

«СЕРЫЙ ПОЯС» ЖДЕТ ГЕНПЛАН

ПРОЦЕСС РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В ПЕТЕРБУРГЕ СТАРТОВАЛ ЧЕТВЕРТЬ ВЕКА НАЗАД, ОДНАКО «СЕРЫЙ ПОЯС» — ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗАСТРОЙКА КОНЦА XIX — НАЧАЛА XX ВЕКА — ПО-ПРЕЖНЕМУ ЗАНИМАЕТ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ТЫСЯЧИ ГЕКТАРОВ. ИМПУЛЬС ПРОЦЕССУ ПРИСПОСОБЛЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ПОД ЖИЛЫЕ И ИНЫЕ ФУНКЦИИ МОЖЕТ ДАТЬ НОВЫЙ ГЕНПЛАН, СЧИТАЮТ ЭКСПЕРТЫ. РОМАН РУСАКОВ

В компании «Бестъ. Коммерческая недвижимость» подсчитали, что площадь территорий предприятий «серого пояса» еще остается значительной: это примерно 3,8 тыс. га, или 28% промышленных территорий города. Под редевелопмент подходят в основном территории, где уже нет реального производства, площади сданы в аренду, а затраты на содержание площадей максимально оптимизированы собственником. За последние десять лет редевелопмент «серого пояса» «вымыл» с карты города почти 2 тыс. га промышленных территорий, приводит данные Алла Сидоренко, партнер компании «Бестъ. Коммерческая недвижимость».

«Преобразования промышленных территорий остаются хаотичными. Все проекты реализуются за счет средств частных инвесторов. Наиболее интересны для инвесторов участки, расположенные в Калининском, Невском и Московском районах города», — говорит она.

НЕСПЕШНЫЙ ПРОЦЕСС Дмитрий Ефремов, начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований ООО «Главстрой Санкт-Петербург», подтверждает: «Процесс редевелопмента в Северной столице идет достаточно сложно. За десять лет в „серой“ зоне Петербурга преобразовали всего 10–15% перспективных территорий. В первую очередь это наиболее инвестиционно привлекательные участки, расположенные на набережных, в центре города, на территориях с высоким уровнем развития инфраструктуры. Ключевой сложностью для более динамичного процесса освоения промышленных зон является отсутствие единого плана развития таких территорий. На пути девелопмента стоят и необходимость реставрации объектов культурного наследия, и процесс рекультивации земель, и дорогостоящая релокация действующих предприятий на новые площадки. Тем не менее „серый пояс“ — это однозначно потенциал для жилищного рынка Санкт-Петербурга, однако его развитие должно происходить при участии администрации и бизнеса».

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», также констатирует, что процесс редевелопмента остается вялотекущим. «У города пока нет стратегии на этот счет. Можно только предполагать, какой логикой руководствуются в кабинетах Смольного. Вполне возможно, существует задача придержать промышленные локации под некий возможный их перезапуск в ближайшем будущем. Для этого потребуются инвестиции, да и вообще устойчивая политика содействия развития промышленных кластеров, обслуживающих современную экономику. В Москве, например, подобные



ЗА ДЕСЯТЬ ЛЕТ В «СЕРОЙ» ЗОНЕ ПЕТЕРБУРГА ПРЕОБРАЗОВАЛИ ВСЕГО 10–15% ПЕРСПЕКТИВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

программы есть — с декларируемыми предложениями и условиями для инвесторов и предпринимателей, а также информационным сопровождением процессов. В Петербурге о подобных программах мало что известно. Поэтому девелоперы работают по ситуации: если возможность редевелопмента на отдельно взятом участке появляется, то к ней и присматриваются», — говорит господин Софронов.

ВОДНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ Константин Лосюков, генеральный директор NF Group в Санкт-Петербурге, уверен, что в настоящее время высокий потенциал для строительства жилья имеют территории «серого пояса», имеющие выход к воде: близость к крупной водной артерии — например Неве — будет способствовать увеличению востребованности жилого комплекса за счет видовых характеристик квартир. «Строительство жилья вдоль рек и каналов в настоящее время получило наибольшее развитие в центральных частях города, где на набережных возводились и возводятся новостройки элит- и бизнес-классов, в то время как в нецентральных районах города потенциал набережных раскрыт не в полной мере. Поэтому в качестве наиболее перспективных территорий для строительства видового жилья можно выделить бывшие промышленные территории Невского, Калининского и Выборгского районов», — полагает он.

