17 ➔ Ольга Ульянова, директор департамента рекламы и маркетинга ГК «Полис Групп», рассуждая о перспективных территориях, тоже говорит о Петровском и Васильевском островах. «Небольшими кластерами застраивается и район Черной речки. В целом можно отметить, что в городе много промышленных предприятий находится на набережных или близко к ним, поэтому, конечно, основной потенциал — это как раз земли под редевелопмент»,— полагает она.

«Потенциал набережных далеко еще не исчерпан, но в данный момент тут нет возможности строить. Интересны для девелопмента территории Адмиралтейских верфей, порта. Да и любые дома в историческом центре на набережных будут уходить на ура. Но пока это скорее планы. Которые будут реализованы не раньше, чем через пять лет»,— указывает Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

Константин Кузьмин, гендиректор компании BPS-Development, считает, что вид на воду будет пользоваться спросом всегда. «Нынешняя проблема в том, что новых участков с подобными видами в городе практически нет. Да и многие из тех, что есть, имеют проблемы с видом на другом берегу. Сейчас, кроме Петровского острова, к видовым можно отнести Обуховскую, Октябрьскую и Выборгскую набережные, которые активно застраиваются. Перспективы есть и у малых рек, например Охты. Но здесь придется дополнительно вкладывать средства в обустройство набережной»,— говорит он.

Катерина Соболева, вице-президент Becar Asset Management, полагает, что повысить привлекательность территории можно за счет развитой инфраструктуры. «Но если мы говорим о высоком уровне жилья, то здесь одним из важных критериев все же является локация и только потом — концепция и наполнение дома. Мы понимаем, что, например, Девяткино вряд ли станет элитным районом города, как и Крестовский остров вряд ли станет районом эконом-класса»,— рассуждает она.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, утверждает, что в Петербурге есть как минимум семь островов, пригодных для реализации интересных премиальных девелоперских проектов. «Первый — активно развивающийся Петровский остров, где с 2017 года реализуются проекты класса премиум и элита. Также идет преобразование намыва и бывших промышленных территорий Васильевского острова. Жилой проект бизнес-класса может быть потенциально реализован на Матисовом острове, а также на Ново-Адмиралтейском острове (в случае принятия городом политического решения о перебазировании Адмиралтейских верфей). С островов открывается хороший вид на Васильевский остров, к тому же они находятся в пешей доступности от метро, недалеко от исторического центра»,— рассуждает госпожа Конвей.

Интересен, по ее мнению, с точки зрения редевелопмента и Грязный остров, который пока полностью занят промышленными предприятиями. На Галерном острове вполне может быть реализован проект общественно-деловой застройки с апартаментами или общественное пространство, которое может расположиться в производственных корпусах. Большой потенциал имеет также Серный остров — на нем нет промышленных предприятий, но есть хорошие виды. Здесь может быть реализован проект апарт-отеля.

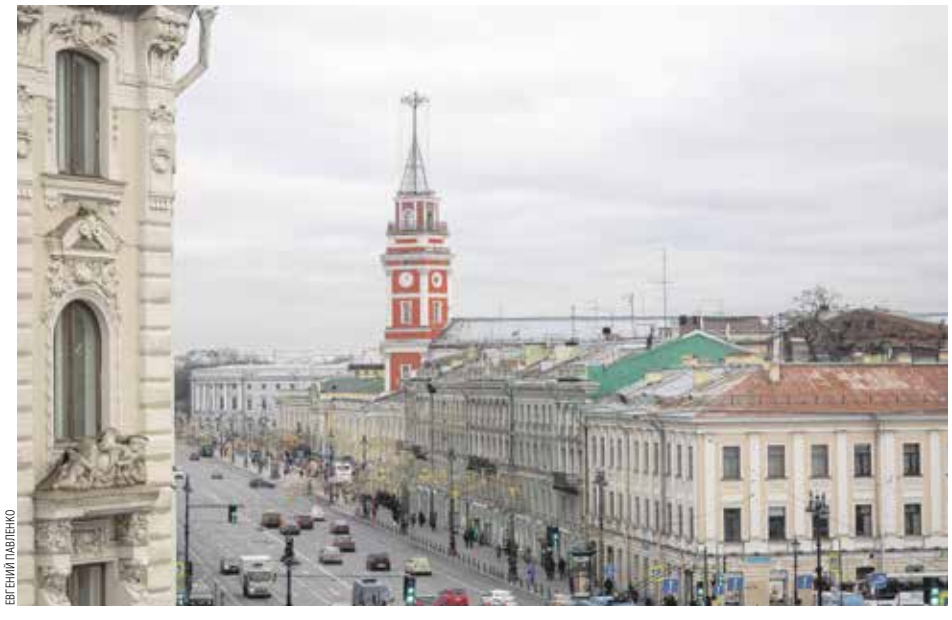
«Большинство из вышеперечисленных островов пока не готово к застройке: Грязный остров возможно развивать только в составе всей окружающей территории, Серный остров изолирован и требует проработки транспортной доступности. К тому же действующим предприятиям необходимы время и средства для перевоза производств. В итоге в ближайшее десятилетие Васильевский и Петровский острова останутся территориями наиболее активного островного развития»,— резюмирует госпожа Конвей. ■

