

БУДУЩЕЕ С ВИДОМ НА МОРЕ

ЖИЛЬЕ НА НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА ВОСТРЕБОВАНО КАК СРЕДИ ДЕВЕЛОПЕРОВ, ТАК И СРЕДИ ПОКУПАТЕЛЕЙ. В БУДУЩЕМ ЗДЕСЬ ДОЛЖЕН СФОРМИРОВАТЬСЯ СОВРЕМЕННЫЙ ОБОСОБЛЕННЫЙ КЛАСТЕР С СОБСТВЕННОЙ ТОРГОВОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ. УЖЕ СЕЙЧАС ЗАСТРОЙЩИКИ ЗАНИМАЮТСЯ БЛАГОУСТРОЙСТВОМ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ, СОЗДАНИЕМ БУЛЬВАРОВ И ДВУХКИЛОМЕТРОВОЙ ПЕШЕХОДНОЙ НАБЕРЕЖНОЙ. СО ВРЕМЕНЕМ ЛИКВИДНОСТЬ ЖИЛЬЯ НА НАМЫВЕ, В ОСОБЕННОСТИ КВАРТИР С ВИДОМ НА ФИНСКИЙ ЗАЛИВ, БУДЕТ ТОЛЬКО РАСТИ. МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

Намывные территории Васильевского острова — одна из самых востребованных в городе локаций, где возводится жилье как массового сегмента, так и бизнес-класса. «Многих привлекают обособленность проживания и наличие видовых характеристик на водные массивы — залив и реку», — говорит Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International. При этом каждый из реализуемых крупных жилых комплексов на намыве имеет свои интересные особенности. Опрошенные VG эксперты отмечают, что при правильном подходе к реализации проектов здесь может сформироваться престижный и современный кластер. «Так, например, ЖК „Морская набережная“ от „Группы ЛСР“ — наиболее комплексный проект. С одной стороны от стройки уже высажены деревья для будущего парка, а с другой стороны планируется создание длинной пешеходной морской набережной с разнообразным типом благоустройства», — указывает Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

По мере развития социальной и дорожной инфраструктуры ликвидность жилья на намывных территориях, в особенности квартир с видом на Финский залив, будет только расти. И, судя по динамике спроса, потенциал данной территории уже сейчас позитивно оценивается покупателями, добавляют участники рынка. «В целом это популярный у покупателей район благодаря его близости к центру и доступности за счет ЗСД», — подчеркивает Андрей Бойков, партнер Rusland SP.

ПЕРСПЕКТИВНОЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО

Намыв на Васильевском острове — одна из немногих центральных локаций, где реализуются проекты, подпадающие под определение комплексного освоения территорий (КОТ). Причем, в отличие от освоения «серого пояса», здесь можно создать уникальный с точки зрения характеристик продукт, не уступающий ни по фактору удаленности от центра, ни по видовым характеристикам. Очевидным преимуществом является экологическая обстановка: тут чистые почвы, свежий воздух с залива и отсутствует промышленная застройка. «Местоположение комплекса идеально подойдет для тех, кто хочет жить в экологически чистом месте и наслаждаться морским воздухом каждый день», — говорят в «Группе ЛСР».

По мнению госпожи Конвей, комплексное освоение намывных территорий даст покупателям возможность жить в среде с новой инфраструктурой и автономностью проживания в рамках полноценного городского квартала, включающего дороги, образовательные учреждения, торговые и офисные помещения. «Однако



КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ДАСТ ПОКУПАТЕЛЯМ ВОЗМОЖНОСТЬ ЖИТЬ В СРЕДЕ С НОВОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ И АВТОНОМНОСТЬЮ ПРОЖИВАНИЯ В РАМКАХ ПОЛНОЦЕННОГО ГОРОДСКОГО КВАРТАЛА

квартальная застройка, состоящая из нескольких фаз, имеет и ряд побочных эффектов, в частности, ограниченное количество торговой и социальной инфраструктуры на первых этапах реализации проекта», — добавляет она.

Вместе с тем в «Группе ЛСР» отмечают, что в проекте бизнес-класса «Морская набережная» предусмотрено строительство четырех детских садов и трех школ на территории комплекса. В этом году на намыве уже введен в эксплуатацию первый детский сад, а до 2024 года, по заявлениям властей Петербурга, здесь планируется возвести 14 детских садов, семь школ, девять кабинетов врачей общей практики и шесть помещений для охраны общественного порядка.

