

ТОЧКУ СТАВИТЬ ПОЗДНО

НЕСМОТЯ НА ТО, ЧТО БОЛЬШИНСТВО ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (КОТ) РЕАЛИЗУЕТСЯ НА ГРАНИЦЕ ГОРОДА И ОБЛАСТИ, ПЕТЕРБУРГСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ЗАНИМАЮТСЯ РАЗВИТИЕМ КРУПНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ПЕТЕРБУРГА. СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ В ПРОЕКТАХ КОТ МЕНЬШЕ ЗА СЧЕТ НИЗКИХ ИЗДЕРЖЕК ДЕВЕЛОПЕРОВ ИЗ-ЗА МАСШТАБОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО СРАВНЕНИЮ С ТОЧЕЧНОЙ ЗАСТРОЙКОЙ. ОБ ОСОБЕННОСТЯХ КОТ В ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНАХ, ПЕРСПЕКТИВНЫХ ПЯТНАХ ЗАСТРОЙКИ И О ТОМ, ПОЧЕМУ ОСВАИВАТЬ КРУПНЫЕ УЧАСТКИ МЕНЕЕ РИСКОВАННО,— В МАТЕРИАЛЕ GUIDE. МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

«Вектор развития рынка недвижимости Санкт-Петербурга в последнее десятилетие заметно сместился в сторону проектов комплексного освоения территорий»,— говорит Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International. Основными центральными локациями, где реализуются проекты, которые подпадают под определение КОТ, сейчас являются Петровский остров, «серый пояс» и намывные территории Васильевского острова. Для покупателей стоимость недвижимости здесь в среднем на 10–15% ниже, чем в точечных проектах в рамках сложившейся исторической застройки. Такая разница связана прежде всего с более низкими издержками девелоперов за счет масштабов строительства, поясняют в Colliers International.

АЛЬТЕРНАТИВА ТОЧЕЧНОЙ ЗАСТРОЙКЕ

По мнению опрошенных экспертов, выбор девелоперов в пользу КОТ в центральных частях города обусловлен сокращением свободных площадок под точечную застройку, а также высокими внешними рисками при реализации уплотнительных проектов или проектов реконструкции. «На рынке известны примеры отмены проектов из-за недовольства со стороны градозащитников, которые чаще всего связаны с уплотнительной застройкой»,— отмечает госпожа Конвей. Важную роль также сыграла программа по выводу промышленных предприятий из центра Петербурга на окраины или в Ленобласть. «Она способствовала высвобождению крупных площадок, многие из которых имеют такое преимущество, как расположение в центральных локациях и районах с уже развитой инфраструктурой»,— указывает эксперт.

«В основном в центральной части Петербурга развита точечная застройка из-за структуры собственности и возможностей развития территории. Естественно, более крупные и масштабные проекты возможны в контексте переосмысления и застройки „серого пояса“, перемещения производственных и нефункциональных объектов из центральной части города в другие районы»,— добавляет Екатерина Тейдер, руководитель направления девелопмента Becar Asset Management.

Большая территория дает больше свободы для проектирования и позволяет интересно обыграть проект, указывает Андрей Бойков, партнер Rusland SP. «В точечных проектах приходится встраиваться в ограниченные рамки, что сказывается на планировке и концепциях. КОТ же дает больше свободы и маневренности»,— говорит эксперт.



АЛЕКСАНДР КОРКОВ

ВЫБОР ДЕВЕЛОПЕРОВ В ПОЛЗУ КОТ В ЦЕНТРАЛЬНЫХ ЧАСТЯХ ГОРОДА ОБУСЛОВЛЕН СОКРАЩЕНИЕМ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДОК ПОД ТОЧЕЧНУЮ ЗАСТРОЙКУ, А ТАКЖЕ ВЫСОКИМИ ВНЕШНИМИ РИСКАМИ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ УПЛОТНИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ ИЛИ ПРОЕКТОВ РЕКОНСТРУКЦИИ

Кроме того, среди преимуществ можно назвать автономность проживания и появление новой инфраструктуры. «В рамках КОТ строятся не просто жилые здания, а создается целый городской квартал с инфраструктурой, включающей дороги, образовательные учреждения и детские сады, торговые и офисные помещения и другое. В результате все, что нужно будущим жильцам — от магазина до офиса, находится в шаговой доступности»,— перечисляет госпожа Конвей.

