

НЕДВИЖИМОСТЬ

Новые горизонты

— территории —

Намывные территории позволяют создать новые, свободные от обременений участки земли в наиболее востребованных районах города. Они обладают уникальными видовыми характеристиками, которые привлекают как покупателей, так и горожан, становясь новыми точками притяжения. В Петербурге подобный проект реализуется на Васильевском острове, где девелоперы формируют новый мультивариантный кластер.

Расширение территории за счет моря практикуется уже несколько веков. «Наиболее активно в Европе это используют в Нидерландах — многовековая практика создания полей привела к тому, что около 17% территории страны сейчас располагается на намывах. Также достаточно активно полевые получали распространение в соседней Германии (в том числе в Восточной Пруссии)», — рассказывает Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

В последние десятилетия к подобной практике прибегали Мальта, Кипр, Израиль и ОАЭ. «В Дубае намывы целые архипелаги — «Мир» и «Вселенная», а также известная «Пальма Джумейра». Здесь расположено все для роскошного отдыха: частные виллы, гостиницы, небоскребы, торговые и развлекательные центры, парки, пляжные клубы», — говорит Георгий Докучаев, коммерческий директор Prime Property Group.

В Японии, например, так решили проблему поиска места для аэропортов. «В Канаде, в Монреале, нашли применение извлекаемым грунтам при строительстве метро», — отмечает Татьяна Козлова, старший руководитель проектов направления «Оценка и финансовый консалтинг» группы компаний SRG.

В 2025 году в Гонконге стартует масштабный проект строительства целого района на искусственном острове, куда переедут сотни тысяч жителей. В России наибольшая площадь полей находится на территории Калининградской области.

Намывные преимущества

«Одно из главных преимуществ намывных территорий — увеличение длины первой береговой линии. А первая линия — это курица, несущая золотые яйца для любого курортного города и для девелоперов. Но реализовывать такие проекты экономически выгодно только в крупных городах с развитым рынком недвижимости», — замечает господин Докучаев.

Традиция строительства намывных территорий в Петербурге также имеет долгую историю. «Одними из первых намывы в городе появились возле Канонерского, Гутуевского островов и острова Декабристов, а также в районе Старой Деревни. Кроме того, территория Троицкой площади и Летнего сада также является намывной», — говорит Александр Миронов, главный архитектор архитектурной мастерской «Миронов и партнеры». В советское время проводились работы по намыву территорий возле станции метро «Приморская» на Васильевском острове, а также в части Красносельского района. «При этом в некоторых локациях территория расширялась за счет намыва не раз. Это характерно и для наиболее крупного намыва, который формируется в настоящее время в Васильевском районе», — продолжает

господин Кокорев.

По его мнению, намыв позволяет получить территории с привлекательными видовыми характеристиками, как правило, близко к уже обжитым локациям. Также к плюсам можно отнести юридическую и физическую чистоту территории. Приступая к реализации проекта на намыве, девелоперам не нужно заниматься трудоемкой консолидацией участков, вести переговоры с многочисленными собственниками, выкупать участки под объекты линейной инфраструктуры, решать вопросы с переводом земель из одной категории в другую. «Во-вторых, отсутствует необходимость в приспособлении под современное использование объектов культурного наследия при максимальной близости к историческому центру», — добавляет господин Миронов.

Минусы — затраты на создание, необходимость поддерживать технологию для получения качественного результата, время на создание намывных территорий. «Новая крупная территория требует обеспечения транспортом и инженерными ресурсами, подключения к УДС города», — указывает господин Кокорев. Дополнительная сложность крупных намывов — длительные сроки освоения.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», добавляет, что преимуществам намывных территорий в том, что это чистый лист. «Есть возможность создавать жилые кварталы и целые районы в парадигме развития в XXI веке. Ничто не мешает оптимизировать планировку кварталов, создавать архитектурные ансамбли с собственными центральными точками, планировать наибольший объем видовой недвижимости путем ступенчатой высотности застройки», — считает он.

