

# ОХТИНСКИЙ ЛОКОМОТИВ

## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПРЕДСТАВИЛА КОНЦЕПЦИЮ РАЗВИТИЯ ОХТИНСКОГО МЫСА — ОНА ПРЕДПОЛАГАЕТ, ЧТО МУЗЕЙНАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ СТАНЕТ ЧАСТЬЮ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА. ГРАДОЗАЩИТНИКИ ПО-ПРЕЖНЕМУ ЗАНИМАЮТ ПОЗИЦИЮ, ЧТО НА МЫСЕ ДОЛЖНА ОСТАТЬСЯ ТОЛЬКО МУЗЕЙНАЯ ФУНКЦИЯ. КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE ВЕРНИКА АБРАМЯН ВМЕСТЕ С ЭКСПЕРТАМИ В ОБЛАСТИ ДЕВЕЛОПМЕНТА ПОПЫТАЛАСЬ РАЗОБРАТЬСЯ, КАКОЙ ПУТЬ РАЗВИТИЯ ОХТЫ СТАНЕТ НАИБОЛЕЕ БЛАГОПРИЯТНЫМ ДЛЯ ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИЙ И ВСЕГО ГОРОДА.

Большинство экспертов склоняется к тому, что территория должна иметь несколько функций. Признавая ценность музейной составляющей проекта, они отмечают, что реализация проекта только с одной этой функцией сделает проект непривлекательным для бизнеса, а значит, потребует многомиллиардных инвестиций из бюджета (не считая расходов на выкуп земли у «Газпрома»), что может «отодвинуть» проект еще на десяток лет. Несколько функций проекта заставят развиваться и прилегающие (пока что депрессивные) территории.

Сергей Дроздов, эксперт ИК «Универ Капитал», говорит: «Вариант музеефикации всей территории Охтинского мыса мы считаем бесперспективным по ряду причин. Во-первых, он предполагает возложение на государство весьма затратного проекта, который заведомо станет экономически убыточным. Фактически на данной территории нет объектов, которые могли бы привлечь значительный поток туристов — лишь небольшие фрагменты строений, остатки рвов. Смотреть массовому туристу там практически не на что. Конечно, можно воссоздать объекты с нуля, но их историческая ценность будет в результате окончательно уничтожена, а подобные объекты можно строить и в других местах, тем более что археологических памятников в России немало — сейчас ни одно крупное строительство, будь то прокладка газо- и нефтепроводов или новых дорог, не обходится без археологических раскопок. Но даже после столь значимых вложений музей не окупится ни для государства, ни для экономики города. Впрочем, конечно, в силу того, что всякая промышленная и строительная деятельность на этом участке будет запрещена, а транспортный поток будет низким, привлекательность недвижимости на прилегающих участках несколько возрастет, но вряд ли существенно. Во-вторых, как минимум это потребует компенсации убытков «Газпром нефти», фактически за свой счет организовавшей раскопки на данной территории в рамках подготовки ее к реализации проекта делового центра. В то же время проект делового центра, учитывающий сохранение реально ценных исторических объектов и их музейное использование для города в целом будет куда эффективнее, создав дополнительные рабочие места и увеличив спрос, в том числе и на недвижимость на прилегающих участках».

**ЛЮБОЕ РЕШЕНИЕ БЛАГО** Многие эксперты считают, что любое решение по Охтинскому мысу положительно скажется на всех прилегающих территориях. Стоимость квадратного метра недвижимости на вторичном рынке в апреле 2021 года в районе Малая Охта выросла на 30%, до 166 238 рублей, в районе Большой Охты — на 22%, до 152 273 рублей (по данным Domofond.ru) при



ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО МНОГОЛЕТНЕЕ ЗАКРЫТИЕ ТЕРРИТОРИИ ОХТИНСКОГО МЫСА ОСЛАБЛЯЕТ КАК ТУРИСТИЧЕСКИЙ, ТАК И КОММЕРЧЕСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ ОКРУЖАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

среднем показателе роста стоимости недвижимости в Петербурге на 28,1% в апреле (год к году). Таким образом, текущие темпы роста цен в районах в целом соответствуют общегородским.

Евгений Миронюк, аналитик «Фридом Финанс», подчеркивает, что любое решение и доведение проекта до реализации значительно повысят привлекательность объектов недвижимости в округе. Он уверен, что многолетнее закрытие территории Охтинского мыса ослабляет как туристический, так и коммерческий потенциал окружающей территории. «Жители уже привыкли к забору на месте, где некогда должна была появиться высотка «Газпрома», но дискуссии относительно судьбы этого места не закончены. Какой бы проект ни был реализован (музея-заповедника или общественно-делового комплекса), завершение проекта позволит району Малой Охты приблизиться по стоимости к недвижимости в районе муниципального образования «Смольнинское» (на противоположном берегу Невы), где средняя стоимость квадратного метра составляет 176 471 рубль. Это означает потенциальный рост стоимости на 6%», — подсчитал эксперт.

