

# ГРАДОЗАЩИТНЫЙ ГОД

В 2020 ГОДУ ОБОСТРИЛОСЬ ПРОТИВОСТОЯНИЕ МЕЖДУ ЗАСТРОЙЩИКАМИ, КОТОРЫЕ ПЫТАЮТСЯ РЕАЛИЗОВАТЬ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА, И ГРАДОЗАЩИТНИКАМИ, КОТОРЫЕ ПЫТАЮТСЯ ИМ ПРОТИВОСТОЯТЬ. КАК ПРОГНОЗИРУЮТ ЭКСПЕРТЫ, В ЭТОМ ГОДУ КОЛИЧЕСТВО «ГОРЯЧИХ ТОЧЕК» УВЕЛИЧИТСЯ: ВПЕРЕДИ ВЫБОРЫ. ОЛЕГ ДИЛИМБЕТОВ, ЮЛИЯ МАРТЫНЕНКО

Проблемных объектов собеседники VG насчитали с десяток. Так, осенью баталии возникли возле здания ВНИИ бумаги на 2-м Мурунском проспекте. Градозащитники протестовали против его возможного сноса. Хотя застройщик — «ФСК Северо-Запад» — уверял, что пока не рассматривает этот вопрос.

Вместо дома Басевича Академия танца Бориса Эйфмана намерена сделать интернат для своих воспитанников. Изначально здание планировалось снести полностью, но суд запретил это делать, постановив оставить фасад объекта. Градозащитники борются за полное сохранение объекта.

Конюшенное ведомство, согласно плану нового вице-губернатора по культуре Бориса Пиотровского, должно стать театрально-музейным комплексом. При этом сейчас планы на комплекс зданий озвучил ряд инвесторов, которые предлагают различные современные концепции. Но градозащитники эти планы принимают в штыки, полагая, что они могут угрожать облику зданий.

Застройщик площадки на углу набережной реки Карповки и Каменноостровского проспекта весь прошлый год был вынужден отбиваться от депутатов Законодательного собрания Петербурга. Парламентарии окрестили проект Meltzer Hall «гробом» и требовали от губернатора города запретить его строительство, несмотря на то, что разрешение на работы уже выдано. Основная претензия к объек-

ту — неэстетичный, по мнению депутатов, внешний вид.

Основные баталии развернулись на Охтинском мысу — одном из самых плодородных полей для градозащитных баталий. После заморозки проекта «Газпрома» в 2009 году об участке на Охтинском мысе забыли почти на 10 лет. Интерес к территории у депутатов — муниципальных и городских, а также у градозащитников — проснулся только в марте 2020 года, когда «Газпром нефть» представила проект своего будущего общественно-делового комплекса и ландшафтного парка на Охте.

В 2021 году противостояние продолжится. «В 2020 году градостроительных скандалов стало ощутимо больше. Это связано с тем, что в условиях пандемии запретили публичные акции и практически наложили мораторий на публичные слушания. Застройщики сразу поняли, что это дает им возможность гораздо успешнее лоббировать свои интересы. При этом нередко у нас и провластные кандидаты используют градозащитную тему, и непосредственно представители партии власти, хотя, конечно, куда осторожнее. В текущем году они тоже не будут этого чураться. Что касается скандалов, то среди них не было чего-то искусственно раздутого. При этом все существующие проблемы перешли в 2021 год, так как остаются нерешенными. Речь об институте бумажной промышленности, Охтинском мысе, манеже лейб-гвардии

Финляндского полка, доме Басевича, Конюшенном ведомстве. Немного спокойнее стало с медсанчастью на Одоевского, но мы ждем продолжения борьбы», — говорит лидер фракции «Яблоко» в ЗакСе Петербурга Борис Вишневский.

«Безусловно, усилия градозащитников имеют под собой серьезные намерения по сохранению архитектурной ценности городской ткани. В то же время некоторые объекты находятся в удручающем состоянии и не подлежат восстановлению, либо могут быть восстановлены исключительно с привлечением крупных государственных бюджетов, которых нет. К сожалению, государственная функция охраны, сохранения и восстановления города, которая изначально должна была представлять конкретные действия по восстановлению памятников, превратилась в жесткую контролируемую и ограничивающую любые действия форму», — считает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International. С ней согласен Филипп Грибанов, представитель Фонда содействия восстановлению объектов истории и культуры в Санкт-Петербурге. «На мой взгляд, говоря о градозащите, следует четко разделять конструктивную (созидательную) и деструктивную градозащиту. Созидательная градозащита стремится к тому, чтобы город жил и развивался, привлекал инвестиции, предлагал жителям новые общественные пространства. Деструктивная градозащита

концентрирует усилия на запретах и недопущении новых проектов и инвесторов в исторический центр. В результате темпы и объемы реконструкции и строительных работ там сейчас крайне невелики. Инвесторы уже опасаются выходить с проектами в центре, приобретать здания, развивать эту локацию. Любому бизнесу мешают факторы нестабильности, а деструктивная градозащита — как раз один из них», — считает он.