С видом на Финский

Освоение намывных территорий Васильевского острова началось в 2006 году, с того момента статус этой локации трансформировался в восприятие как девелоперов, так и покупателей. «Кроме двух сданных жилых комплексов, сегодня здесь реализуется семь проектов. Из запланированных на Васильевском острове 476 га искусственных земель уже создано



Намыв позволяет получить территории с привлекательными видовыми характеристиками, как правило, близко к уже обжитым локациям

170 га в южной части. Из них около 30 га занимает Морской порт. Еще 140 га должно появиться в северной части, сейчас тут намывто 86 га. Всего на новых территориях можно будет построить почти 4 млн кв. м жилья», — рассказывает Александр Андрианов, первый вице-президент GlogaX.

По словам Елизаветы Конвей, директора департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Colliers, статус намывных территорий Васильевского острова постепенно растет: если первые проекты выходили в сегменте «стандарт», то сейчас проекты имеют уникальный архитектурный облик, собственную инфраструктуру, видовые характеристики. Господин Софронов солидарен с коллегой, полагая, что сейчас намыв представляет собой более приятную картину, чем три-пять лет назад. «Яркие проекты на этой территории все же появились. Наконец, с воды Петербург стал выглядеть чуть современнее, благодаря этим проектам. И выглядят они здорово, и технические и планировочные решения там хорошие», — полагает он. При этом средняя цена предложения на начало декабря 2021 года на намывных территориях составляла 223 тыс. рублей за квадратный метр, уточняет Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group).

Талия Низамова, руководитель проектов девелопмента Besag Asset Management, называет намыв Васильевского острова новым элитным районом, который формируется в Петербурге. «Это своего рода центр притяжения с одним недостатком — транспортной доступностью. Но я уверена, что когда эта проблема будет устранена, намыв станет полноценной альтернативой Васильевскому острову и Петроградскому району, только с новыми домами», — говорит она.

По ее словам, сейчас это один из самых престижных районов Петербурга — во многом благодаря проектам компании GlogaX Development. При этом девелопер возводит на намыве не только жилье, но и общественно-деловой квартал. «Его создание — важный шаг, который позволит локациям стать новой точкой притяжения, комфортным пространством, куда будут стремиться горожане», — добавляет госпожа Конвей.

Марина Ковалева



За последние два года жители стали сильнее ценить локальную городскую среду, в которой приходится проводить много времени

Создать с нуля качественную среду

Проекты комплексного освоения территорий обладают рядом преимуществ по сравнению с точечными жилыми комплексами.

За счет своей масштабности квартальная застройка отличается развитой социальной и коммерческой инфраструктурой, широким выбором квартир разных типов, а также более низкой по сравнению с камерными домами ценой. А подходы к реализации таких проектов со стороны девелоперов претерпели за последние годы серьезные изменения в лучшую сторону.

— комплексное освоение —

Вектор развития рынка недвижимости Петербурга последние десятилетия был смещен в сторону проектов комплексного освоения территорий (КОТ). Так, по данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group), в объеме предложения доля масштабных проектов (общей жилой площадью свыше 100 тыс. кв. м) на рынке петербургской агломерации на конец третьего квартала 2021 составила 51% от количества квартир (52% в кв. м), причем в разбивке по территории заметно преобладание проектов КОТ в пригороде Ленобласти — там 68% реализуемых квартир продаются в проектах КОТ, в Петербурге — 44%. «Относительно прошлых лет в 2021 году достигнута максимально высокая доля предложения жилья в подобных масштабных проектах. Ранее в 2017–2020 годах показатель достигал уровня 47%», — замечает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group). При этом в структуре спроса в агломерации доля масштабных проектов составляет за девять месяцев 2021 года 44% сделок (48% в кв. м). По территории соотношение сопоставимо с объемом предложения в пригороде Ленобласти: 64% сделок приходится на проекты КОТ, в Петербурге — 39%.

Старт любого крупного проекта требует от компаний-девелопера серьезного экономического анализа — необходимо досконально просчитать все затраты на прокладку инженерных коммуникаций, строительство дорог. На старте в такой проект придется вложить очень большой объем денежных средств. Поэтому сегодня строительство новых проектов-миллионников рассматривают для себя только самые крупные застройщики», — добавляет госпожа Трошева. Девелоперам проекты комплексного освоения территорий позволяют обеспечить стабильный объем строительства и продаж, выработать универсальные решения, которые можно применять от очереди к очереди.