Однако в проектах КОТ есть и ряд недостатков, в частности, долгий срок строительства. Так, сроки реализации КОТ составляют от пяти лет и могут достигать десятилетий. При этом строительство осуществляется в несколько очередей, а значит, первым жильцам придется мириться с пылью и шумом продолжающейся стройки. Другой минус — постоянно растущая нагрузка на социальную и транспортную инфраструктуру, большая часть которой возводится после завершения всего проекта.

Тем не менее, по мнению опрошенных экспертов, в Петербурге есть примеры реализуемых проектов, где девелоперы возводят инфраструктуру параллельно жилым корпусам, развивая транспортные сети в этих локациях. «Высокие финансовые затраты и ограниченное количество игроков на рынке, готовых к реализации КОТ,— это еще одна особенность реализации таких проектов. Освоение комплексных территорий возможно лишь при сотрудничестве с крупными банками, а также при устойчивой позиции девелопера на рынке»,— говорят в Colliers International.

МЕСТО НА КАРТЕ «Все крупные девелоперы, так или иначе, планируют строительство в локациях в центре города или кварталах, к нему приближенных. А поскольку свободной земли практически нет, то редевелопмент становится единственной возможностью»,— подчеркивает Сергей Мохнар, директор департамента развития ГК «ПСК».

Основными локациями центральной части Петербурга для реализации проектов КОТ являются территории «серого пояса». На сегодняшний день крупнейшим участком, где происходит редевелопмент, является территория «Петмола». Проект стартовал в 2012 году со строительства ЖК «Времена года». В настоящее время здесь возводятся ЖК «Московский, 65» (Legenda Intelligent Development), ЖК «Арт Квартал. Аквилон» и Promenade («Аквилон Инвест»).

Другой проект на территории «Измайловской перспективы» — ЖК «Галактика» (группа «Эталон»), где на территории площадью 38 га застройщик планирует возвести пять очередей более чем на 10 тыс. квартир. Завершение проекта намечено на 2024 год. Несколько лет назад группа «Эталон» также реализовывала крупный КОТ уже в центральном районе Петербурга — ЖК «Царская столица» за Московским вокзалом. Кроме того, в восточной части реализуется проект ЖК Ligovsky City (Glorax Development).

Намывные территории Васильевского острова девелоперы также комплексно осваивают. Так, здесь реализуются ЖК Golden City (Glorax Development),

ЖК «Морская набережная» (группа ЛСР), ЖК «Светлый мир» (Seven Suns Development). Здесь, например, силами группы ЛСР планируется благоустроить набережную общей протяженностью более 2 км с шириной до 100 м.

ЖК «Петровский квартал на воде» и ЖК The One (Setl Group), ЖК Neva Haus (ЛСР), ЖК Familia (РСТИ), ЖК «Петровская доминанта» («Эталон») — основные проекты КОТ Петровского острова, при этом все объекты на нем позиционируются как бизнес-, премиум- и элит-класс. По словам Елизаветы Конвей, основным их отличием от комплексной застройки комфорт-класса являются видовые характеристики, архитектурный облик, а также небольшая плотность застройки: в проектах нет студий, а доля однокомнатных квартир не превышает 15–20%.

Что касается перспективных площадок под комплексное освоение, то из центральных городских локаций можно особенно выделить островной редевелопмент, в котором наиболее перспективными для освоения являются Ново-Адмиралтейский, Матисов и Грязный острова. «Они обособлены, расположены в центре города и позволяют реализовать на территории проект апартаментов или жилого квартала с собственной инфраструктурой. Большинство из островов пока не готово к застройке: действующим предприятиям необходимы время и средства для перевоза производств. Также стоит отметить, что локации эти возможно развивать только вместе с окружающей территорией и транспортной инфраструктурой»,— поясняют в Colliers International.

«Например, есть большой исторический район Чекуши на Васильевском острове и территория к юго-востоку от него. Это крупная локация с промышленной застройкой, которая сегодня непрезентабельна, но в условиях необходимого развития жилой застройки будет постепенно осваиваться и меняться»,— говорит господин Мохнар.

В городе довольно много перспективных для застройки пятен, например, в Петроградском и Московском районах, в западной части Васильевского острова, девелоперы делают на них большой акцент, указывает Андрей Бойков. «Однако нужно понимать, что многие из этих пятен пока плохо упакованы: требуется работа по подготовке документов, смене зон Генплана. Что касается подготовленных участков, то их практически нет. А из застройщиков сейчас мало кто готов покупать неподготовленные участки»,— заключает эксперт. ■