

УЧАСТКИ ДЛЯ ИЗБРАННЫХ

ПОСКОЛЬКУ ПОКУПАТЕЛИ ДОРОГОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВЕСЬМА КОНСЕРВАТИВНЫ, ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРЕДПОЧИТАЮТ ВОЗВОДИТЬ ЭЛИТНЫЕ ДОМА В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ПЕТЕРБУРГА. КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE МАРИЯ КУЗНЕЦОВА РАЗБИРАЛАСЬ, ЕСТЬ ЛИ У ДЕВЕЛОПЕРОВ ШАНС СОЗДАТЬ НОВЫЕ ПРЕМИАЛЬНЫЕ ЛОКАЦИИ В ГОРОДЕ.

В Петербурге есть исторически сложившиеся зоны для строительства элитных проектов: Крестовский остров, Центральный район, а также Петроградская сторона. Об этом говорят практически все опрошенные участники рынка недвижимости. Некоторые из собеседников называли также Адмиралтейский и Московский районы и Васильевский остров, правда, они скорее имеют потенциал развития в этой области.

В девелопменте есть тезис «не бывает плохих районов, бывают плохие локации», но в данном случае он вряд ли работает, говорит Эдуард Тиктинский, президент группы RBI. По его мнению, покупатель недвижимости элитного класса консервативен, поэтому основное правило — размещение в центре города. При этом важными признаками участков элит-класса традиционно остаются вид на воду, окружение зелеными насаждениями и обязательное отсутствие рядом промышленных объектов. Кроме того, по мнению экспертов, продаваемая площадь будущего жилья в элитных проектах не должна превышать 20 тыс. кв. м. «Если хоть половина дома знает друг друга в лицо, а 25% знают друг друга по именам, можно говорить о том, что проект относится к элите», — считает участник строительного рынка.

Вместе с тем, по мнению Андрея Бойкова, управляющего партнера Rusland SP, сейчас реализация проектов высокого класса — это в большей степени вопрос маркетинга. «Девелопер может построить небольшой клубный дом с ограниченным количеством квартир, качественной отделкой, концепцией и хорошими видовыми характеристиками даже в Московском районе, на Васильевском острове или на Выборгской стороне. Вопрос в том, как этот продукт будет преподноситься», — замечает господин Бойков.

По словам Александра Андрианова, первого вице-президента Glorax Development, небольшие пятна в 1–3 га, расположенные в районах, граничащих с историческим центром, являются лакомыми кусочками для девелоперов.

Говоря о новых районах для такой застройки, эксперты указывают на то, что ни одна локация не может стать элитной в один момент. «Для этого необходимо формирование определенной среды и инфраструктуры, которая будет соответствовать определенному уровню жизни. Мы знаем, как многие территории

десятилетиями шли к своему высокому статусу», — говорит Оксана Кравцова, совладелец и генеральный директор ГК «Еврострой», напоминая, что до начала XX века Петроградская сторона была весьма периферийным районом города. И только после открытия Троицкого моста Петроградский и Аптекарский острова начали активно застраиваться жильем премиум-класса, покупку которого могли себе позволить далеко не все, продолжает она. Сто лет спустя Петроградский район единогласно признается подходящей локацией для реализации элитных проектов.

СУЩЕСТВЕННЫЙ НЕДОСТАТОК Сегодня в Петербурге существует дефицит земельных участков, подходящих под строительство элитного жилья. В центральных районах (Адмиралтейском, Центральном, Василеостровском (не считая намыв), Петроградском) в настоящий момент в портфелях девелоперов находится более 30 га, однако лишь 15% от этого подойдет для реализации элитных проектов, остальные — бизнес и премиум, рассказывает Антон Орлов, руководитель направления земельных участков Colliers.

На Петровском острове остались единичные неосвоенные территории, на Крестовском завершаются последние проекты, добавляет Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group). «Готовые качественные участки с документацией — единичные случаи, а в основном на рынке в продаже непростые варианты с массой обременений и сложностей. Приобретаются уже очень сложные участки: например, участок с бывшим недостроенным гостиницы „Северная корона“ на набережной Карповки», — продолжает эксперт.