Поменялся и портрет градозащитника. «Если раньше градозащита шла со стороны жителей и КГИОПа, то сейчас она исходит в большей степени от депутатов. Я не могу сказать, что она стала активнее, но поменялся, так сказать, „портрет“. Последствия противостояния — вплоть до отмены проектов», — констатирует Сергей Бобашев, руководитель проекта LifeDeluxe.ru.

«В градозащите удивляют две вещи. Во-первых, ни один объект не вызывает интереса, пока не начинается стройка. Я не видел ни одного пикета у объектов, которые разрушаются сами собой. Во-вторых, какой бы ни был проект, нет ни одного случая, чтобы общественность его поддержала. Все градозащитное движение направлено против проектов, не имея никакого конструктивного контрпредложения. Это удивляет. Складывается ощущение, что кому-то просто важен процесс», — поделился заместитель председателя правления «Охта Групп» Михаил Ривлин. ■

# ТОРГОВЛЯ СОХРАНИЛА ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ

2020 ГОД ДЛЯ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА БЫЛ ОДНИМ ИЗ САМЫХ СЛОЖНЫХ ЗА ВСЮ ИСТОРИЮ ЕГО СУЩЕСТВОВАНИЯ. ДЕНИС КОЖИН

По данным JLL, на конец декабря 2020 года свободными оставались 3,4% площадей, что на 0,2 п. п. ниже, чем год назад. Открытие двух новых торговых центров (Green Park в Славянке и третья очередь Outlet Village Pulkovo) в конце года не повлияло на изменение доли вакантности.

Несмотря на снижение вакантности, пока рано говорить о восстановлении спроса на докризисном уровне. Освобождающиеся помещения в четвертом квартале арендодатели активно заполняли магазинами с сезонными товарами (верхняя одежда и головные уборы, новогодние украшения и елки и пр.) на условиях краткосрочной аренды, а текущие арендаторы вели переговоры о продлении скидок на следующий год.

В Санкт-Петербурге распределение объема пустующих площадей отличается в зависимости от формата объекта. Наибольшая доля вакантности (5%) по итогам 2020 года наблюдается в небольших окружных и районных торговых центрах, поскольку там в большей степени представлены индивидуальные предприниматели и малый бизнес, значительно пострадавшие от простоя в работе в период пандемии.

Сокращение покупательского трафика на 20–30%, а также смещение акцентов на товары первой необходимости и активное развитие онлайн-торговли привели к закрытию магазинов ряда сетевых операторов. В торговых центрах сократили присутствие такие бренды, как Mixit, «Связной», Reike, «Шарпей», Concept Club и другие.

При этом в топовых торговых центрах свободными остаются не более 2% площадей. В течение года они пополнились новыми брендами, ранее не представленными в городе. В «Галерее» открылся монобрендовый бутик спортивных товаров The North Face, в «Охта Молле» и «Питер Радуге» — магазин итальянской косметики Kiko Milano, в «Мега Дыбенко» — магазин итальянской одежды Calliope, а в «Меркурий» пришел s.Oliver Shoes. Петербургские аутлеты пополнились такими брендами, как Zilli, Gramz, Coccodrillo, Mees. Сразу несколько ювелирных магазинов под конец года открыл Sokolov.

«Анализируя итоги 2020 года, ритейлеры продолжают искать баланс между онлайн- и офлайн-магазинами, оптимизируя свое присутствие в торговых центрах. Уже в 2021 году

мы увидим реальную картину изменившегося спроса. Прогнозируется рост вакантности в торговых центрах с устаревшими концепциями и увеличение в них доли несетевых ритейлеров», — комментирует Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

Кроме того, на перераспределение арендаторов между торговыми центрами в 2021 году может повлиять открытие трех новых объектов арендопригодной площадью 62 тыс. кв. м, что больше, чем за четыре последних года. На высокой стадии готовности, хотя и пока приостановлена, четвертая очередь «Заневского каскада» на «Ладжской», строится торговый центр в жилом квартале «Солнечный город» на юго-западе. Уже введен в эксплуатацию, но не открыт «Спутник» у метро «Ломоносовская». ■