

НАМЫТЬ ЗОЛОТОЙ ЗАПАС ЗЕМЛИ

УЧАСТНИКИ ОТРАСЛИ УЖЕ ДАВНО ГОВОРЯТ ОБ ИСЧЕРПАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ПОД ВОЗВЕДЕНИЕ НОВОГО ЖИЛЬЯ В ГОРОДЕ. ПОМИМО РЕДЕВЕЛОПМЕНТА, ОДНИМ ИЗ ИСТОЧНИКОВ ПОПОЛНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГОРОДЕ СЕГОДНЯ СТАНОВЯТСЯ НАМЫВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ. ГЛАВНЫЙ ПРОЕКТ ПО НАМЫВУ В ГОРОДЕ — ЗАПАДНАЯ ЧАСТЬ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА.

АЛЛА МИХЕЕНКО

Из запланированных на Василеостровском острове 476 га искусственных земель уже создано 170 га в южной части. Из них около 30 га занимает Морской порт — центральный элемент проекта по освоению намывных территорий. Еще 143 га появится в северной части. В сентябре 2020 года компания «Терра Нова» сдала ее в субаренду ООО «Специализированный застройщик „ЛСР“». По заказу застройщика несколько архитектурных бюро работали над планом развития территории. А в мае 2022 года градсовет одобрил эскиз застройки.

«Всего на намыве построено 8,7 тыс. квартир общей площадью 367 тыс. кв. м. На этапе строительства находится около 1 млн кв. м, а в проекте — строительство еще около 700 тыс. кв. м», — уточнил руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg Игорь Кокорев.

СЕВЕРНЫЙ НАМЫВ На конец июня 2022 года ЛСР приступила к завершению формирования искусственного земельного участка на Васильевском острове. Согласно заявлениям компании, планируется построить 875 тыс. кв. м, из них 260 тыс. кв. м общественно-деловых объектов, а остальные — для жилья, рассчитанного для 23 тыс. человек.

Согласно проекту, территория «держится» на двух осях. С юга на север пройдет продолжение проспекта Круженштерна до развязки с ЗСД. С востока на запад — пешеходный бульвар, который закончится на берегу залива причалами и понтонами для проведения праздников в теплое время. Многим местным жителям и активистам пришлось не по нраву, что выход к берегу, который использовался как пляж, огородили и начали стройку. В администрацию Васильевского острова ежемесячно поступают жалобы — то на пылевое облако, то на шум под окнами из-за полуночных строительных работ. Власти ведут разъяснения в социальных сетях и на сайте администрации.

Ввиду крайней озабоченности жителей района отсутствием прямого доступа к воде в северной части намыва ЛСР обустроит дополнительную пляжную зону в устье реки Смоленки протяженностью аналогичной той, что ранее привыкли использовать жители (более 500 м). Доступ на нее будет открыт для всех горожан. Полностью проект на намыве компания планирует завершить в 2033 году.

ЗАДУМАЛИСЬ ОБ ИНФРАСТРУКТУРЕ Основная претензия жителей намывных территорий Васильевского острова — отсутствие полноценных до-

рог и социальной инфраструктуры (детсадов, школ, поликлиник, торговых центров). Но власти и застройщики обещают, что ситуация в корне изменится.

В данный момент в городской администрации ожидают получить одобренный госэкспертизой проект дорожной сети по южному намыву. На большей части искусственного острова подъехать к некоторым домам можно по песчаному пустырю. Как уточнили в администрации Васильевского острова, при положительной экспертизе строительно-монтажные работы планируется выполнить в 2022–2025 годах.

«Комплекс предусмотренных проектом мероприятий решает проблему транспортной доступности всех ЖК, расположенных на территории южной части намыва. Предусмотрено строительство улично-дорожной сети общей протяженностью 12,979 км с устройством тротуаров, остановочных пунктов, велодорожек и парковок», — говорится в сообщении.

Социальная инфраструктура ложится на плечи застройщиков. Так, группа Аквилон, которая возводит на намыве жилой комплекс класса бизнес-лайт «Аквилон Zalive», построит школу и два детских сада. Кроме того, в одном из корпусов откроется некоммерческий детский клуб «Аквилон Kids» — для жителей ЖК. «Группа ЛСР» обещает создать инфраструктуру северного намыва на 10 млрд рублей. На участке появится двенадцать учреждений образования: четыре школы на 4125 учеников, восемь детских садов на 1925 мест. А также учреждения здравоохранения: поликлиника на 600 посещений, больница на 215 коек, три кабинета врачей общей практики.

В целом застройщики отмечают, что с точки зрения строительно-монтажных работ вести стройку на намыве получается не дороже, чем на обычной территории.

«Для выполнения работ по поднятию высотных отметок у „Группы ЛСР“ есть собственная специализированная техника, флот, а также лицензии на разработку месторождений морского и карьерного песка. Благодаря такой диверсификации бизнеса компании удастся удерживать себестоимость намывных проектов в рамках требуемой рентабельности, не перекладывая дополнительные расходы на плечи конечных покупателей жилья», — прокомментировали в пресс-службе компании.