По мнению госпожи Трошевой, развитие рынка будет связано с единичными небольшими проектами в центре, которые ранее не были реализованы по различным причинам. При этом, по словам господина Мохнаря, с учетом дефицита земельных участков в Петербурге продавцы стали менее сговорчивыми. «Кроме того, на рынке практически нет готового продукта с выданным разрешением на строительство. Сейчас в большинстве случаев это просто участок земли, который несет в себе все риски градостроительного проектирования», — замечает эксперт.



СТРОИТЕЛЬСТВО В ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ГОРОДА — ЭТО ВСЕГДА ОГРОМНЫЙ ВЫЗОВ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРА, ПОСКОЛЬКУ ЦЕНТР ПЕТЕРБУРГА НАХОДИТСЯ ПОД ОХРАНОЙ ЮНЕСКО И ПОД ЗАЩИТОЙ КГИОП

Участники рынка также указывают на то, что все потенциально интересные участки под реализацию элитных проектов — это реконструкция и редевелопмент. Среди таких примеров — проекты компании «Еврострой» (комплекс исторических построек на Галерной улице, комплекс построек на Малом проспекте, 79–83, лоты в доходном доме Карла Шрейбера на Захарьевской улице), проект строительства жилого комплекса на месте гостиницы «Северная корона», который приобрела ГК «ПСК», а также покупка исторического здания на Конюшенной площади, где ранее планировалась реализация комплекса элитных апартаментов компанией «Ланселот».

Что касается стоимости земли, на которой можно реализовать проект элит-класса, то участники рынка называли разные цифры: от 40–55 тыс. рублей нагрузки на квадратный метр улучшений в зависимости от характеристики лота до нескольких сотен тысяч. «Речь может идти как о нескольких сотнях миллионов рублей за участок, так и о миллиарде», — замечают девелоперы, добавляя, что все пятна, находящиеся в листингах, являются высокорисковыми для инвесторов.

ВЫСОКИЕ РИСКИ Строительство в исторической части города — это всегда огромный вызов для девелопера, поскольку центр Петербурга находится под охраной ЮНЕСКО и под защитой КГИОП. «Перед застройщиком стоит масса ограничений: высотность, охранные обязательства, соседство с памятниками архитектуры, возможность или невозможность организации подземного паркинга, состояние грунтов и инженерных мощностей, зачастую стесненные условия при организации строительной площадки», — объясняет госпожа Кравцова.

Кроме того, необходимо обеспечить сохранность окружающих зданий, многие из которых часто находятся в предаварийном состоянии. «Поэтому очень важно предварительно проводить технологическое обследование соседних домов, поскольку в ходе строительства на них могут появиться трещины», — отмечает Анна

Смоляная, директор по развитию ЮИТ в Санкт-Петербурге.

Зачастую участки продаются вместе с историческими памятниками — в этом случае девелопер решает проблему реставрации, реконструкции или приспособления под современное использование. «Без большого опыта здесь сложно, тем более что каждый такой объект уникален. Реконструкция сложна не только технически. Трудно бывает точно спрогнозировать даже сам объем предстоящих работ, оценить внутреннее состояние здания. Многие детали выясняются уже „в процессе“, а это означает новое проектирование и новые затраты», — объясняет господин Тиктинский, добавляя, что недавно сами «проходили» это, например, при реконструкции Левашовского хлебозавода.

Бок о бок с этими проблемами часто идут необходимость расселения, если это жилое здание; риски, связанные с деятельностью градозащитников; иногда и непоследовательность законодательных решений. «В последнее время происходит массовый отзыв ранее выданных разрешений на строительство, что вызывает волну непонимания у многих застройщиков», — сетует один из аналитиков строительного рынка. С ним солидарен господин Тиктинский, уточняя, что это малопредсказуемые вещи, которые значительно повышают риски и ставят под вопрос экономическую эффективность проекта.

Еще одна проблема — ограничения по переводу функционального назначения земельного участка либо по возведению проектов с нежилым назначением. «Есть локации, которые потенциально можно рассматривать как применимые для проживания, но которые либо граничат с рекреационными зонами, либо частично в них находятся, и тогда здесь возможно только создание проектов псевдожилья с нежилым назначением», — говорит госпожа Конвей, добавляя, что это тоже сложный путь, потому что зачастую здесь для девелопера таится много подводных камней и непредсказуемых моментов в части работы с градозащитниками. ■