

ВАЖНА СРЕДА Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест», отмечает, что, помимо парков и водоемов, еще одним важным элементом, влияющим на класс недвижимости, становится комьюнити-среда. «Например, различные комьюнити-центры в новых жилых кварталах — это не только часть проекта благоустройства и арт-объект для привлечения внимания: они выполняют социальную функцию. Комьюнити-центры помогают застройщику в формировании добрососедских отношений, выработке общих и понятных правил общения между жителями. Это в целом благоприятно сказывается на атмосфере в квартале. Люди готовы увеличить бюджет покупки ради доброжелательных отношений между соседями. Этот критерий сегодня учитывается при выборе квартиры в новостройке, но пока не входит в топ-3», — говорит он.

РАЗДЕЛЯЙ И ПОНИМАЙ Никита Пальянов, директор по маркетингу ГК «Абсолют Строй Сервис», при этом считает, что стоит разграничить цели, которых добивается застройщик, вкладываясь в развитие среды, окружающей жилой проект: кто-то это делает для повышения класса жилья, кто-то — для повышения его качества.

В первом случае, по мнению эксперта, путь девелопера очевиден: это использование более дорогих отделочных материалов, приглашение в проект зарубежных архитекторов и дизайнеров, авторский интерьер мест общего пользования, импортные комплектующие и тому подобное. Также в этих целях девелоперы могут включать в проект уникальные элементы инфраструктуры, например, бассейн в доме для собственников (ЖК «Модум»), собственная marina (ЖК «Роял Парк»), спа-зона (ID Moskovskiy), консьерж-служба (ЖК «Привилегия»). Можно создавать уникальные точки притяжения, например, фуд-зону в коммерческих помещениях: так, лондонские девелоперы все чаще включают в качестве дополнительной функции к своим жилым комплексам гастро-маркеты. «Но на мой взгляд, намного важнее повышать не класс недвижимости, а качество жизни ее владельцев и пользователей. Важно создавать комфортную среду на территории жилого комплекса, чтобы он становился полноценной частью городской среды, был интегрирован в нее. Сегодня, когда мы видим негативные примеры проектов, реализованных с минимальным вниманием к инфраструктуре (районы Мурино и Кудрово), особенно важно уделять внимание этому аспекту и не повторять девелоперских ошибок периода урбанистического бума. Качество жизни не должно страдать ни при каких условиях. Все общественные зоны — для отдыха, спорта, прогулок, детских игр — должны быть продуманы так, чтобы в них было комфортно находиться. Думаю, в ближайшие пять-десять лет все девелоперы придут к этому, и проекты комплексной застройки в Петербурге и ближайших пригородах будут больше похожи на современные жилые комплексы Хельсинки и Стокгольма», — резюмирует господин Пальянов. ■

ЛЕКАРСТВО ОТ «СИНДРОМА ПОСЛЕДНЕЙ КВАРТИРЫ»

НОВЫХ МЕСТ ДЛЯ ВОЗВЕДЕНИЯ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ. ОДНИМ ИЗ ВАРИАНТОВ ПОПОЛНЕНИЯ ПРЕМИАЛЬНОГО ЖИЛОГО ФОНДА СТАНОВИТСЯ РАССЕЛЕНИЕ СТАРЫХ ДОМОВ. В 1990-Е ГОДЫ РАССЕЛЕНИЕ ЖИЛЬЯ БЫЛО ДОСТАТОЧНО ВЫГОДНЫМ. ОДНАКО СЕГОДНЯ, УВЕРЯЮТ ДЕВЕЛОПЕРЫ, БЕЗ ПОМОЩИ ГОСУДАРСТВА ЭТО СТАНОВИТСЯ НЕВЫГОДНЫМ. В ИТОГЕ ПРОЦЕСС ЗАТОРМОЗИЛСЯ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Процесс расселения ветхого жилья в Петербурге сопровождается комплексом проблем, для каждой из которых довольно сложно найти решение. «Во-первых, наш город стареет. С каждым годом количество потенциально ветхого жилья увеличивается, особенно в центральных районах и прилегающих к ним локациях. Во-вторых, программа расселения жилья в большинстве случаев осложняется наличием коммунальных квартир. Жители не хотят переезжать из центра, а квартиры, которые предлагают город или инвесторы, чаще всего располагаются в проектах спальных районов и на окраинах города, где совершенно иные условия проживания и уровень инфраструктуры. При этом получить квартиру в центральных районах практически невозможно, так как там дефицит свободных участков и не ведется нового строительства. В-третьих, часть домов может иметь охранные обязательства. Некоторые здания являются объектами культурного наследия и охраняются государством, что делает процесс реконструкции сложным и дорогостоящим для города, а также малопривлекательным для инвесторов», — рассуждает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International.

