

Н

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

ПАРТНЕР ВЫПУСКА



Реклама

spb.kommersant.ru

14 Доля квартир с отделкой на рынке Санкт-Петербурга продолжает расти

15 Во всех сегментах рынка строящегося жилья наблюдается тренд на снижение средней площади квартир

Намывные территории Васильевского острова — это новый район с уникальными видовыми характеристиками и интересными архитектурными решениями жилых комплексов. Инвестиционная привлекательность жилья в бизнес-сегменте здесь одна из самых высоких в городе. Собеседники „Ъ“ убеждены, что со временем это место станет одним из самых привлекательных в Петербурге, куда будут переезжать горожане для повышения качества жизни.

Намывная перспектива

— новые территории —

В мировой практике намывные территории ассоциируются прежде всего с небольшими островными или полуостровными государствами (ОАЭ, Мальдивы), где экономика ориентируется, в том числе, на развитие стандартизированных курортных зон и жилья с вечным солнцем. «Однако в сложном северном климате есть своя особая красота, которую подчеркивают естественная география и ландшафт Балтийского залива, что является своеобразным преимуществом», — отмечает Хорен Морозов, управляющий партнер архитектурного бюро Front Architecture, добавляя, что Россия имеет богатый опыт возведения искусственных островов еще со времен Петра I. Так, бывшие болотные территории стали впоследствии оживленными и активно застраиваемыми локациями Петербурга. «Практика намыва развивалась и в советское время. Путем объединения островов в городе появились наиболее крупный участок в составе острова Декабристов. И в постсоветский период осваивание заболоченных территорий в Петербурге продолжилась. Трудно поверить, но многие „приграничные“ жилые кварталы города когда-то были болотами», — рассказывает господин Морозов.

По словам эксперта, Петербург обладает отличными условиями для возведения искусственных насыпей. «Особенности локации на берегу залива, водное окружение и, скажем так, исторический опыт способствуют созданию качественной, гармоничной, соответствующей времени современной недвижимости с отличным видом на естественные водные просторы и гладь», — убежден он. Это естественное развитие города, которое не затрагивает историческую застройку, но позволяет расти. Такая практика есть и в Европе, например в Голландии. «Осушение водных территорий государства привело к значительному увеличению материковой площади. Сама по себе обширная мелководная акватория Финского залива дает возможность



В перспективе 10–15 лет появление в Петербурге новых намывных территорий видится неочевидным, говорят эксперты, исключения могут составить лишь обособленные кластеры

для создания намывных территорий за счет положительных гидрологических условий», — объясняет господин Морозов.

Огромные возможности
Если рассматривать вопрос радикально, то можно засыпать всю территорию от города до дамбы, считает Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg. Площадь намыва в таком случае может составить 28 тыс. га — по сути, можно построить еще один город на 7,8 млн человек. «Это почти полтора Петербурга или шесть Эстоний, например. Но есть ряд сложностей», — указывает господин Пашков. Во-первых, территорию надо намывать. Причем нужны специальные техноло-

гии, чтобы быстро консолидировалась земля, либо нужно выдержать время, чтобы грунты осели и уплотнились, поскольку в противном случае намыв может просто начать расползаться. «Намыв — это новая территория, на которую нужно протянуть сети: главные источники, точки подключения, от которых нужно тянуть магистральные сети; нужно создавать всю улично-дорожную сеть. То есть основные трудности связаны с созданием самой земли и ее подготовкой. Отчасти для намыва характерны и проблемы при любом строительстве greenfield: инфраструктуры, сложившей городской среды, транспортной инфраструктуры — нет, все это надо создавать с нуля», — перечисляет эксперт.

На данный момент в Петербурге создается только одна намывная территория — «Морской фасад» на Васильевском острове. «Была идея сделать намыв в районе Седина, но она так и не реали-

зовалась: город не захотел вкладываться в подготовку инженерной инфраструктуры, и проект в итоге оказался крайне невыгодным», — говорит Дмитрий Лехмус, партнер Rusland SP. Что касается намыва на Васильевском, то это довольно плотно застраиваемая территория с хорошими видовыми характеристиками, которая пользуется высоким спросом у девелоперов: намыв расположен почти в центре города, на берегу залива, квартиры здесь крайне востребованы и уже в целом решен вопрос с коммуникациями, уверен эксперт.

По словам собеседников издания, с точки зрения строительно-монтажных работ вести стройку получается не дороже, чем на не-намывных территориях. «Однако на первых зашедших сюда застройщиков легли дополнительные обременения в виде строительства за свой счет дорог и подведения инфраструктуры», — объясняет господин Лехмус. По его мнению, если

есть большое желание и огромные ресурсы, можно согласовать с городом еще какие-то места под новые намывные территории. «Но, как мы видим, пока это единственный проект, который удалось реализовать», — указывает он.

