

НЕИСЧЕРПАЕМЫЙ ВОДНЫЙ ЗАПАС

ВИД НА ВОДУ МОЖЕТ ПРИБАВЛЯТЬ К СТОИМОСТИ ПРЕМИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ ОТ 15 ДО 30%, ГОВОРЯТ АНАЛИТИКИ. ПРИ ЭТОМ РЕСУРС ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОЗВОЛЯЮЩИХ СТРОИТЬ ВИДОВОЕ ЖИЛЬЕ, В ПЕТЕРБУРГЕ ПО-ПРЕЖНЕМУ НЕ ИСЧЕРПАН.

ИРИНА КУТОВАЯ

По данным Colliers, большинство видового жилья расположено в Петроградском и Василеостровском районах. Несмотря на то, что на данный момент более 63% от общего премиального объема экспозиции приходится на Петровский остров, эта территория практически исчерпала свой потенциал, считает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Colliers:

«Еще одной тенденцией, сформированной на фоне развития пандемии, стал активный интерес со стороны девелоперов к реализации проектов в зонах рекреации — создание курортных комплексов с оздоровительной направленностью в интересных ландшафтных природных массивах. Самый активный интерес — к исторически премиальному Курортному району, территориям близ залива», — рассуждает госпожа Конвей.

Дефицит земли уже обращает внимание застройщиков на другие островные территории. Госпожа Конвей полагает, что на данный момент в городе есть несколько островных территорий, пригодных для реализации интересных премиальных девелоперских проектов.

«Прежде всего это активно развивающийся Васильевский остров. Сейчас локация является одной из самых престижных в Санкт-Петербурге. Ее потенциал сосредоточен в западной части острова — территории „Гавань“, где благодаря редевелопменту могут появиться новые жилые и коммерческие объекты, а также набережные и общественные пространства. С другой стороны, меняется отношение к намывным территориям: теперь они весьма конкурентоспособны. Если первые проекты выходили в массовом сегменте, то сейчас проекты имеют уникальный архитектурный облик, собственную инфраструктуру и особые ар-

хитектурные характеристики», — говорит госпожа Конвей.

Эксперт считает, что премиальные проекты могли бы быть актуальны на Матисовом острове, а также Ново-Адмиралтейском острове (в случае принятия городом политического решения о перебазировании Адмиралтейских верфей). Данные локации отличаются хорошим видом на Васильевский остров, пешей доступностью метро, близостью исторического центра, полагает она.

И ПРЕМИУМ, И КОМФОРТ Роман Мирошников, генеральный директор ГК «Ойкумена», говорит: «На набережных заявлено строительство на следующих площадках, где вид на воду станет одной из основных качественных характеристик квартир или апартаментов: на набережной Смоленки (бывший Завод им. Козицкого), на набережной Карповки (завод „Ригель“), на месте завода „Ливиз“ на Синопской набережной, на месте „Ленэкспо“ на Наличной улице».

Максим Зорин, директор по продажам компании «Самолет-Страна», добавляет: «В последние годы активно развивается жилое строительство на намывных территориях у Финского залива и вдоль набережных Невы в Невском районе — на Октябрьской набережной и в Усть-Славянке. Значительная часть проектов на Октябрьской набережной возникает за счет редевелопмента на месте промышленных зон, тогда как новые дома в Усть-Славянке появляются в рамках реновации на месте ветхого жилья. Квартиры с видом на воду дороже на 20–25% квартир в том же доме, но без видовых характеристик. При этом важен не только обзор из окон, но и возможность прогулок рядом с рекой, доступ к воде и берегу, дорожки вдоль набережной. Так что дома у воды в целом пользуются повышенным интересом у покупателей».

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», считает, что видового жилья в городе при желании можно построить очень много — сотни тысяч «квадратов». «Но у города есть ряд особенностей. Во-первых, самые длинные набережные представляют собой, по сути, автомагистрали, что девальвирует видовой статус жилья вплотную к ним. В этом аспекте сочетания с жилой застройкой набережными в городе никогда не занимались. Во-вторых, видовое жилье требует всего того же, что и любое другое: транспорт, социалку, благоустройство. На намыве, например, с этим сложности», — перечисляет проблемы эксперт.

