

ЗАГЛЯНУТЬ В ПРЕСТИЖНОЕ БУДУЩЕЕ

ОДНИМ ИЗ ГЛАВНЫХ ВОПРОСОВ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ, РАБОТАЮЩИХ В ВЫСОКОМ ЦЕНОВОМ СЕКТОРЕ, ОСТАЕТСЯ ВОПРОС ПРЕСТИЖНОСТИ ТЕРРИТОРИЙ.

КЛАСС ОБЪЕКТА ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ЕГО ЛОКАЦИЕЙ.

КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE МАКСИМ КАВЕРИН ПЫТАЛСЯ ПОНЯТЬ, КАКИЕ ТЕРРИТОРИИ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ ИМЕЮТ ШАНС НА ПОВЫШЕНИЕ СТАТУСА.

Основных резервов для развития города два — развитие «серого пояса» (при этом наиболее простые и потенциально привлекательные локации уже освоены или в стадии освоения) и зоны у КАД или за КАД. «Во второй локации особенно большой резерв находится на южном направлении (по Московскому и Киевскому шоссе) и на северо-западном направлении (Приморский и Курортный районы). Что касается наиболее престижных локаций, то вопрос их развития наиболее сложный — резервы для новых проектов практически исчерпаны не только на Крестовском, но даже и на Петровском острове. А развитие новой крупной «серой зоны» на первых порах существенно ограничит класс создаваемых объектов», — рассуждает Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

По его мнению, сегодня можно выделить несколько потенциально престижных локаций. Во-первых, район Новгородской улицы и Синопской набережной, где уже

есть новые дома высокого класса, но еще много участков под редевелопмент, плюс есть дома, ожидающие реконструкции, в том числе потенциальные лофты. Но существенно ограничивает потенциал развития района ТЭЦ. Во-вторых, «малый» намыв Василеостровского района за счет видов и сравнительно небольшой площади (по сравнению с южной частью) также может в перспективе стать местом размещения жилья высокого класса, считает эксперт. «Возможно, как части многофункционального района. Основные плюсы — чистота территории, прямой выход к воде, вода с трех сторон. Минус локации — шумная трасса ЗСД», — считает господин Кокорев.

В-третьих, Ново-Адмиралтейский остров. «Прямой выход к акватории Невы, островной имидж, непосредственная близость к уже достаточно престижным локациям — Новой Голландии и ее окружению. Минусы — верфь и психиатрическая клиника на другой стороне Мойки», — рассуждает консультант.

В-четвертых, набережные Карповки между Барочным и Карповским мостами. «Эта локация также сравнительно небольшая, зато весьма живописная, и она окружена обжитыми районами, в том числе жильем высокого класса», — считает господин Кокорев.

Также, по его мнению, перспективным остается район Галерного ковша, Шкиперского протока и Кожевенной линии. Здесь основные плюсы: прямые виды на воду, без проездов набережных, «Газпром» как якорный девелопер. Но довольно непростое окружение — в том числе ТЭЦ, Балтийский завод.

Наконец, потенциально престижной локацией является территория «Водоканала». Но там может остаться совсем немного возможностей для развития жилья после строительства Верховного суда. «Плюсы очевидны: Нева, Таврический сад, Смольный», — перечисляет он.

Господин Кокорев уверен, что район Французского ковша, в отдаленной перспективе, при выводе в сжатые сроки боль-

шей части существующих там промышленных предприятий, может стать достаточно престижным районом, даже несмотря на актуальный имидж Обводного канала.

Эксперты также к локациям с высокой вероятности застройки относят северную часть Фрунзенского района, где расположились промзоны вдоль Лиговского проспекта вблизи исторического центра города. Здесь анонсировано несколько крупных проектов. Также вероятно застройка «серого пояса» в Выборгском районе на территориях бывшего завода «Светлана», где формируется новый микрорайон в развитой жилой части города, в 5 км от центра и в окружении нескольких крупных парков.

ПЕРЕКРЕСТОК ПОЛОЖИТЕЛЬНЫХ ВЛИЯНИЙ

Ольга Смирнова, операционный директор PLG, верит, что перспективен с точки зрения формирования новой престижной городской среды Приморский район. «Благодаря ЗСД он обладает хорошей транспортной доступностью. Приморский район оказался на пересечении влияния трех центров притяжения: „Газпром Арена“, „Лахта-центр“ и будущая пешеходная набережная, которая может связать три самых популярных городских парка: парк 300-летия Петербурга, ЦПКиО, Приморский парк Победы. Здесь формируется альтернативный центр города, который привлекает городской трафик и гостей Петербурга. Все больше городских мероприятий проходит именно здесь. Концептуально это единственный на сегодняшний день район, который реализует потенциал Петербурга как приморского города. Территории к западу от „Лахта-центра“ являются наиболее привлекательными для строительства объектов недвижимости высоких ценовых сегментов», — говорит госпожа Смирнова.

Никита Пальянов, директор по маркетингу ГК «Абсолют Строй Сервис», уверен, что одним из перспективных и престижных районов сегодня является Охта. «Рыночная цена квадратного метра для бизнес-класса в этой локации — от 130 тыс. рублей уже на старте продаж. При этом на данный момент в районе Малой Охты низкая конкурентная среда, на рынке представлена в основном советская вторичка. Есть дефицит качественного нового жилья», — поясняет он. — Отличный потенциал — у Гавани, Васильевский остров в целом довольно востребованная локация, причем у разных категорий покупателей — как у коренных петербуржцев, так и у приезжих из регионов. Стоимость жилья здесь всегда высокая, от 150 тыс. рублей за квадратный метр и выше. Но активно осваивается застройщиками только намыв, который проигрывает Гавани по ряду важных параметров, таких как инфраструктура и транспортная доступность». → 18



НИ ОДНА ГОРОДСКАЯ ИЛИ ПРИГОРОДНАЯ ЛОКАЦИЯ НЕ МОЖЕТ СТАТЬ ПРЕСТИЖНОЙ ДЛЯ ЖИЗНИ В ОДИН МОМЕНТ. ДЛЯ ЭТОГО НЕОБХОДИМО, ЧТОБЫ НА ПРОТЯЖЕНИИ КАК МИНИМУМ НЕСКОЛЬКИХ ЛЕТ В РАЙОНЕ ФОРМИРОВАЛСЯ ОПРЕДЕЛЕННЫЙ ИНФРАСТРУКТУРНЫЙ КЛАСТЕР