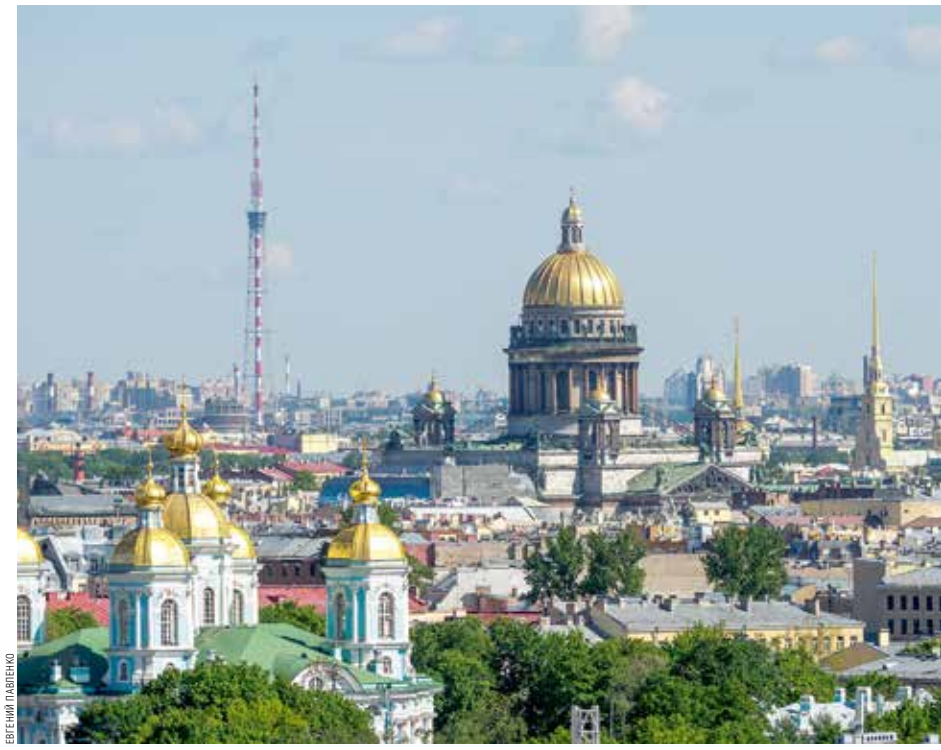
НЕ ПЫТАЙТЕСЬ ПОКИНУТЬ ЦЕНТР

ВОЗМОЖНОСТИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ДЛЯ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ИСЧЕРПАНЫ. НА ЭТОМ ФОНЕ ЛОГИЧНО БЫЛО БЫ ПРЕДПОЛОЖИТЬ, ЧТО ДЕВЕЛОПЕРЫ ЗАХОТЯТ НАЧАТЬ ФОРМИРОВАТЬ НОВЫЕ ЛОКАЦИИ, КОТОРЫЕ МОЖНО БЫЛО БЫ ПОЗИЦИОНИРОВАТЬ КАК ПРЕМИАЛЬНЫЕ. ОДНАКО БОЛЬШИНСТВО УЧАСТНИКОВ РЫНКА НАСТАИВАЕТ НА ТОМ, ЧТО В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ ЭТОГО ОЖИДАТЬ НЕ СТОИТ И ПОИСК НОВЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЗАСТРОЙКУ БУДЕТ ПРОХОДИТЬ В РАМКАХ ГРАНИЦ УЖЕ СФОРМИРОВАВШИХСЯ ЭЛИТНЫХ ЗОН. АЛЕКСЕЙ ЗАХАРОВ



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

МАСШТАБНЫХ ПРОЕКТОВ В ЦЕНТРЕ ЭКСПЕРТЫ НЕ ОЖИДАЮТ, НО ТОЧЕЧНАЯ ЗАСТРОЙКА И НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ПЕТРОГРАДСКОМ, ВАСИЛЕОСТРОВСКОМ И ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНАХ НА ГОРИЗОНТЕ БЛИЖАЙШИХ ДЕСЯТИ ЛЕТ ЕЩЕ СОХРАНЯТСЯ

Екатерина Немченко, коммерческий директор холдинга РСТИ, говорит, что резервов территорий исторического центра Петербурга и Крестовского острова — двух главных сформированных локаций элитной недвижимости — для нового строительства практически не осталось. Основное текущее предложение (более 80% от общего предложения дорогой недвижимости Петербурга) сосредоточено в Петроградском районе, при этом самая высокая конкуренция между проектами наблюдается на Петровском острове. «В будущем, в связи с отсутствием свободных участков, отвечающих требованиям к премиальной недвижимости, точечное появление новых дорогих проектов в центральных районах будет связано с реконструкцией и редевелопментом»,— прогнозирует госпожа Немченко.

