

ОСТРОВУ ЗАМАЯЧИЛИ ПЕРСПЕКТИВЫ

ЕЩЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД БОЛЬШИНСТВО ЭКСПЕРТОВ ВЫРАЖАЛИ СОМНЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПЕРСПЕКТИВАХ КРОНШТАДТА. НО СЕГОДНЯ ИХ МНЕНИЕ ПЕРЕМЕНИЛОСЬ, БОЛЬШИНСТВО ЭКСПЕРТОВ УВЕРЕНЫ В БЛЕСТЯЩИХ ПЕРСПЕКТИВАХ ОСТРОВА КОТЛИН. ПРАВДА, ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ ОСТРОВА ПОНАДОБИТСЯ РЕШИТЬ РЯД ПРОБЛЕМ. МАКСИМ КАВЕРИН

На достаточно компактной территории острова Котлин расположено множество разнообразных объектов и локаций туристического притяжения. В их числе — главный военно-морской собор, комплекс сооружений Петровского дока, портовые территории, маяки, парк «Патриот», большое количество фортификационных сооружений, парки, бульвары, пляжи и прочее.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, отмечает: «Такие плюсы, как уникальное историческое наследие, большой потенциал использования видов на залив, интересная природная составляющая западной территории Кронштадта — все это делает город потенциально интересным для инвестиций».

Эксперты говорят, что ввиду своего географического расположения Кронштадт обладает большим потенциалом развития. Это наглядно отражено в открытии таких точек притяжения, как музейно-исторический парк «Остров фортов» и экомаршрут заказника «Западный Котлин». «Петербургцы стали достаточно мобильны, и их потребность в культурно-общественных кластерах недалеко от города вполне может быть удовлетворена за счет развития Кронштадта», — считает Иван Починщиков, управляющий партнер IPG.Estate.

Управляющий партнер аналитического агентства WMT Consult Екатерина Косаре-

ва также считает, что с точки зрения потенциала для развития Кронштадт крайне перспективен. «Это показал интерес россиян (не только петербуржцев) к этому городу. Реализован проект „Остров фортов“, привлекающий туристов в весенне-летний сезон», — говорит госпожа Косарева.

Андрей Косарев, генеральный директор Colliers в Санкт-Петербурге, добавляет: «В последние несколько лет Кронштадт часто упоминается в контексте крупного инвестиционного и туристического проекта „Остров фортов“. Концепция хороша с точки зрения реализации важных государственных задач: развития туристического, научно-образовательного потенциала, создания комфортной среды и т. п. В случае полной реализации проекта в запланированном масштабе жители выиграют от появления новой инфраструктуры, качественной среды, а собственники жилья — от роста стоимости недвижимости».

НУЖНА СХЕМА Однако, обращает внимание господин Косарев, проект требует колоссальных инвестиций и является убыточным с коммерческой точки зрения — это ограничивает интерес частных инвесторов к проекту. «Единственная по-настоящему рентабельная здесь для инвесторов функция — это жилье, и некоторые жилищные девелоперы уже про-

являют интерес к этому проекту (например, „Главстрой“). Но при строительстве жилья комфорт-класса в этой локации вряд ли можно позволить себе большой объем инфраструктурной и прочей долго окупаемой (например, марина и отель) нагрузки. Соответственно, большая часть инвестиций в строительство всех прочих объектов должна лечь на бюджет или быть профинансирована по схеме ГЧП».

Александр Свинолобов, заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург», также говорит о том, что инвестиционный, территориальный и инфраструктурный потенциал Кронштадта до последнего времени был сильно недооценен. «До сих пор девелоперы избегали района-острова, ссылаясь на оторванность от „большого“ Петербурга и монофункциональность основных точек притяжения. Кроме оборонных мощностей, на острове ничего особо и не было, а жилищный фонд нуждался в реновации», — перечисляет он.

Повышение инвестпривлекательности острова, говорят эксперты, даст толчок и для развития рынка жилья на нем.

Стоимость жилья в Кронштадте ниже петербургских расценок ввиду удаленности острова от Северной столицы и неразвитого общественного транспортного сообщения.

Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недви-

жимость», подсчитала, что в настоящий момент в Кронштадте строятся три объекта класса «комфорт», два из них — комплекс апартаментов (аналог жилья) и один жилой дом. Строительство всех объектов ведется путем реконструкции. Диапазон цен на текущий момент — 126–149 тыс. рублей за кв. м.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, говорит: «Стоимость строящегося жилья и апартаментов колеблется в диапазоне 130–137 тыс. рублей за один „квадрат“. Это, а также и цены вторичного рынка несколько ниже наиболее дорогих пригородов — Пушкина и Сестрорецка. «При этом, в отличие от расположенных у КАДа „новых пригородов“ (Кудрово, Мурино, Шушары и прочие), в Кронштадте достаточно высокий уровень развития социальной инфраструктуры. Уровень развития коммерческой инфраструктуры пока умеренный, и есть потенциал для ее качественного и количественного увеличения», — полагает господин Кокорев.

Юлия Токарева, партнер, руководитель департамента стратегического консалтинга Cushman & Wakefield, говорит, что сейчас на острове есть участки с видами на воду, которые уже заканчиваются в Санкт-Петербурге, а создание новой достопримечательности придаст дополнительный импульс к развитию.

При этом господин Свинолобов считает, что Кронштадт может комплексно развиваться как город-спутник. «Это автономная благоустроенная локация, где почти все основные объекты инфраструктуры и городские сервисы находятся в пешей доступности. При грамотной работе с территориальным ресурсом спрос даст резерв для роста предложения как минимум в 100–150 тыс. кв. м жилья. Но спрос будет тесно связан с развитием инвестиционного потенциала и новых точек притяжения — туристическими объектами, переездом в Кронштадт военно-морских учебных заведений и перевод Международного военно-морского салона», — полагает эксперт.

Господин Свинолобов, как и его коллеги, полагает, что пионером преобразования территории может стать проект «Остров фортов», рядом с которым заявлен крупный жилой проект. «Если туристический кластер и жилье дадут необходимый мультипликативный эффект — эту практику подхватят и другие девелоперы. Причем речь идет не только о жилье, но и о проектах апарт-отелей», — говорит он.

РИСКИ ДЛЯ ИНВЕСТОРА Но все заявленные планы нужно реализовывать параллельно с повышением транспортной доступности локации, отмечает господин Свинолобов. «Прежде всего это новая развязка с кольцевой, развитие водного сообщения с Петербургом», — перечисляет он. → 20



НЕКОТОРЫЕ РИСКИ В КОНТЕКСТЕ ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ ОСТРОВА СВЯЗАНЫ С БАЗИРОВАНИЕМ НА ЕГО ТЕРРИТОРИИ ВОЕННО-МОРСКОГО ФЛОТА РОССИИ. ПОПЫТКИ ВОЕННОЙ И ОБЩЕСТВЕННОЙ СОСТАВЛЯЮЩИХ УЖИТЬСЯ В ОДНОЙ ЛОКАЦИИ — ДОВОЛЬНО СПОРНАЯ ПРАКТИКА