

17 → Директор компании «Жданов Групп» Евгений Жданов отмечает: «Важно, однако, понимать, что представители серьезного бизнеса вряд ли будут приобретать жилье в непосредственной близости от делового центра города — жить рядом с башней вряд ли захотят даже топ-менеджеры „Газпрома“. Кроме того, Лахта и район Ольгино — это традиционно спокойные локации, где приятно проводить досуг, а не жить и работать. Кстати, и инфраструктура района пока непригодна для массовой застройки, поэтому в данный момент говорить о развитии здесь массового элитного домостроения преждевременно. Кроме того, местные жители надеются, что прибрежная зона дальше застраиваться не будет, как и не будет развития строительных проектов в лесной полосе».

Также потенциально интересным для строительства элитной недвижимости является намыв, запланированный в районе Сестрорецка, считает господин Буслов. «Если данный проект все-таки будет реализован, он имеет все шансы стать новой премиальной локацией Петербурга. Определенные перспективы есть и у других петербургских пригородов — Петергофа и Ломоносова. При условии улучшения транспортной доступности этих локаций и появлении там флагманских проектов их потенциал весьма значителен», — полагает эксперт.

Евгений Богданов, основатель проектного бюро Rumpi, говорит: «На мой взгляд, одна из городских локаций, которая сейчас переживает перерождение, — это Васильевский остров. Во многом этому способствовали открытие Западного скоростного диаметра и редевелопмент промышленных территорий».

СКЕПТИКИ Но среди экспертов есть и те, кто более осторожен в своих оценках, и относить даже Петровский остров к премиальному статусу они не спешат. Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, говорит: «Как бы ни хотелось, но локация первична, и сформировать без необходимого набора предпосылок премиальный статус объекта, например, без близости к центру города, невероятно сложно. Сейчас на наших глазах происходит повышение статуса Петровского острова, некогда депрессивной промышленной территории, расположенной совсем близко от центра Петербурга. Во многом это происходит благодаря PR-активности девелоперов, занимающихся строительством на острове, и характеристикам проектов, которые появляются в этой локации. Окончательное понимание этой территории и ее статусе возникнет по окончании застройки острова, после формирования транспортных потоков, сообщения с центром и другими районами Петербурга, работы инфраструктуры».

Впрочем, по словам госпожи Немченко, доля Петровского острова в структуре предложения на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга неуклонно растет: по итогам 2018 года он находится на втором месте с показателем 28%, незначительно уступая Петроградской стороне. Средняя стоимость предложения составляет здесь 31 млн рублей.

Екатерина Запороженко, коммерческий директор ГК Docklands Development, говорит, что локации, которые могут претендовать на статус элитных, должны иметь близость к историческому центру, наличие вида на воду и на зеленые зоны. «Пола-



ПОМИМО ВИДА НА ВОДУ, ЛЕС, ПАРК, БЛИЗОСТЬ К ИСТОРИЧЕСКИМ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТЯМ И ЦЕНТРУ ГОРОДА, ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ СКОРОСТЬ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, НАСКОЛЬКО БЫСТРО ОНА ПРЕОБРАЖАЕТСЯ

гаю, что будут расширяться элитные зоны на Петроградской стороне, Васильевском острове. Нынешние зоны практически исчерпали свои возможности. Кроме того, остается альтернатива редевелопмента старых домов и дворцов в историческом центре, но существующие ограничения делают это практически невозможным», — отмечает госпожа Запороженко.

Другие эксперты еще меньше склонны к компромиссам: элитное жилье может быть только в пределах «золотого треугольника», все остальное — не выше комфорт-класса, указывают они.

Вера Сережина, директор управления стратегического маркетинга группы RBI, говорит: «Обязательные характеристики, которыми должен обладать элитный проект, — статусность места, виды, наличие рядом рекреационных зон и парков, социальная однородность. Фактически им удовлетворяют только четыре центральных района города — Петроградский, Центральный, Василеостровский и Адмиралтейский, плюс ряд локаций в Курортном районе, на берегу Финского залива (например Репино)».

Проекты с ценой на уровне 250 тыс. рублей за квадратный метр и выше ограничены этими локациями, говорит она, а исключения единичны. «Другие локации тоже могут называться элитными, но покупатель все равно не готов платить за них столько же, сколько за проекты в центре», — полагает госпожа Сережина.

Развитие города расширяет географические зоны ценовых сегментов, но это эволюционный процесс, связанный с действиями многих застройщиков, а не одного инвестора. Бизнес-класс в последние пять лет начал осваивать новые локации за пределами четырех центральных районов. В частности, локации вдоль набережных, такие как правый берег Невы, где в 2016 году холдинг RBI построил комплекс «Четыре горизонта». И лишь после того как в этих локациях будет сформирована новая жилая среда, состоящая из жителей одного социального уровня, сюда может начать приходить элита. Пока этого не произошло, утверждает госпожа Сережина.