# УДЕРЖАТЬ ПРЕСТИЖ

**ДАЛЕКО НЕ КАЖДАЯ ЛОКАЦИЯ В ГОРОДЕ РАЗВИВАЕТСЯ ПО НАРАСТАЮЩЕЙ. ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО РАЙОН МОЖЕТ КАК ПОВЫСИТЬ СВОЮ ПРЕСТИЖНОСТЬ, ТАК И ЛЕГКО ПОТЕРЯТЬ ЕЕ. В МИРОВОЙ ПРАКТИКЕ ТАКИХ ПРИМЕРОВ ДОСТАТОЧНО.** РОМАН МАСЛЕННИКОВ

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg считает, что район может потерять привлекательность вместе с населенным пунктом в целом. «Один из хрестоматийных примеров такого рода — это Детройт, который пришел в упадок, когда наиболее обеспеченная часть жителей уехала в пригороды. Также состав населения районов может постепенно ухудшаться, но для изначально престижных районов этот процесс протекает обычно медленнее, чем для условного среднего класса и жилья массового спроса»,— рассуждает эксперт. По его словам, примером деградации сравнительно приличного, пусть и не самого престижного, исторического района может служить Моленбек, примыкающий к историческом центру Брюсселя, коренное население которого почти полностью заменили мигранты.

Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glorax Development, полагает, что престижность района — понятие относительное. Высокобюджетные проекты появляются как в центре города, так и в отдалении от него, при этом статус локации автоматически повышается при появлении там новых премиальных и элитных домов. «Респектабельные районы не теряют свою привлекательность, но с уплотнением застройки становятся менее популярными: там наблюдается дефицит инфраструктуры, в том числе транспортной, или видовые проекты могут перекрывать новые комплексы, которые строятся еще ближе к воде. В какой-то момент, например, стало появляться много вопросов к одной из самых престижных локаций Московского региона — Рублевке. И сейчас Москва строит северный дублер Кутузовского проспекта и планирует запустить Рублево-Архангельскую линию метро, которые могут вновь увеличить интерес к этим территориям»,— полагает господин Коновалов.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

**В ПЕТЕРБУРГЕ ЕСТЬ ЛОКАЦИИ, КОТОРЫЕ СО ВРЕМЕНЕМ ПОТЕРЯЛИ ЧАСТЬ ПРЕСТИЖНОГО СТАТУСА. СРЕДИ ТАКИХ ПРИМЕРОВ МОЖНО ВЫДЕЛИТЬ НЕВСКИЙ И КАМЕННООСТРОВСКИЙ ПРОСПЕКТЫ**

Многие эксперты полагают, что в Петербурге нет примеров, когда территории теряли в престижности. «Сейчас в Петербурге большое количество непривлекательных территорий, которые надо и можно сделать привлекательными. Это большой объем „ржавого пояса“ и районы хрущевок. Поэтому процесс пока идет в этом направлении»,— замечает Константин Кузьмин, гендиректор компании BPS-Development.

Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена», считает, что повышать привлекательность территории можно за счет ее развития — создания новых центров притяжения, зеленых зон, реновации и реконструкции существующих зданий. «Пока в нынешней ситуации в Петербурге случаев, когда престижные районы теряли свою привлекательность, назвать нельзя. Даже Крестовский остров, несмотря на хаотическое развитие, остается популярным»,— уверен господин Мирошников.

Впрочем, не все эксперты согласны с тезисом о том, что Петербург не имеет районов, утративших былой статус. Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, полагает, что и в Петербурге есть локации, которые со временем потеряли часть престижного статуса. «Среди таких примеров можно выделить локации Невского и Каменноостровского проспекта, главные магистрали центрального Петербурга. Ранее на этих проспектах были расселены все коммунальные квартиры, которые позднее стали объектами элитной недвижимости. Однако со временем потребности покупателя и его видение элитной недвижимости изменились, а с ними и привлекательность данных локаций. Когда машино-места в подземном паркинге для покупателя стали актуальнее, нежели квартира в историческом объекте с высокими потолками, лепниной и парадной лестницей, квартиры на Невском и Каменноостровском автоматически обесценились. Сам образ данных магистралей трансформировался. Невский проспект стал бизнес-локацией, квартиры здесь переоборудовались под офисы, квартиры на Каменноостровском стали продаваться по более доступной цене, а фокус покупателя стал смещаться к новым ареалам»,— заключает госпожа Конвей.

Вера Сережина, директор управления стратегического маркетинга RBI, считает, что снизить привлекательность района может и появление новых крупных объектов инфраструктуры, которое сказывается просто-напросто на потоке людей в локации, увеличивая его. «В качестве примера иногда приводят Крестовский остров, где появились новый футбольный стадион, баскетбольная арена и другие спортивные объекты. Правда, жилье здесь расположено в основном в восточной части острова, и жителям может мешать шум скорее от парка развлечений. И все же это не тот случай, когда можно говорить, что территория очевидно потеряла свою привлекательность. Крестовский остров по-прежнему высоко ценится среди покупателей недвижимости в Санкт-Петербурге»,— рассуждает госпожа Сережина. ■