Максим Ельцов, гендиректор Первого ипотечного агентства, добавляет: «Если говорить об эффективности/прибыльности проекта на участке, то, разумеется, чем больше деловых и развлекательных площадей удастся разместить, тем выгоднее. Музей по определению не может приносить прибыль, сопоставимую с офисами. А если смотреть с точки зрения развития города, повышения привлекательности локации для туризма и жителей города, то будет более выгоден разумный баланс между музеем, деловым и общественным пространством. Ни на цены на недвижимость, ни на инфраструктуру реализация проекта сильно не повлияет. Чтобы

это произошло, проект должен быть куда более масштабным, да и вокруг застройка уже давно сложилась, изменений практически не будет. Все-таки это не строительство ратуши с последующим редевелопментом окружающих территорий».

**СОВРЕМЕННЫЙ ПОДХОД** Все же большинство экспертов полагает, что освоение мыса повлияет на цены и на общее направление развития района. Валерий Трушин, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate, считает, что если ограничиться созданием музея, то стоит исключить новый вектор развития Красногвардейского района: сохранится точечная застройка жилья и чем дальше от набережной, тем меньшим спросом будет пользоваться жилье — и тем больше будет проблем с транспортной инфраструктурой. «Если организовать многофункциональный проект, который станет точкой притяжения для весьма непримечательного района города, то вокруг него совершенно точно выстроится транспортная логистика, ведь проект масштабный. Также появление МФК скажется на привлекательности жилья в этой локации и на его стоимости, которая, несомненно, возрастет», — отмечает он.

С точки зрения развития Петербурга организация музейного пространства — положительный проект, уверен господин Трушин. «Но МФК с доминантой, то есть новая архитектурная достопримечательность, которая будет наполнена, в том числе, очень важной музейной составляющей, станет несколько иным, современным подходом. Именно так должен развиваться город», — настаивает эксперт.

Виктор Заглумин, партнер Bright Rich I CORFAC International, замечает: «Как консультанты по коммерческой недвижимости можем сказать, что в случае реализации ин-

тересной концепции с общественно-деловой зоной локация вполне могла бы стать новой точкой притяжения в этом районе города. Если в МФК разместятся структуры «Газпрома», то за счет подрядчиков и партнеров компании может вырасти спрос на другие деловые комплексы в этой локации — это бизнес-центры «Базен», «Аврора Сити», бизнес-парк «Полуостров»».

Николай Пашков, генеральный директор консалтинговой компании Knight Frank St. Petersburg, рассуждает: «Если на Охтинском мысе будет создан только музей, то на стоимость соседней недвижимости он никакого существенного влияния не окажет. Создание же там многофункционального комплекса для офисов структур «Газпрома» вызовет повышенный спрос на земельные участки рядом, на выкуп производственных площадок под редевелопмент и в дальнейшем, особенно после введения комплекса в эксплуатацию, что приведет к повышению цен на жилую и коммерческую недвижимость. Сотрудники «Газпрома» небезосновательно считаются платежеспособными покупателями, и многие, работающие в этом комплексе, будут заинтересованы иметь жилье недалеко от своей работы».

Господин Пашков вспоминает, что когда только появилась информация, что «Газпром» купил в 2000-е годы участок на Охтинском мысе для создания своего комплекса, девелоперы стали скупать землю рядом для развития жилых и коммерческих функций. «Например, SRV уже построил здесь «Охта Молл» и планирует развивать в нем офисную функцию, вышли сюда и жилые девелоперы, например Vonava», — перечисляет он.

Господин Пашков также говорит, что с точки зрения развития территории второй сценарий с созданием МФК является наиболее благоприятным. «Исторически в районе Красногвардейской площади было построено небольшое количество жилья, а дальше начиналась обширная промзона с малоактивным производством, сохранение которой в текущих условиях нецелесообразно, учитывая ее близость к центру города. Для города и для собственников недвижимости реализация газпромовского проекта, безусловно, положительно повлияет на развитие территории вокруг Охтинского мыса. «Газпром» является неким якорем для развития деловой и офисной функции, и вокруг его офисов всегда увеличивается спрос на помещения со стороны дочерних структур, подрядчиков и партнеров. То есть на базе офиса «Газпрома» можно сформировать новый деловой район на карте Петербурга. В отличие от территории в Лахте, которая не имеет существенных ресурсов для развития офисной функции ввиду того, что там нет для этого земли, рассматриваемый нами район имеет хороший потенциал стать новым деловым центром», — заключает эксперт. ■