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований петербургского офиса NF Group, уверена, что сейчас предпосылок к появлению новых элитных районов в Петербурге нет. «Застройщики, нацеленные на возведение объектов элитного класса или реконструкцию исторических зданий, регулярно находят подходящие участки. В качестве примера можно привести некоторые сделки за последние четыре месяца: покупка дельфинария на Крестовском острове, покупка участка рядом с комплексом „Императорский яхт-клубъ“ и покупка здания на Петровском острове. Во всех вышеуказанных локациях возможно реализовать проекты бизнес- или элит-класса. Безусловно, количество свободных участков с каждым годом сокращается, как следствие, мы наблюдаем повышение интереса девелоперов к реконструкции зданий»,— говорит эксперт.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», с коллегами согласен: «Концептуально можно предположить: раз строить негде, а новые локации с советующим статусом не появились, то нужно начинать перестраивать старые. Сделать это будет очень непросто. Бизнес-класс уже давно, премиальная недвижимость не так давно, но все же получили развитие в рамках редевелопмента. Элитный же сегмент ранее таким путем почти не развивался, да и в перспективе это направление очень ограниченно требованиями к локации. Пока рынок элитной недвижимости — это вторичный рынок. А также загородный. Скорее всего, таким положение дел в ближайшее время и останется».

ЗАПАС ПРОЧНОСТИ Впрочем, исчерпание ресурсов под застройку элитным жильем, как считают некоторые участники рынка, вопрос несколько преувеличенный.

Павел Евсюков, руководитель департамента развития продукта AAG, считает, что Петроградская сторона по-прежнему обладает большим потенциалом. «По нашим прогнозам за ближайшие несколько лет здесь может быть выведено в продажу до 250 тыс. кв. м жилья бизнес- и премиум-классов»,— подсчитал он. Эксперт полагает, что и Обводный канал — перспективная локация. «Основные зоны роста бизнес-сегмента — окружение станции метро „Балтийская“ и территории вблизи Александро-Невской лавры. Масштабный редевелопмент ожидает Матисов остров, где вероятно появление жилья различных сегментов в рамках одного проекта. Их статус будет напрямую зависеть от видовых характеристик и концептуального наполнения. Влиять на классификацию будут, как видовые характеристики объектов, так и их концептуальное наполнение»,— перечисляет господин Евсюков.

«Места есть, проблема в том, что это сложные проекты, которые требуют достаточно больших вложений и компетенций. Сейчас многое зависит от того, насколько быстро будет принят новый вариант Генплана Петербурга. Несомненно, центр Петербурга требует особого внимания, и его надо развивать, как бы сложно это ни было. Девелоперские проекты, аккуратно реализуемые в историческом окружении, несмотря на всю критику, улучшаю городскую среду, делают ее более комфортной для горожан»,— уверен Виталий Коробов, генеральный директор Element Development.

Александр Моторин, коммерческий директор компании «Сателлит Девелопмент», солидарен с коллегой: «Даже при дефиците свободных площадок под элитную застройку в историческом центре Петербурга при наличии спроса девелоперы будут создавать элитные ЖК. Во-первых, возможна реконструкция исторических зданий в сложившихся элитных локациях (в первую очередь в Центральном районе и на Петроградской стороне) под клубные жилые комплексы. Во-вторых, создание элитных проектов возможно при редевелопменте промышленных площадок: в Адмиралтейском, Центральном, Петроградском и Василеостровском районах. Активно развивающийся Васильевский остров в ближайшие пять лет может составить серьезную конкуренцию Петроградской стороне».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers, также уверена, что самые перспективные локации расположены в околоцентральных районах, на островах (Матисов, Гутуевский) и в локациях с близостью воды (Гавань В.О., набережные Песочная, реки Карповки, Синопская). «Премиальные проекты также могли бы быть актуальны на Ново-Адмиралтейском острове (в случае принятия городом политического решения о перебазировании Адмиралтейских верфей). Локации отличают хорошие видовые характеристики, пешая доступность метро, близость исторического центра»,— подчеркивает она.

