

СТРОИТЕЛИ ЗАТЯГИВАЮТ ПОЯС СВОБОДНЫХ ПЯТЕН ПОД ЗАСТРОЙКУ В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ, И ЕДИНСТВЕННЫЙ ПУТЬ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ, РАБОТАЮЩИХ В ПРЕМИАЛЬНОМ СЕГМЕНТЕ — ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ «СЕРОГО ПОЯСА». КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE РОМАН МАСЛЕННИКОВ РАЗБИРАЛСЯ, НАСКОЛЬКО ВЫГОДЕН СЕГОДНЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТ.

География элитной недвижимости достаточно консервативна, хоть и имеет очень долгосрочные тенденции к расширению. Ольга Ульянова, директор департамента рекламы и маркетинга ГК «Полис Групп», полагает, что под строительство жилья премиальных сегментов подходят только участки в районах, приближенных к центру города.

Такие участки еще остались во многих районах, которые считаются престижными: Московский, Выборгская сторона, Октябрьская набережная, Петроградский район, Васильевский остров и, конечно, Адмиралтейский район. Здесь находятся предприятия, территории которых используются под нужды, давно уже не связанные с производством.

РАЗМЫТЫЕ ГРАНИЦЫ Эксперты указывают на то, что «элитное» жилье — размытая категория, не имеющая четких критериев: нередко застройщики, возводящие жилье бизнес-класса, позиционируют его как элитное. Алексей Федоров, руководитель отдела рынков капитала и инвестиции компании Maris в ассоциации с CBRE, отмечает, что и границы локаций, подходящих под жилье класса «люкс», сложно определить. «Традиционно таковыми были только Крестовский остров, Центральный и Адмиралтейский районы. Но сейчас, например, компания Legenda строит дом премиум-класса в глубине Выборгского района. Поэтому, вполне возможно, с жильем постепенно произойдет то же, что уже произошло с офисами, — важна не локация, а качество проекта», — рассуждает эксперт.

Однако пятен в традиционных для премиального жилья локациях остается все меньше, и строители вынуждены заниматься редевелопментом промзон, расположенных в центре.

Сергей Дейнека, финансовый аналитик «БКС Премьер», подсчитал, что в Петербурге успешно реновировано около 1,5 тыс. га территорий бывших промышленных зон из примерно 4,2 тыс. га, которые можно застраивать. «Объемы построенного жилья занимают территорию не менее 900 га, на которых построено свыше 13 млн кв. м жилья. Доля проектов элитного жилья составляет менее трети. По-

тенциальные площадки для строительства элитного жилья в основном сконцентрированы в Петроградском и Центральном районах, на Петровском и Крестовском островах. В целом потенциально на оставшихся территориях в Петербурге в результате редевелопмента можно построить свыше 12 млн кв. м жилья — 10–15% может использоваться в проектах строительства элитного жилья», — уверен эксперт.

Вера Сережина, директор управления стратегического маркетинга группы RBI, говорит, что в четырех центральных районах города (традиционные локации для «элиты») еще остаются промышленные предприятия: как работающие, так и не функционирующие, как «точечные», так и формирующие промзоны. «Другой вопрос, насколько реально в ближней перспективе их закрытие или перевод на другие площадки. На Петроградской среди таких участков — западная часть острова, отдельные предприятия в центральной части Петроградки. На Васильевском острове — район Уральской улицы, Балтийского завода. В Адмиралтейском районе в перспективе будет развиваться территория около Обводного канала — как мы видим, и сейчас около него появляются проекты бизнес-класса. Это лишь некоторые примеры», — говорит госпожа Сережина.

Екатерина Запороженко, коммерческий директор ГК Docklands development, добавляет: «Возможно, перспективной будет развиваться территория около Ленэкспо. Есть потенциал у Адмиралтейского острова. Но ждать вывода Адмиралтейских верфей, полагаю, придется долго. Есть еще локации на Петроградской стороне, но их так же мало и они уже не столь очевидны».

«Если говорить об элитном сегменте (не включая сегмент бизнес-класса), то особое внимание сейчас уделяется Петровскому острову: здесь активно формируется новый кластер элитного клубного жилья», — полагает госпожа Ульянова.