Земля есть

По оценкам Дениса Лебедева, вице-президента GlogaX по инвестициям и GR, дефицита на земельном рынке Петербурга и Ленобласти нет: интересных предложений достаточно, но не все они есть в свободном доступе. «Если обладать необходимыми опытом и наработанными связями, то можно найти качественные участки в перспективных локациях. Не могу сказать, что лендлорды начали массово повышать стоимость земли: в нашей практике из всего пула участков, которые мы рассматривали, повышенные цены были только у 20%, остальные участки предлагаются собственниками по объективной рыночной цене», — указывает он. Господин Лебедев считает, что тенденция к росту цен на земельном рынке будет сходить на нет: расти дальше некуда.

«Дальнейшее удорожание может привести к тому, что девелоперам будет невыгодно приобретать перенесенные участки, слишком дорогая земля делает проект неликвидным», — подчеркивает эксперт. При этом GlogaX рассматривает площадки под проекты комплексного освоения территорий как в Петербурге,

так и в Ленобласти. «Мы постоянно ищем и приобретаем новые участки, так как одна из целей обновленной стратегии компании — масштабироваться и стать одним из крупнейших федеральных девелоперов по объему возводимой недвижимости. По состоянию на конец 2021 года земельный банк компании GlogaX составляет около 1 млн кв. м, мы планируем реализовать этот объем за три-четыре года», — рассказывает господин Лебедев.

Если ранее комплексное освоение территорий касалось почти исключительно крупных незастроенных участков (green field), то сейчас все более актуальными и востребованными становятся проекты по реновации старых промышленных зон. «Интерес к реновации промышленных зон значительно вырос не только из-за дефицита незастроенных участков, но и благодаря взрывной популярности тематики комфортной городской среды. Такие запущенные объекты, как старые промзоны, с одной стороны, сильно снижают привлекательность соседних кварталов, а с другой стороны, сами являются отличным полигоном для применения наиболее современных урбанистических решений», — говорит управляющий партнер ООО «Финансовый и организационный консалтинг» Моисей Фурцик.

Действительно, по мнению участников рынка, главным преимуществом проектов КОТ является возможность создать современный микрорайон с нуля. «В рамках КОТ строятся не просто жилые здания, а создается городской квартал с инфраструктурой, включающей дороги, образовательные учреждения и детские сады, торговые и офисные помещения и др. В результате все — от магазина до офиса — в шаговой доступности», — объясняет Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента Colliers. Масштабная территория дает также больше возможностей для озеленения и комплексного благоустройства жилого квартала.

«Здесь формируется более комфортная среда, нежели в проектах точечной застройки. Причем этот комфорт можно увидеть живую, приехав в уже построенные и заселенные очереди», — отмечает Денис Заседателей, генеральный директор операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест».

По словам Амира Идигулина, генерального директора и основателя архитектурной студии IND architects, все популярнее становится идея 15-минутного города пешей доступности, когда все вопросы житель может решить в своем районе. «Так, решением могут стать многофункциональные комплексы, объединяющие все необходимые функции. В отличие от точечной застройки, комплексные решения позволяют добиться желаемого результата», — подчеркивает он.

Опций больше

Эксперты объясняют, что девелоперам с каждым годом улучшают качественные характеристики своих проектов, предлагают все больше инфраструктурных опций. При этом за последние два года жители стали гораздо сильнее ценить локальную городскую среду, в которой прихо-

дится проводить много времени. Девелоперы, архитекторы и бизнес понимают, что наиболее успешными у потребителя оказались именно кейсы с максимально продуманными и самодостаточными концепциями.

Так, по словам Александра Старикова, партнера архитектурного бюро Syntaxis, за последние десять лет подходы к развитию такого девелоперского продукта значительно эволюционировали, что во многом связано с выработкой понятной и артикулированной градостроительной политики в крупных городах. «Работой над стратегией развития агломерации территории сейчас занимается широкий круг специалистов — архитекторов, урбанистов, социологов, экономистов. На выходе их деятельность дает сбалансированную и комплексную программу освоения территории», — уверен он.

