в отдаленных от центра локациях.

РАСТВОРЯЮТСЯ В ЖИЛЬЕ Крупные свалки и полигоны, благодаря росту и расширению городских агломераций, начинают поглощаться и осваиваться городом. «За счет такого не слишком позитивного бэкграунда и удаления от центра, а зачастую и не самой развитой транспортной системы, на этих территориях возможно строительство жилья преимущественно эконом-класса», — рассказывает Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой».

Один из самых известных примеров — бывшая Приморская свалка на улице Оптиков — сегодня она представляет собой зеленый холм, а ближайшие дома (например, корпуса ЖК «Legenda на Оптиков») находятся всего в паре сотен метров от нее. Недавно стало известно о планах компании «Золотая долина — Юг» по строительству горнолыжных спусков на холмах засыпанной свалки.

Госпожа Доброхотова говорит, что в Приморском районе находится более ста новых жилых комплексов, при этом на участке между Богатырским и Шуваловским проспектами и Мебельной улицей за недавнее время было построено 28 новостроек, сейчас ведутся продажи в трех жилых комплексах. Минимальные цены — в ЖК «Морская звезда» (от 2,8 млн рублей).

В Москве самые известные примеры — Некрасовка и Саларьево. Некрасовка — бывшие поля аэрации очистных сооружений (Люберецкие поля), эксплуатация которых была прекращена в 1960-е годы. Сегодня здесь продается

более 1300 квартир в 37 корпусах (треть уже введена в эксплуатацию) с минимальным бюджетом покупки от 3,9 млн рублей. В Саларьево располагался один из самых крупных в Европе полигонов ТБО, который был закрыт на рекультивацию в 2009 году. Сейчас здесь, севернее бывшего полигона, строится 13 корпусов ЖК «Саларьево Парк» с ценами от 3,1 млн рублей. Что характерно, параллельно с жилым строительством эти территории связали с городом ветками метрополитена — станция «Саларьево» уже открыта, а ветка в Некрасовку будет запущена в следующем году.

«Наличие поблизости метро и максимально доступные цены обеспечивают стабильно высокий спрос даже на такое жилье — при условии хорошей динамики строительства», — указывает госпожа Доброхотова

«В Некрасовке Люберецкие очистные сооружения находятся в 300–600 м от ближайших жилых домов. Бывший полигон Саларьево — в 750 м от новых домов. Бывшая Приморская свалка практически вплотную примыкает к современной жилой застройке. Для существующих свалок и предприятий определенных категорий опасности существуют жесткие нормативы и ограничения, вокруг них вводится санитарная зона, в которой запрещено жилое строительство (в радиусе 1–2 км). Если же производство выведено, произведена рекультивация грунта, такие земли могут впоследствии получить разрешение на застройку», — рассуждает госпожа Доброхотова.

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ, ВПЕРЕД Андрей Пригульный, руководитель УК «Мультимекс», говорит: «Согласно СНиПам, возведение жилья на бывших полигонах возможно. Но оно чаще всего требует рекультивации почв, что является очень затратной процедурой. В некоторых случаях нужно еще и выждать определенное количество времени, чтобы газ, образующийся на месте, где разлагается мусор, был полностью выведен из почв». По его словам, есть несколько уровней рекультивации почвы, а реальные затраты можно оценить только после масштабных исследований. Реальные ограничения на строительство может наложить только тот факт, если на полигоне хранились опасные отходы.



АЛЕКСАНДР КОРНЕВ

ТАКИЕ ВОЗВЫШЕННОСТИ ИНОГДА СКРЫВАЮТ ПРАВДУ О СВОЕМ ПРОИСХОЖДЕНИИ

«В целом территории бывших полигонов достаточно привлекательны для строительства жилья, но это будет после редевелопмента промышленных зон. Такие территории будут требовать соблюдения охранных зон и дополнительного, более густого, озеленения территории», — полагает господин Пригульный.

Он считает, что осведомленность потенциальных покупателей жилья о том, что ранее на месте жилого комплекса была свалка, скорее всего, все же может повлиять на цены в данной локации. «Но для каждого комплекса найдется свой покупатель. Теоретически в такой дом переедут те, для кого низкая стоимость жилья будет основным критерием, — приезд из других регионов России, стран СНГ. Возможно, проект потребует большего вложения в социальную функцию — создания неких „фишек“, которые позволят забыть о неблагоприятном соседстве», — рассуждает эксперт.

Госпожа Доброхотова также считает, что никакой скидки на жилье подобный бэкграунд не дает. «В действительности цены устанавливаются рыночные: так, в Петербурге по цене от 2,8 млн рублей предлагаются квартиры, например, в Василеостровском, Выборгском, Невском районах. На цену скорее влияют удаленность от центра города и площадь квартиры, а также уровень строительной готовности», — размышляет она.

Александр Гиновкер, генеральный директор агентства недвижимости «Невский простор», согласен с коллегами: по его мнению, если свалка является законсервированной и «не пахнет», то это, как правило, не сильно влияет на продажи. «Можно отметить, что это несколько снижает цену — до 5%. Правда, это касается квартир или корпусов, которые располагаются близко к таким объектам. Для многих покупателей данный момент не стоит на первом месте. Если же свалка продолжает пахнуть, то это, конечно, сужает круг покупателей. Однако все же это является вопросом цены», — рассуждает он.

ОПАСНЫЕ СЛУХИ А вот Алексей Корнев, аналитик ГК «Финам», полагает, что жилье, строящееся возле бывших свалок или заброшенных промышленных районов, традиционно пользуется меньшим

спросом и оценивается дешевле, чем участки, построенные в изначально экологически чистых районах. «Зачастую даже простые слухи о том, что несмотря на ряд мероприятий по очистке и нейтрализации отходов, почва и вода в таких зонах, мягко говоря, неблагоприятные, заметно отпугивают покупателей. Вне зависимости от того, насколько предположения соответствуют действительности. Тем более что и застройщики отнюдь не всегда проводят исчерпывающий комплекс мер для обеспечения фактической нейтрализации последствий от вредных производств или свалок на продаваемом объекте. В случае же когда девелопер действительно не поспешил на приведение земли в порядок, да еще и провел соответствующую маркетинговую компанию, вполне можно ожидать, что падение стоимости на недвижимость в подобной локации окажется не столь существенным», — говорит господин Корнев.

Петр Буслов, руководитель группы маркетинга компании ЦДС, предполагает, что в самом худшем случае подобное соседство может снизить цену жилья на 30–50%.

Евгений Богданов, основатель проектного бюро Ритри, говорит: «Безусловно, людей беспокоит такое соседство даже в случаях, когда работы ведутся в соответствии со всеми нормами и правилами. Строительство жилья разрешено на расстоянии не менее километра от подобных объектов. При этом дома должны быть расположены с подветренной стороны, чтобы запахи и вредные выбросы не сносило в сторону жилых массивов».

Евгений Кулагин, руководитель департамента инвестиционного развития холдинга ААГ, отмечает, что в условиях дефицита земли в городской черте строительство жилья по соседству с действующими свалками возможно. Однако подобное соседство ограничивает застройщиков в выборе категории: только эконом-класс и только «в мелкую нарезку». «По той же причине расположение вблизи действующей промзоны также может снизить цену участка на 20–30%. А вот близость к недействующим заводам на стоимость практически не влияет: ограничиться от непрезентабельного окружения застройщик может, к примеру, паркингом, построенным на границе участка», — говорит господин Кулагин. ■