Эдуард Тиктинский, президент группы RBI, рассказывает: «В нашей практике были проекты, которые предусматривали расселение аварийных зданий, и могу сказать, что это было сложно. Один из последних случаев, например, — на Пискаревском проспекте, где мы реализовали проект жилых комплексов „Четыре горизонта“ и „Дом на излучине Невы“. Основная проблема — договариваться с жильцами. Их много, у каждого свои требования, с каждым надо установить контакт». Расселением, считает эксперт, должен заниматься город. Именно он должен брать на себя риски, связанные с «синдромом последней квартиры».

Управляющий партнер аналитического агентства WMT Consult Екатерина Косарева также признает, что многие люди не согласны уезжать из своих квартир в центре Санкт-Петербурга в те районы, куда им предлагается переехать. «Как правило, речь идет о переселении из Центрального или Адмиралтейского района — в Приморский, Шушары, Купчино или Колпино», — поясняет она. Эксперт также отмечает, что инвесторы с неохотой идут в реконструкцию зданий из-за их статуса архитектурного наследия. «Этот статус накладывает ограничения на материалы и внешнюю отделку, а также обязывает согласовывать чуть ли не каждый шаг. Приходится оформ-



МНОГИЕ ЛЮДИ НЕ СОГЛАСНЫ УЕЗЖАТЬ ИЗ СВОИХ КВАРТИР В ЦЕНТРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ТЕ РАЙОНЫ, КУДА ИМ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ПЕРЕЕХАТЬ

лять больше документов. К тому же реконструкция таких объектов обходится дороже», — указывает госпожа Косарева.

Юлия Франц, директор по продажам и маркетингу ООО «Лахта Плаза», добавляет: «Такой вид инвестиций не очень интересен для девелоперов: если просто расселять и реновировать дом, то невозможно получить качественный продукт, который оценит покупатель элитной недвижимости. Без полной реконструкции нет возможности создать паркинг, изменить квартирографию и многое другое».

«Экономика подобных проектов крайне тяжела, работы надо согласовывать с КГИОП, кроме того, велик риск настроиться против себя градозащитную общественность, а значит, увязнуть в судах. Кроме того, квартиры в центре в видовых местах стоят недорого, а после реконструкции их надо продать с прибылью, что делает их цену запредельной», — полагает Игорь Карцев, председатель совета директоров ГК «Максимум Life Development».

«Дело инвестора — приобрести уже расселенное здание на торгах, назначив лучшую цену. А дело города — обеспечить, чтобы это здание перешло покупателю пустым, причем в оговоренные с покупателем сроки. У инвестора же очень мало ресурсов, чтобы договариваться с каждым жителем», — сокрушается господин Тиктинский.

Поэтому у девелопера сейчас нет возможности проводить расселение в прогнозируемые сроки. Нельзя предсказать, удастся ли договориться с жильцами. Такая неопределенность при текущей доходности проектов для девелопера означает риски,

которые невозможно принять. «Соответственно, расселение аварийных зданий у нас идет крайне низкими темпами — единицы в год. И это проблема для центра города, который остро нуждается в реконструкции», — подчеркивает президент RBI.

Евгений Миронюк, аналитик ИК «Фридом Финанс», говорит, что сегодня в центре города расселяется преимущественно аварийное жилье. По его подсчетам, в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» за первые девять месяцев 2020 года из аварийных домов было переселено 44 семьи. На сегодняшний день план по переселению из аварийных домов Петербург перевыполнил более чем в два раза. До конца 2020-го планируется переселить еще 19 семей.

«Что касается расселения коммунальных квартир, которыми занимается „Горжилобмен“, то программа существует уже десятилетия, но темпы расселения в настоящий момент низки. Расселение по программе реновации ожидает начала второй попытки запуска программы властями города. Первая в целом провалилась. В течение прошлых десяти лет по реновации должны были расселить 150 тыс. человек, а получили жилье только 1,5 тыс. семей», — приводит данные господин Миронюк. Он замечает, что представленные инвесторам льготы и субсидии оказались недостаточными, бюджетное финансирование ограниченным, а правовые аспекты неурегулированными до конца. «Расселение по всем видам программ проходит крайне низкими темпами», — констатирует эксперт. ■