ВОЗРОСШАЯ СТОИМОСТЬ По словам экспертов, сегодня стоимость «квадрата» на намыве в среднем колеблется от 200 до 300 тыс. рублей, что на 46% выше аналогичного показателя 2021 года.

«На намыве сейчас строят проекты преимущественно комфорт- и бизнес-класса. И если первый жилой комплекс Seven Suns Development здесь выглядел как эконом-комфорт, то сейчас застройщики стараются позиционировать проекты в комфорт- и бизнес-сегментах с учетом видовых характеристик и транспортной доступности», — отмечает генеральный директор BuildDocs Евгений Бузлаев.

«Обосновавшиеся на намыве застройщики — ЛСР, „Лидер Групп“, „Аквилон“, GleraX, Seven Suns и другие — делают упор на сегменты от комфорта до бизнес-класса в силу видовых характеристик локации и приморских променадов, которые заложены в ряде проектов. Цены на жилье стартуют от 200 тыс. рублей за квадратный метр. Помимо реализации ЖК, необходимо продать локацию, соответственно, оценить спрос сейчас трудно: намыв находится на этапе застройки, поэтому локации требуются серьезные маркетинговые усилия девелоперов. Успех этих усилий может столкнуться с временными рисками подключения улично-дорожной сети и ее синхронизации с городом, а также с риском того, что деловая, социальная и коммерческая инфраструктура, заложенная в план развития территории, будет сильно отставать от темпов жилищной застройки. Это отрицательно скажется на спросе, так как людям важен не только сам ЖК, но и развитая среда, налаженная логистика», — считает руководитель отдела инвестиционных продаж и корпоративных услуг IPG.Estate Алексей Лазутин.

«Ключевое преимущество намывных территорий — расположение: неподалеку от исторической части Васильевского острова, с видом на залив. У локации с такими характеристиками есть отличный потенциал. А с повышением уровня благоустройства увеличится и привлекательность проектов на рынке, территория станет по-настоящему интересной для инвесторов и бизнеса. Хотя спрос на жилье на намывной части и сейчас высок», — говорит руководитель отдела продаж группы «Аквилон» Егор Федоров.

НАМЫВЫ ПО ГЕНПЛАНУ Перспективы развития намывных территорий просматриваются в новом Генеральном плане города, который был представлен на обсуждение в начале августа.

«Наиболее вероятные места появления новых намывных территорий это, в первую очередь, прописанные в Генплане: северный намыв Василеостровского района, два намыва в Сестрорецке (в

рамках одного проекта), сравнительно небольшие по площади намывы на юго-западе, а также новые территории, постепенно формирующиеся естественным образом, в северной части Кронштадта к востоку от места примыкания дамбы. Намывные территории обычно понятны как с правовой точки зрения, так и с точки зрения экологии самой территории, но главное — территории располагаются рядом с большой водой, что обеспечивает для значительной части недвижимости хорошие видовые характеристики. Эти факторы способствуют интересу девелоперов, инвесторов», — пояснил господин Кокорев.

По словам эксперта, новые крупные намывы в акватории Невы или Финского залива через десять лет вряд ли появятся из-за комплекса факторов. «А на большем горизонте прогнозировать сложнее: ситуация может развиваться по-разному, могут стать целесообразными новые намывы», — добавил он.

В целом жители города положительно относятся к созданию искусственных территорий. Об этом свидетельствуют итоги исследования, проведенного в мае 2022 года агентством «АСИ Санкт-Петербург». Согласно анализу, 27% опрошенных респондентов высказалось в поддержку создания новых намывов, 18% скорее поддержали, а 19% — категорически против. Кроме того, анализ показал, что население Васильевского острова удовлетворено качеством своей жизни в текущий момент: 40% им скорее удовлетворены, а 28% — полностью.

Однако опасения высказывают народные избранники. Так, депутаты фракции «Яблоко» в городском парламенте Александр Шишлов и Борис Вишневский направили поправки по Генплану в комитет по градостроительству и архитектуры. По мнению господина Вишневого, важно установить рекреационные зоны на намывных территориях и зоны акватории в той части залива, где намыты еще не успели. А также необходимо остановить распространение северного намыва, которым недовольны жители острова Декабристов. Кроме того, нужно предотвратить проект Сестрорецкого намыва. Проект под названием «Новый берег» появился в 2010 году. Правительство города и компания «Северо-Запад-Инвест» заключили договор, в рамках которого планировалось расширение границ Сестрорецка на 400 га за счет намыва территории в акватории Финского залива, строительство 2,5 млн кв. м площадей жилого и коммерческого назначения. Против проекта выступали экологи, сейчас он заморожен. ■



ИЗ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ НА ВАСИЛЕОСТРОВСКОМ ОСТРОВЕ 476 ГА ИСКУССТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ УЖЕ СОЗДАНО 170 ГА В ЮЖНОЙ ЧАСТИ