В качестве примера подобной локации, где в настоящее время ведется редевелопмент «серого пояса» под жилую застройку, по мнению господина Лосюкова, можно привести локацию на юге Выборгского района, ограниченную Пироговской и Выборгской набережными, Гренадерской улицей, Большим Сампсониевским и Финляндским проспектами. «Помимо вышедшего на рынок в апреле ЖК „Сампсониевский, 32“ (Legend), в ближайшей перспективе рынок жилья здесь могут пополнить еще два новых объекта высокого класса: на Пироговской набережной и на улице Фокина, которые в настоящее время находятся на этапе разработки проектной документации», — отмечает эксперт.

«Необходимость преобразований „серого пояса“ очевидна всем. Застройка создаст новую точку притяжения и улучшит качество жизни и жителей прилегающих районов, а кроме того, в целом приведет к экономическому росту локации: создаст новые рабочие места, точки притяжения и архитектурно преобразит депрессивную местность. Во всем мире промышленные предприятия выносятся за городскую черту, подталкивая дальнейшее развитие городов», — подчеркивает Александр Гуторов, вице-президент ГК «Страна Девелопмент».

ЗАТРАТНОЕ ДЕЛО При этом эксперты говорят, что затраты на проекты редевелопмента высоки за счет необходимости сменить вид разрешенного

использования участка, снести старые здания, рекультивировать землю. «Таким образом, подобные ЖК автоматически попадают в высокий ценовой сегмент — комфорт- и бизнес-класс. Да, это сложнее, чем строить в чистом поле, но и маржинальность в данном случае выше. Проекты редевелопмента часто становятся визитной карточкой застройщика», — говорит директор департамента недвижимости группы ЦДС Сергей Терентьев.

Наталья Коротаевская, директор по маркетингу и аналитике группы «Аквилон», при этом замечает: «Петербург получает жилые кварталы с новыми объектами социальной инфраструктуры, общественными пространствами, коммерческими площадями, дорогами. Благодаря расположению этих районов вблизи центра в них невозможна высотная застройка, и мы получаем комфортную 8–12-этажную жилую среду. Кварталы, подвергшиеся редевелопменту, становятся полноценным, живым городским пространством, а не изолированной „серой“ зоной».

Заместитель генерального директора по развитию ГК «Полис» Мария Баланкова обращает внимание, что близость метро и в целом хорошая транспортная доступность значительно увеличивает интерес к редевелопменту территорий «серого пояса» Санкт-Петербурга. По ее мнению, в ближайшей перспективе активно будет застраиваться Невский район, а также «серый пояс» вдоль Обводного канала. «Строительство Восточного скоростного диаметра обеспечит беспереывную связь этой территории со всеми районами Петербурга, что вызовет дополнительный интерес со стороны девелоперов», — указывает она.

Госпожа Баланкова полагает, что утверждение нового Генерального плана в конце 2023 года позволит запустить новые проекты в течение последующих двух-трех лет, так как еще требуется внести изменения в Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга, разработать концепцию застройки территории и всю необходимую проектную документацию.

Иван Починчиков, управляющий партнер компании «IPG Россия», также уверен, что перспективы редевелопмента «серого пояса» будут зависеть от принятых поправок в Генплан Санкт-Петербурга. «В новый документ предложено более 11 тыс. поправок. По итогам рассмотрения будут выделены дополнительные „серые“ зоны, пригодные для редевелопмента под новое жилье. Следующим этапом будут проведены сделки по продаже участков и старых промышленных объектов», — резюмирует он. ■

2023 год

<https://events.kommersant.ru/spb/>

Отдел конференций АО «Коммерсантъ» в Санкт-Петербурге приглашает к сотрудничеству

СЕНТЯБРЬ

28 КОМПАНИИ. Презентация ежегодного рейтинга

ОКТАБРЬ

31 ПРИЕМ по случаю 30-летия АО «Коммерсантъ» в Санкт-Петербурге

ДЕКАБРЬ

19 ТОП-МЕНЕДЖЕРЫ ГОДА. Презентация ежегодного рейтинга



Подробности по партнерским интеграциям, пожалуйста, уточняйте: Константин Павшук, руководитель отдела конференций АО «Коммерсантъ» в Санкт-Петербурге, тел. (812) 324-69-49, pavshukov@kommersant.ru

Реклама, 16+