В перспективе 10–15 лет появление в Петербурге новых намывных территорий видится неочевидным, говорят эксперты, исключения могут лишь составить обособленные кластеры, созданные на небольших участках под строительство дорогой недвижимости. При этом в долгосрочной перспективе в качестве намывных локаций эксперты называют Красносельский и Приморский районы.

Уникальные виды

Видовое жилье в Санкт-Петербурге всегда пользовалось особенным спросом благодаря не только своей исторической ценности и уникальных архитектурных сооружений, но и виду на воду. «Намывные территории Васильевского острова все еще весьма конкурентоспособны: если первые проекты выходили в эконом-сегменте, то сейчас проекты имеют уникальный архитектурный облик, собственную инфраструктуру и особые видовые характеристики», — рассказывает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International. Тем более что пространства много: недавно стало известно о планах расширения северной части острова «Группой ЛСР», которая приобрела почти за 3 млрд рублей право на намыв и создание 143 га, на которых к 2034 году будет построено около 2 млн кв. м жилья.

«На данный момент девелопер уже реализует проект „Морская набережная“, включающий более 9 тыс. квартир. Также известно о покупке площадки компанией „Аквилон“ и о новом квартале в составе проекта Golden City компании Glorax Development», — уточняет госпожа Конвей. Однако намыв выйдет на пик своей привлекательности после того, как территория обретет всю необходимую транспортную и социальную инфраструк-

туру: здесь появятся новая набережная, парк, несколько детских садов и школ. «При этом драйверы Васильевского района неизменны: близость к центру, определенная автономность локации и романтика залива», — добавляет эксперт.

Денис Лебедев, вице-президент по развитию Glorax Development, также уверен в потенциале намывных территорий. «Локация сочетает в себе ряд преимуществ: богатый выбор видовых квартир, береговая линия для пробежек и прогулок, чего так не хватает горожанам, близость центра — до Невского проспекта менее 10 км, быстрый и удобный выезд на Западный скоростной диаметр, по которому можно быстро добраться в аэропорт и другие районы Петербурга», — соглашается с коллегой господин Лебедев. А еще это достаточно большие территории, которые позволяют реализовывать масштабные проекты со своей инфраструктурой, формирующей комфортную среду для жизни, работы и отдыха. Компания Glorax Development с 2017 года возводит здесь ЖК Golden City на первой береговой линии Финского залива. После завершения строительства на территории 15 га должно появиться 450 тыс. кв. м недвижимости: пять жилых кварталов бизнес-класса, а также multifunctionальный кластер площадью 110 тыс. кв. м. Более трети квартир ЖК — видовые.

«Город планирует здесь новую станцию метро „Морской фасад“, которая расположится рядом с одноименным пассажирским портом, будет совершенствоваться дорожная сеть», — добавляет Денис Лебедев. При этом, по его мнению, инвестиционная привлекательность жилья в бизнес-сегменте на намыве одна из самых высоких. «С момента старта продаж стоимость квадратного метра в домах первой и второй очереди проекта Golden City увеличилась на 50–60%. В ближайшие пять лет эта локация может стать одним из самых модных районов города, куда стремятся переехать те, кто хочет повысить качество жизни», — уверен он.

Мария Кузнецова

Ставка на зодчество

— архитектура —

Архитектурный облик здания, подчеркивающий уникальность локации, — один из первостепенных критериев привлекательности жилого комплекса, придающий ему дополнительную ценность. При этом участие в проекте именитого архитектора может стать стимулом для покупки такого жилья задолго до его официального вывода на рынок.

Требования покупателя к недвижимости сейчас значительно расширились. «Парадигма выбора квартиры уходит от покупки квадратных метров к комплексному подходу. Как правило, чем выше класс недвижимости, тем больше удельный вес „внешних факторов“, которые включают архитектурную и концептуальную целостность проекта, комфорт проживания в однородной социальной среде и „личные“ границы жилого комплекса», — полагает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International. По словам Руслана Сырцова, коммерческого директора компании Glorax Development, при разработке концепции в проектах компании архитектурное решение играет ведущую роль. «Под

него создается благоустройство, стиль общественных пространство также отражает основную философию, которую диктуют внешние формы», — добавляет он. При этом госпожа Конвей замечает, что зачастую имя привлеченного архитектора является отражением внимательного к деталям девелопера, создающего не просто квадратные метры для комфортного проживания, а архитектурный объект, достойный наследия ЮНЕСКО.