Идеология создания благоустроенных дворов существовала и раньше. «Сейчас все больше внимания уделяется эстетическому облику, созданию общественных пространств, единого ландшафтного дизайна, грамотных и не пересекающихся транспортных потоков. Теперь недостаточно просто посадить цветы или деревья — за дело берутся профессиональные ландшафтные дизайнеры, которые придумывают интересные сочетания различных растений», — объясняет Галия Низамова, руководитель проектов девелопмента Besag Asset Management. По ее мнению, люди больше не покупают просто квартиры — теперь они инвестируют не только в квадратные метры, но и в стиль жизни.

В связи с этим с рынка практически исчезли новые проекты эконом-класса. «Сейчас большинство объектов масс-маркета позиционируются в сегменте „комфорт“ или „высокий комфорт“, что означает более удобную для жизни среду, внимание к деталям, материалам, отделке, зонам отдыха», — добавляет Ольга Трошева.

О развитии качества среды проживания говорит и Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК». «Данный тренд обусловлен конкуренцией за покупателя: проекты в удаленных районах, особенно за КАД или на новых городских территориях, должны предлагать некую компенсацию. И если стоит выбор между плотной и неприметной застройкой в районе поближе к метро и средне- и низкокотажными комплексами с передовым благоустройством, то покупатели гораздо охотнее будут смотреть на второй вариант», — считает он.

При этом за счет своей величины проекты квартальной застройки отличаются более широким предложением и выбором квартир разных типов, кроме того, чаще всего в этих проектах за счет их масштаба цена квадратного метра ниже, чем в небольших камерных ЖК, уточняют участники рынка. Так, в проектах комплексного освоения территории стоимость жилья ниже, чем в точечной застройке на 10–15%. Но если посмотреть на опросы покупателей, которые проводятся крупными аналитическими площадками, то цена, например, в комфорт-классе стоит не на первом месте. «Всегда и во всех категориях при выборе жилья в тройке факторов значится репутация застройщика», — заключает господин Софронов.

Марина Ковалева

Настроить на «цифру»

— технологии —

В то же время начало опытного применения BIM-решений на этапе эксплуатации выявило и ряд проблем. Одна из них — неготовность к работе с BIM линейного персонала эксплуатирующей организации по причине недостаточной квалификации. «Впрочем, эта проблема характерна для всей строительной отрасли в целом, и ее решение застройщик зачастую берет на себя, обучая сотрудников за счет собственной прибыли. Часть проблем сопряжена с действующей законодательной базой в сфере жилищного строительства и ЖКК», — подчеркивает он.

О своем видении внедрения цифровых технологий в девелопмент говорят и представители IT-компаний. «Я бы сказал осторожно», — отмечает директор по развитию PgorTech «Миран» Роман Блонов, — что сейчас все только начинается. Но потенциал огромный. По сравнению с

другими отраслями в области строительства и девелопмента любые изменения происходят довольно медленно. Типичные сложности цифровизации — большая инертность отрасли, комплексность процессов — требуют вовлечения сразу всех подрядчиков. Препятствиями становятся и сложность внедрения, непонятная окупаемость, низкая цифровая грамотность персонала, отсутствие накопленного опыта. На данный момент рынок находится на старте, и многие компании еще не могут предложить полностью готовый продукт. Они открыты к экспериментам и доработкам, но на такие условия согласны далеко не все участники рынка. Тем не менее, если мы говорим про цифровизацию и проникновение IT, то это неизбежный процесс: рано или поздно недвижимость полностью покорится диджитал-решениям, поскольку они дают эффективность, больший контроль и гарантию надежности.

По мнению директора департамента инфраструктурных решений

и сервиса компании Obegon Сергея Сидорова, в будущем цифровизация затронет не только процессы подготовки строительства и продажи объектов недвижимости, но и непосредственно возведение зданий и сооружений. «Будут повсеместно использоваться решения с применением интеллектуального видеонаблюдения за строительными площадками для обеспечения безопасности и охраны труда, 3D-печатать для возведения как полноценных зданий, так и фрагментов строительных конструкций, а также функциональные роботы для выполнения рутинных задач. Из основных сложностей цифровизации можно выделить человеческий фактор, так как не все готовы к появлению диджитал-помощников в уже existing деятельности. Кроме того, требуется доработка законодательных и отраслевых актов в части описания мер контроля и применения цифровых технологий в строительстве», — делает выводы эксперт.

Артем Алданов