

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ — ТОЛЬКО ДЛЯ ЗРЕЛЫХ КОМПАНИЙ

НУЖНЫ ОСОБЫЕ КОМПЕТЕНЦИИ, ЧТОБЫ ВЗЯТЬСЯ ЗА ПРЕОБРАЖЕНИЕ НЕЛИКВИДНЫХ ЗДАНИЙ И ТЕРРИТОРИЙ И ДОВЕСТИ ПРОЦЕСС ДО КОНЦА. ТЕМ БОЛЕЕ ЧТО ПОПУТНО ПРИХОДИТСЯ РЕШАТЬ МАССУ НЕИЗБЕЖНО ВОЗНИКАЮЩИХ, НО НЕ ВСЕГДА ПРЕДСКАЗУЕМЫХ ЗАДАЧ И ПРОБЛЕМ. СВЕТЛАНА ХАМАТОВА



ИВАН СМЕЛОВ / ГРУППА ЛСР



ИВАН СМЕЛОВ / ГРУППА ЛСР

«ЦИВИЛИЗАЦИЯ НА НЕВЕ» И «ЦИВИЛИЗАЦИЯ» — ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В НЕВСКОМ РАЙОНЕ МЕЖДУ ОКТЯБРЬСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫМ ПРОЕКТОМ И УЛИЦЕЙ КРЫЛЕНКО

Поэтому с полной уверенностью можно назвать работу в этом направлении показателем зрелости компании. У «Группы ЛСР» в портфеле как уже завершенные редевелоперские проекты, так и в активной стадии строительства и преобразования.

Закономерность для мегаполисов: чем меньше остается свободных земельных участков вблизи центра и чем выше становится цена квадратного метра там, тем больше внимания уделяется редевелопменту. Потенциал этого направления просто огромный: помимо выгодной локации, можно включить в список преимуществ сложившуюся инфраструктуру и транспортную доступность, а также наличие определенной истории, от которой могут отталкиваться архитекторы, дизайнеры и маркетологи. Из дополнительных плюсов — за счет рекреационных зон, коммерческих и социальных объектов образуются новые точки притяжения (достаточно вспомнить знаковые проекты в обеих столицах: от Новой Голландии до «Севкабеля» Порты» в Петербурге, от «Винзавода» до центра Artplay в Москве); привлекательность соседних территорий для инвесторов, покупателей и потребителей тоже усиливается.

ТОП-7 ТРУДНОСТЕЙ РЕДЕВЕЛОПЕРА

Однако процесс глобальной перестройки тормозит целый комплекс причин. Во-первых, разнородность участков — от пустырей без особых коммуникаций до производственных цехов, что подразумевает разный объем подготовительных работ, в том числе демонтажных, нередко нужно сперва перевезти старое производство на новую площадку и обеспечить там запуск.

Во-вторых, очевидные экологические проблемы, ведь даже если завод или фабрику уже законсервировали или перевезли, остаются загрязненные почва и вода, свалки.

В-третьих, наличие большого количества собственников — чтобы выжить начиная с 1990-х отдельные помещения на предприятиях и участки на их территориях сдавались в аренду и продавались. Этап пере-

говоров с десятком собственников может сильно затянуться.

В-четвертых, исторические и архитектурные памятники на территориях, предназначенных для редевелопмента. Кстати, в Петербурге эта причина особенно весома, ведь именно в нашем городе максимум промышленных предприятий с двухсотлетней историей и старше. Подобное обременение существенно усложняет работу девелопера: могут потребоваться реставрация, специальные проектные решения, охрана, а если статус объектов не установлен, то и проведение соответствующих изысканий. Так, например, около жилого комплекса Neva Haus (это результат редевелопмента бывшего пивоваренного завода «Бавария») сохранились объекты культурного наследия — солодовня и конторское здание; их нужно было учитывать при разработке архитектурной концепции и проектировании.

В-пятых, промзоны обычно масштабны, не каждый застройщик потянет преобразовать их только своими силами, а комплексные городские проекты, в которых задействовано несколько строительных компаний, — настоящая редкость. Добавим, что большие земельные участки — это еще и большие налоги.

В-шестых, запутанная история с инженерными коммуникациями: если они есть, то старые, ориентированные не на современное потребление в жилом секторе, поэтому зачастую нужна перекладка или демонтаж и протягивание сетей в другом месте.