ОТВЕТСТВЕННЫЙ ПОДХОД «В Петербурге очень разношерстный земельный рынок. Это, например, предприятия, которые находятся в историческом центре и понимают, что им тяжело здесь находиться с учетом логистики, но испытывают сложности с переездом из-за особенностей производственного цикла. Есть, как ни прискорбно, активы, которые находятся в обветшалом состоянии. Здания на первой линии, затянутые сеткой, которые разрушаются с каждым годом. Есть и сравнительно новые объекты — например, торговые центры — которые не пользуются спросом и нуждаются в реконструкции»,— перечисляет резервы территорий под новое строительство Виталий Бахарев, генеральный директор «Альфа Фаберже».

«Пока удачных примеров формирования новых премиальных локаций не было. Поэтому необходимо использовать существующие возможности в историческом центре. Но это высокая ответственность для девелоперов; тема, всегда привлекающая много внимания, и неизбежный шаг. Земельных участков в границах города все меньше, а количество проектов, предполагающих реконструкцию ветшающих зданий, представляющих историческую или культурную ценность, растет»,— уверен Егор Федоров, директор по продажам группы «Аквилон».

«И новое строительство, и тем более реконструкция исторических объектов в центре — это деятельность, которая требует особых компетенций. В первую очередь из-за жестких ограничений и градостроительных норм, а также из-за сложных технических условий, в которых приходится вести работы. Это тесная существующая застройка, необходимость учитывать состояние соседних исторических зданий. Не у всех такие компетенции есть»,— считает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

Впрочем, господин Моторин, в отличие от коллег, менее категоричен насчет новых локаций под элитное жилье. «Если проект ЖК соответствует по техническим характеристикам (архитектуре, инженерии) элитной недвижимости, то он будет востребован и в развитых спальных районах со сложившейся инфраструктурой. Одно из таких перспективных направлений — территории, прилегающие к „Лахта-центру“. Сейчас идет дифференциация проектов в первую очередь по их техническим и эксплуатационным характеристикам. Покупатель элитной квартиры гораздо внимательнее оценивает все параметры будущего жилья и не всегда „центральная“ локация ЖК является преимуществом»,— рассуждает господин Моторин.

Петр Войчинский, генеральный директор компании «МК-Элит», также считает, что благоустроенная территория и собственная инфраструктура могут быть достаточными для позиционирования проекта в высоком классе. «Нет смысла ориентироваться на ближайшее окружение. Ведь вокруг „Русского дом“ на улице Короленко достаточно аварийных или почти аварийных зданий. С учетом сказанного выше новые дорогие районы постепенно могут сложиться вблизи Сестрорецка (в формате апарт-отелей), вокруг Стрельны (жилье)»,— указывает он.

Анзор Берсиров, заместитель генерального директора по развитию объединения «Строительный трест», также отчасти соглашается с тем, что элитную локацию можно сформировать и в новом месте: «Элитное жилье в большей степени зависит от эксплуатационных характеристик самого дома. Построить элитный проект, если его технические и эксплуатационные характеристики будут соответствовать элитному дому, можно практически в любой локации, в том числе и той, которая сейчас подвержена редевелопменту. У нас в городе есть примеры, где в спальных районах строят и продают элитные дома».

Елена Петропавловская, руководитель аналитического центра RBI, резюмирует: «Локации в центральной зоне еще не исчерпаны — масштабных проектов, действительно, не ожидается, но точечная застройка и новое предложение в Петроградском, Василеостровском и Центральном районах на горизонте ближайших десяти лет еще будут. Думаю, что продолжат развиваться зоны вдоль набережных и с видами на залив. Особенно интересно будет наблюдать за локацией около „Лахта-центра“, когда он полноценно начнет функционировать. Также перспективными могут быть локации Адмиралтейского района за Измайловским проспектом, включая Красноармейские улицы, а также район Рижского проспекта, Курляндской улицы, так как это по-прежнему центр города, и уже сегодня в этом районе начинают появляться новые проекты высокого уровня». ■