В компании «БФА-Девелопмент» соглашаются с коллегами: «Возможности строительства видового жилья на набережных Петербурга по-прежнему не исчерпаны. Основным источником таких проектов являются имущественные комплексы бывших промышленных предприятий, в которых возможен снос и редевелопмент зданий, расположенных на первой линии. Перспективными с точки зрения видового жилья остаются проспект Обуховской Обороны, Октябрьская, Свердловская, Пироговская, Выборгская набережные».

Совладелец и генеральный директор ГК «Еврострой» Оксана Кравцова замечает: «Вид на воду — это особый и довольно частый запрос покупателей элитного и премиального сегмента. Большинство прибрежных территорий в черте города уже освоены либо заняты объектами, которые требуют редевелопмента или реконструкции, что усложняет реализацию проекта и увеличивает его стоимость. Так, например, нам пришлось применить очень сложные и дорогостоящие технологии нулевого цикла при строительстве клубного дома „Приоритет“ из-за близости акватории и соседних зданий».

ЦЕНА ВОПРОСА Расположение ЖК рядом с водой влияет на ценообразование, однако важен и общий статус района, его обеспеченность инфраструктурой, подчеркивают эксперты. «Например, если говорить о намывных территориях Васильевского острова, то в проектах на первой линии с нулевым циклом строительства цены на сопоставимые по классу и готовности ЖК сейчас примерно такие же, как и „внутри“ острова возле метро (300–320 тыс. рублей за квадратный метр)», — говорит господин Мирошников. Однако, признает эксперт, очевидно, что видовые лоты будут выводиться на продажу позднее, и не исключено, что проект на первой береговой линии окажется дороже своего «соседа» у станции метро «Приморская».

«Вид на воду мало что может заменить, ведь это та характеристика, которая не меняется со временем, а значит, видовые свойства такого жилья не ухудшаются. Исключением может стать разве что строительство моста через реку. Поэтому даже жилье с видом на воду лучше выбирать поодаль от транспортных потоков, которые со временем могут потребовать возведения новой развязки», — полагает господин Мирошников.

Генеральный директор компании «МК-Элит» Петр Войчинский говорит, что в течение последних трех лет видовые характеристики добавляют к цене сделки в среднем 15–20%, но есть исключения в большую сторону. «По итогам 2021 года таких сделок стало больше по причине смещения нового строительства на Петровский остров, где большая часть проектов имеет вид на воду», — замечает он.

Сергей Софронов считает, что вид на воду добавляет еще больше к стоимости жилья — примерно 20–35%, в зависимости от класса недвижимости. «Впрочем, фактически сравнивать затруднительно: дорогая недвижимость без выдающихся видовых характеристик будет предлагать что-то альтернативное и все равно останется дорогой. Недорогая недвижимость рядом с водой в Петербурге представляет собой массовую высотную застройку. И в ряде случаев вид является компенсацией каких-либо иных минусов: высокая плотность, большая этажность, не лучшая транспортная доступность, проблемы с парковкой, социнфраструктурой», — рассуждает эксперт.

В «БФА-Девелопменте» говорят, что стоимость квадратного метра в одном проекте в зависимости от видовых характеристик или их отсутствия может различаться на 20–100%. «Альтернативой вида на воду как фактора, повышающего стоимость, может быть соседство красивой зеленой зоны, вид на исторический центр Санкт-Петербурга, архитектурные достоинства объекта (есть очень красивые)», — отмечают в компании.

Аналитики «Фридом Финанс» также говорят, что элитное видовое жилье стоит на 30–35% дороже, а видовые дома комфорт-класса — на 15%. ■



В ГОРОДЕ ЕСТЬ НЕСКОЛЬКО ОСТРОВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИГОДНЫХ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИНТЕРЕСНЫХ ПРЕМИАЛЬНЫХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ

ВИДОВОЕ ЖИЛЬЕ