Евгений Кулагин, руководитель департамента инвестиционного развития холдинга ААГ, видит перспективы и у территории рядом с парком Екатерингоф. «При ком-

плексном подходе этот район может быть застроен высококлассным жильем. Стоит понимать, что механизмы джентрификации в российских реалиях работают плохо, и единичный объект не повысит престижность депрессивной промзоны. Для преобразования требуются масштабный редевелопмент и участие нескольких крупных инвесторов. Как показывает опыт Петровского и Крестовского островов, подобные метаморфозы реальны, а преобразование названных территорий — лишь вопрос времени», — говорит эксперт.

Илья Андреев, управляющий партнер Zenith Property Management, также скептически: «К сожалению, сейчас предпосылок к формированию новых престижных кластеров в Петербурге нет даже в исторических районах города. Только некоторые части Центрального, Адмиралтейского, Приморского, Василеостровского районов можно назвать престижными. Это связано с практически неизменным „серым поясом“ внутри города, с плохим состоянием старого жилого фонда, а главное — с отсутствием деятельного стремления к положительным переменам у власти».

«В сущности, в пределах города не осталось места для масштабной элитной застройки: прибрежные полосы у Финского залива на севере и юге практически застроены, там, где есть „пятна“, поблизости нет водоемов либо располагаются природоохраняемые зоны. Наши девелоперы не могут на данный момент сами сформировать престижные районы, поскольку их застройка, как правило, носит точечный характер. Кроме того, реновация депрессивных районов в престижные требует серьезного диалога с городом и его тотального контроля, а ни к тому, ни к другому, как показывает практика, застройщики не готовы», — рассуждает господин Жданов.

Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой», рассказывает про столичный опыт: «Сейчас очень большая ставка делается на реновацию территорий. Москва уже не первый год идет по этому пути, благодаря чему многие районы преобразились практически коренным образом. Да, какие-то вещи остаются незабытыми (такие как престижность Патриарших прудов или вид на Кремль) — но постепенно „прирастают“ и новые. Так, еще около пяти

лет назад район Шелепики был в основном занят промзоной, а теперь здесь открыта станция метро и строятся первые жилые небоскребы бизнес-класса, благодаря чему растет и статус района. Меняется отношение и к востоку столицы: теперь здесь предлагается жилье и премиум-сегмента. Возможно такое и в Санкт-Петербурге. На мой взгляд, есть преимущества у пока еще не застроенных жильем площадок на Выборгской стороне, а также в районе Свердловской набережной, в Петроградском районе. Нужно заниматься комплексным развитием территорий — именно направленная работа по созданию инфраструктуры параллельно с жилой застройкой, а также развитие транспорта способны существенно поменять „лицо“ района, даже считавшегося депрессивным».

ЗАГОРОДНЫЙ ПРЕМИУМ ПОНЯТНЕЕ

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», говорит, что премиальные локации на загородном рынке создавать проще, чем в городской черте: «Для объектов загородной недвижимости высокого класса почти любая территория может стать премиальной при масштабном объеме инвестиций и должном комплексном подходе девелопера к освоению территорий. На месте нашего проекта „Сад времени“ в Старом Петергофе была проведена огромная работа по очистке земельных участков и водных объектов от мусора, проложены новые дороги, проведены коммуникации, разработана концепция благоустройства. Сегодня это коттеджный поселок бизнес-класса для круглогодичного проживания. Минимальная стоимость дома в „Саду времени“ — 17,2 млн рублей. Потенциально интересные районы для подобных загородных объектов могут располагаться вблизи региональных курортов, ведь такое соседство позволяет обеспечить коттеджный поселок объектами инфраструктуры, которые делают жизнь за городом комфортной для круглогодичного проживания».

Евгений Жданов говорит: «В Ленобласти по-прежнему наиболее перспективными остаются северные направления: Курортный (близость Финского залива), Всеволожский (близость к центру) и Выборгский (близость озер и других водоемов) районы, в последние годы загородные девелоперы начали активно развивать Ломоносовский и Гатчинский районы. Много „пятен“ под элитную застройку и в Пушкинском районе: земля и недвижимость здесь стоят недорого — сказываются факторы одного из наиболее популярных исторических пригородов Петербурга, удобное транспортное сообщение, наличие федеральных дорог и двух железнодорожных магистралей. Южные районы Ленобласти начнут развиваться только после организации качественной и скоростной дорожной инфраструктуры».

Но и по поводу загородной недвижимости в среде экспертов есть скептики, полагающие, что сформировать новые элитные места в ближайшие время вряд ли будет возможно.

Евгений Богданов рассуждает: «Все пригороды, которые могли стать элитными, де-юре уже входят в состав Санкт-Петербурга: Курортный район, Пушкин. В Ленинградской области большой потенциал имеет Всеволожский район. Никаких других локаций, подходящих для формирования кластеров или для расположения хотя бы единичных объектов элитного класса, пока нет». ■