Впрочем, в среде специалистов нет единого мнения о перспективах этой локации. Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg, полагает, что Петровский остров потерял шанс стать элитной локацией. «Тот подход, который демонстрируют девелопе-



КРАЙНЕ РЕДКО ЭЛИТНЫЕ ПРОЕКТЫ ИДУТ ПО ПУТИ ИМЕННО РЕДЕВЕЛОПМЕНТА, ТО ЕСТЬ ПРИСПОСОБЛЕНИЯ СТАРЫХ ЗДАНИЙ ПОД НОВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ. ГОРАЗДО ЧАЩЕ ПЛОЩАДКА ПОЛНОСТЬЮ РАСЧИЩАЕТСЯ И НА ЕЕ МЕСТЕ СТРОИТСЯ НОВОЕ ЗДАНИЕ

ры, и то, что они там строят, показывают, что возможность уже упущена и элитной локацией Петровский остров не станет. Это, по сути, будет зона жилья бизнес-класса с вкраплениями премиальных проектов, но единой зоны, как на Крестовском острове, которую можно считать элитной, там уже не получится», — сокрушается аналитик.

ЦЕНА ВОПРОСА Проблема редевелопмента состоит в окружении. Сегодня цена земельных участков, где можно строить жилье высокого класса, может превышать 100 тыс. рублей за «квадрат», а может доходить и до 200 тыс.

Алексей Федоров, руководитель отдела рынков капитала и инвестиции компании Maris в ассоциации с CBRE, говорит: «В традиционных „элитных“ локациях цена земли составляет усредненно 1,5–2 млрд рублей за гектар, хотя многое зависит от возможных параметров строительства. В других районах подходящие участки могут стоить 0,5–1 млрд рублей за гектар».

Александр Гиновкер, генеральный директор агентства недвижимости «Невский Простор», говорит, что цена земли в центре Петербурга составляет около 5 млн рублей за сотку.

«Но вопрос не в цене земли, а в том, сколько там можно построить, и в нагрузке на метр улучшений. Для высокого класса нагрузка на метр улучшений тоже может приближаться к 100 тыс. рублей на квадратный метр. Это цена за точечные небольшие участки в хороших локациях, которые могут стать премиальными. С заводами другая история. Заводов, которые окружены элитной застройкой так, чтобы их можно было выдернуть и построить там жилье, уже нет. В основном заводы окружены заводами, и формировать там элитную среду достаточно сложно и долго. Купив завод в окружении заводов, можно

претендовать в лучшем случае на проект бизнес-класса, цена земли в этом случае будет в 2–2,5 раза ниже», — отмечает господин Пашков.

«Крайне редко элитные проекты идут по пути именно редевелопмента, то есть приспособления старых зданий под новое использование. Гораздо чаще площадка полностью расчищается, и на ее месте строится новое здание, которое может архитектурно повторять предшественника. Стоимость строительства может разниться от 70 до 150 тыс. рублей на квадратный метр продаваемой площади», — подсчитал господин Федоров.

Евгений Кулагин, директор департамента инвестиционного развития холдинга AAG, рассуждает: «Стоимость земли под редевелопмент не сильно отличается от цены за участки в центре, так как свободных пятен в центральной части города практически нет. А если есть, то со зданиями, которые могут быть историческими или объектами культурного наследия, что делает невозможным их снос. Соответственно, технико-экономические показатели проекта не будут высокими».

Господин Дейнека заключает: «В зависимости от совокупности разных факторов „пятно“ под элитное домостроение в центре города может стоить гораздо дороже земли под редевелопмент, и наоборот. Дополнительно увеличить стоимость участка и в том и в другом случае может историческая застройка с неутвержденным статусом, а в случае с реновацией промзоны — необходимость рекультивации почв».

Господин Гиновкер подтверждает слова коллеги: «Так, например, проект в Сестрорецке, где девелопер собирался возвести комплекс элитных апартаментов, „сорвался“ из-за крайне дорогой рекультивации и требований со стороны чиновников — „экономика“ объекта просто рухнула». ■