Наконец, седьмая причина — недоверие жителей к бывшим промзонам (в основном к их экологической безопасности, но не только), которое бывает достаточно сложно преодолеть.

БАЛАНС ПРОБЛЕМ И ПРЕИМУЩЕСТВ

Приведем пример, который одновременно показывает масштаб проектов в сфере редевелопмента, серьезность проблемы с экологией и доверием: рекультивация загрязненной почвы при возведении московского ЖК «ЗИЛАРТ» на месте бывшего завода

ЗИЛ. По нормативам нужно было выкопать и заменить два метра грунта, но компания ЛСР для надежности и для успокоения будущих жильцов углубилась на 10 м и привезла 1,3 млн куб. м чистой земли.

Закономерно, что при таком количестве осложнений (и вложений) для редевелоперских проектов компания должна обладать серьезными ресурсами — свободными финансовыми запасами, штатом высококвалифицированных специалистов, а также опытом и определенной репутацией, чтобы получать разного рода согласования и кредит доверия от инвесторов, покупателей, пользователей.

Любопытный факт: в свое время, чтобы возвести ЖК «София» во Фрунзенском районе Петербурга, «Группа ЛСР» использовала собственные земельные ресурсы — территорию кирпичного завода «Керамика», принадлежащего компании. Производство перевезли на новую площадку, сейчас оно и еще три кирпичных завода стабильно работают, а ЛСР остается одним из крупнейших производителей этого материала в СЗФО.

МЕЖДУ ЭЛИТОЙ И КОМФОРТОМ

В 2022 году, по оценке Knight Frank St. Petersburg, 78% элитных ЖК в Петербурге были редевелопмент-проектами; при этом обычно более 70–80% жилья на территории бывших промзон относится к комфорт-классу. Конечно, многое зависит от самой локации. Большое преимущество многих петербургских заводов и фабрик в том, что их строили по берегам Невы, это означает дополнительный бонус — возможность спроектировать жилой комплекс выше классом за счет видовых квартир.

Что касается непромышленных объектов, то можно, например, вспомнить ЖК «Смольный Парк» — компания ЛСР построила этот элитный комплекс с видом на Смольный собор на месте богаделен XVIII века. Трогательный момент: дома в ЖК расположены в нестрогом порядке — между вековыми деревьями, которые девелоперу было принципиально сохранить.

«ЗДЕСЬ БУДЕТ ГОРОД ЗАЛОЖЕН»

Яркая иллюстрация — проект комплексного развития территории в Невском районе, на площади в 60 га между Октябрьской набережной, Дальневосточным проектом и улицей Крыленко. Компания ЛСР возводит тут «Цивилизацию» (25 домов комфорт-класса, в общей сложности 800 тыс. кв. м жилья) и «Цивилизацию на Неве» — семь домов бизнес-класса на первой береговой линии. Общая социальная инфраструктура обоих ЖК включает четыре детских сада, две школы и гибридное учреждение формата «детсад плюс начальная школа», также запланировано несколько многоуровневых паркингов. По сути, это даже не целый микрорайон, а маленький город у воды.

Эту локацию можно считать весьма выгодной: до Невского проспекта всего 7 км, на выбор три станции метро («Улица Дыбенко», «Новочеркасская», «Ломоносовская»), ходят не только автобусы, но и трамвай, близко выезд на КАД, а также три парка — Есенина, Брестский и Строителей, несколько крупных гипермаркетов и ТРК, ФОК «Газпрома», в микрорайоне шесть школ и десять детских садов. При этом территория для редевелопмента сложная: не пустырь, а бывшие площади газобетонного завода (его перевезли на новую площадку). Чтобы компенсировать неизбежное промышленное загрязнение, проект перестройки включает масштабное озеленение. Кстати, зеленый бульвар разграничит две «Цивилизации» и должен стать популярным местом для прогулок.

Наконец, история локации вдохновила архитекторов «Цивилизации на Неве» на неоклассические фасады и другие решения в стиле застройки 1930–1950-х годов, включая монументальные портики на крышах, эркеры, декоративные стелы, которые подчеркнут архитектурное освещение.

К слову, это переосмысление сталинских высоток уже принесло компании ЛСР повторные покупки: ЖК входит в число самых популярных проектов застройщика, а когда клиенты возвращаются за второй квартирой — это показатель того, что редевелопмент удался. ■