Качественная реализация
Архитектура жилых комплексов — это очень широкое понятие, включающее конфигурацию и этажность жилых домов, социальных объектов, магазинов, а также инфраструктуру комплекса — подъездные дороги, тротуары, детские площадки, освещение и многое другое, рассказывает президент межотраслевой ассоциации саморегулируемых организаций в области строительства и проектирования «Синергия» Александра Белоус. «Все это очевидным образом влияет на стоимость жилья. Кроме того, важными ценовыми факторами являются колористическое решение строительных объектов, планировка жилых помещений и их инженерно-техническое

обеспечение: наличие кондиционеров, остекление балконов и лоджий, слаботочные системы (интернет, телевидение и телефония), — говорит госпожа Белоус.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что хорошие заложенные в архитектуру идеи и их качественная реализация в сочетании с правильной маркетинговой концепцией и продвижением могут позволить заработать с участка больше, что показывает пример некоторых компаний в Петербурге.

По словам Марии Николаевой, главы архитектурного бюро MAD Architects, в западных странах на создание проекта может выделяться 10–12%, а иногда и до 15% от общего бюджета. «У нас этот показатель в среднем составляет 3–7%», — указывает она. По словам собеседников „Ъ“, стоимость услуг привлеченных зарубежных специалистов может в разы превышать стоимость услуг российских архитектурных бюро. Некоторые специалисты называют даже разницу в десять и более раз. Вместе с тем архитектора может создавать большую добавленную стоимость, поскольку при выборе жилья зачастую присутствует и эмоциональный фактор.

По словам Руслана Сырцова, в проектах компании — ЖК Golden City и «Английская миля» — более 70% покупателей отмечают архитектурное решение жилого комплекса в качестве основного фактора, повлиявшего на выбор жилья. «Оба проекта коммерчески успешны, все три очереди „Английской мили“ были проданы до окончания строительства, как и первая очередь Golden City с золотым шпилем», — рассказывает господин Сырцов, добавляя, что, судя по динамике продаж, вторую и третью очереди проекта с золотыми декоративными элементами ждет то же самое.

Высокая динамика

В России современное архитектурное сообщество оформилось в обстановке, где нужно быстро реагировать на изменения конъюнктуры рынка, корректировки бюджета. «В нашей стране проектировщики умеют работать очень быстро и эффективно даже в сложных условиях. Бизнес здесь привык к быстрому деньгам. На западе девелоперские кейсы могут окупаться пятнадцать или даже двадцать лет, и такой цикл возврата денег считается стандартным. В реалиях нашей страны долгие годы приемылемым показателем считался восьми-десятилетний

срок оборота инвестиций. При этом о пятнадцати годах не могло идти и речи», — объясняет эксперт.

По мнению Эрика Валева, главы архитектурного бюро IQ, любые даже самые удачно проработанные и качественно реализованные элементы проекта не функционируют по отдельности друг от друга. «Только их совокупность позволяет добиться эффекта синергии и создать качественную и комфортную среду», — считает он. Господин Кокорев добавляет, что качество решений, предложенных архитектором, безусловно, может повлиять на цены и темпы продаж, а также на экономическую эффективность проекта для девелопера или инвестора.

Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE), отмечает, что взаимосвязь влияния архитектурной составляющей на скорость продаж статистически в компании не исследовали, но на уровне экспертных оценок можно утверждать, что все зависит от класса. «Для массового потребителя архитектура не является фактором, влияющим на принятие решения о покупке. В бизнес-классе больше смотрят не на саму архитектуру, а, например, на панорамные окна в квартире, высоту

потолков и удобство планировки, эстетику общественных зон. В высоком сегменте, в котором покупка недвижимости часто сопряжена с „коллекционированием“ уникальной недвижимости, наличие именитого архитектора и выразительная архитектура способны стать важным фактором при выборе объекта», — объясняет госпожа Литинецкая. Так, если речь идет о лотах высокой ценовой категории, где к проекту приложил свою руку архитектор мирового уровня, например, знаменитая Заха Хадид, то это интересно в плане дополнительного престижа. «Такие квартиры часто покупают очень взыскательные клиенты, которые готовы переплачивать в том числе за архитектуру и имя», — говорит она.



Архитектура жилых комплексов — это очень широкое понятие, включающее конфигурацию и этажность жилых домов, социальных объектов, магазинов, а также инфраструктуру комплекса

потолков и удобство планировки, эстетику общественных зон. В высоком сегменте, в котором покупка недвижимости часто сопряжена с „коллекционированием“ уникальной недвижимости, наличие именитого архитектора и выразительная архитектура способны