Вместе с тем, по словам Дениса Бабакова, коммерческого директора компании «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», сегодня реализация качественных проектов невозможна не только без благоустройства дворов и детских площадок, но и без общественных пространств, формирующих облик и стилистику района. Так, жители будущего комплекса получат возможность провести время рядом с домом на благоустроенной набережной протяженностью более 2 км и шириной до 100 м, а также на бульваре с аллеями, прогулочными дорожками, скамейками для отдыха. «Западная часть Васильевского острова, где строится ЖК „Морская набережная“, считается морскими воротами Петербурга, и при принятии решения о создании современной и комфортной набережной на берегу Финского залива мы были уверены, что она станет центром притяжения не только для жителей комплекса, но и для всех петербуржцев», — указывает господин Бабаков.

По мнению экспертов, квартиры на намывных территориях в чем-то уступают текущему предложению в основной части Васильевского острова, а в чем-то превосходят его. «С одной стороны, сложившаяся застройка имеет преимущество перед любой новой территорией по причине сформированной инфраструктуры. С другой стороны, внутри Васильевского острова есть места, которые по своим архитектурным и концептуальным характеристикам проигрывают намывным территориям. В то же время есть и районы острова, которые особенно хороши: это вся историческая часть», — рассуждает госпожа Конвей. Именно в этой локации расположено значительное число культурных объектов, до которых легко могут добраться жители домов на берегу Невской губы: церковь Успения Пресвятой Богородицы, ростральные колонны, Кунсткамера, Меншиковский дворец, а также пространство «Севкабель Порт». Кроме того, всего в получасе езды находятся популярные у петербуржцев Крестовский и Елагин острова и парк 300-летия Санкт-Петербурга.

Еще одно преимущество намывных территорий — это возможность жить на первой линии с видом на воду, что, по словам госпожи Конвей, является характеристикой, повышающей привлекательность и ликвидность как проекта в целом, так и отдельной квартиры.

«Несмотря на то, что Петербург является морским городом, в нем не так много мест, откуда открывается прямой вид на море. В этом смысле ЖК „Морская набережная“ — единственный проект, расположенный на первой линии, жители которого смогут увидеть водную гладь Финского залива прямо из своих окон», — говорит господин Бабаков.

РЕШЕНИЯ ДЛЯ ЖИЗНИ

В «Группе ЛСР» подчеркивают, что квартиры в ЖК «Морская набережная» пользуются активным спросом со стороны покупателей: он сохраняется и во время пандемии, и сейчас продолжает планомерно расти. «В первую очередь благодаря своей удачной локации, а также близости к центру города. К тому же Васильевский остров сам является историческим центром Петербурга», — считают в компании.

По словам господина Бойкова, несмотря на переход на эскроу-счета, когда стало сложнее зарабатывать на реализации квартир, купленных на этапе котлована, инвестиции в жилую недвижимость по-прежнему остаются самым популярным и понятным инструментом (прежде всего для сохранения средств) и гораздо более выгодным, чем банковский депозит. Дополнительным фактором в пользу приобретения квартиры являются рекордно низкие ипотечные процентные ставки в 6,5% годовых. Примерно 80% продаваемых квартир в ЖК «Морская набережная» могут быть приобретены в ипотеку с господдержкой.

Наибольший интерес у покупателей в ЖК «Морская набережная» вызывают однокомнатные квартиры с европланировками. «Жилье такого типа позволяет максимально эргономично распределить пространство, зонировать его под нужды владельца. В такой квартире будет комфортно не только одному человеку, но и семейной паре или семье с одним ребенком», — объясняют в «Группе ЛСР». Кроме того, проектом предусмотрены двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры. «Семьи с двумя и более детьми чаще всего выбирают двух- или трехкомнатные варианты. А вот те, кому важно личное пространство, необходим кабинет или хобби-рум, выбирают четырехкомнатные форматы», — добавляет застройщик. Квартиры сдаются без отделки, но при желании можно дополнительно заказать один из вариантов отделки: предчистовую (white box) или чистовую.

В настоящее время ЖК «Морская набережная» находится на этапе строительства, а первые дома должны быть введены в эксплуатацию в конце 2022 года. Представители застройщика отмечают, что по мере реализации проекта и появления в нем соответствующей инфраструктуры ценность квартир в нем будет только возрастать. «Это хорошее вложение как для тех, кто хочет жить с комфортом в живописном месте на берегу Финского залива, так и для инвесторов, поскольку цены на ликвидные квартиры по мере строительной готовности будут только расти», — резюмирует Денис Бабаков. ■