

СЧЕТ ЗА ЛОКАЦИЮ

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ОБОХОДИТСЯ ЗАСТРОЙЩИКАМ ЖИЛЬЯ КОМФОРТ-КЛАССА НА 10–20% ДОРОЖЕ И РЕАЛИЗУЕТСЯ В ДВА-ТРИ РАЗА ДОЛЬШЕ. ОДНАКО ИЗ-ЗА НЕХВАТКИ В ПЕТЕРБУРГЕ СВОБОДНЫХ УЧАСТКОВ ОСВОЕНИЕ ПРОМЗОН СТАНОВИТСЯ ЕДИНСТВЕННОЙ ВОЗМОЖНОСТЬЮ ДЛЯ ВОЗВЕДЕНИЯ ЖИЛЬЯ В ЛОКАЦИЯХ С ХОРОШЕЙ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТЬЮ И РАЗВИТОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, СЧИТАЮТ ЭКСПЕРТЫ ВГ. ОЛЬГА БЕЛЫХ

По данным руководителя отдела исследований Knight Frank St. Petersburg Светланы Московченко, сегодня на территории Петербурга в продаже находится около 80 объектов редевелопмента, общей жилой площадью 2,5 млн кв. м. Из них на сегмент «комфорт» приходится 45%, «бизнес» — 30%, 19% — «эконом», 6% — элитное жилье.

Лидером по освоению промзон в этом сегменте выступает Невский район, приводит данные директор департамента жилой недвижимости Colliers International Елизавета Конвей. Больше всего таких проектов сосредоточено на территории от Октябрьской набережной до Дальневосточного проспекта. Ранее на этих землях располагались завод «Аэрок», ЖБИ «Баррикада» и склады, напоминает она. В Невском районе реализуется один из самых масштабных проектов редевелопмента Петербурга — ЖК «Цивилизация» группы ЛСР (более 800 тыс. кв. м жилья). По соседству с ним находятся ЖК «Полис на Неве» («Полис Групп»), ЖК «Ренессанс» (AAG) и ЖК «Pulse на набережной» (Setl City), перечислила эксперт.

На втором месте по количеству проектов редевелопмента в сегменте «комфорт» — Выборгский район, продолжает Елизавета Конвей. К крупнейшим эксперт отнесла ЖК «Приморский квартал» («Мегалит — Охта Групп») на территории бывшей Приморской овощебазы, ЖК «Панорама парк Сосновка» от Setl City (завод «Светлана»), ЖК «Новый Леснер» от «Отделстрой» (механический завод «Новый Леснер»).

К новым локациям редевелопмента госпожа Конвей отнесла район станции метро «Черная Речка», в котором ГК «ПИК» осваивает территорию бывшего завода «Климов», а также два проекта на Белоостровской улице, где работают компании AAG и «Базис-СПб».

МЕСТО ДЛЯ КОМФОРТА Петербургские застройщики жилья комфорт-класса выбирают редевелопмент по двум основным причинам, объясняет генеральный директор компании «Мегалит — Охта Групп» Александр Брега. Во-первых, такие проекты нередко находятся в районах с уже сложившейся транспортной и коммерческой инфраструктурой. Во-вторых, зачастую в распоряжении застройщика находятся довольно масштабные по площади участки, оптимально подходящие под проекты комплексного освоения территории. «По концепции комфорт-класс „ложится“ лучше на подобные локации. Для реализации более статусных проектов необходимо однородное окружение, здесь же могут оставаться небольшие производства или склады», — считает Александр Брега.

Хотя строительство жилья более высоких сегментов позволило бы девелоперу быстрее окупить вложения, локация быв-



В ПРОЦЕССЕ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ТЕРРИТОРИИ У ЗАСТРОЙЩИКА ВОЗНИКАЕТ НЕ НАМНОГО БОЛЬШЕ СЛОЖНОСТЕЙ ПО СРАВНЕНИЮ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ЖИЛЬЯ В «ЧИСТОМ ПОЛЕ»

шего предприятия не всегда позволяет это сделать, указывает начальник департамента продаж «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» Юлия Паршина. «Но бываю и интересные исключения. Например, в рамках одного проекта часть территории больше подходит для строительства домов комфорт-класса, другая, обладающая уже видовыми характеристиками и более выгодным расположением, — для возведения домов бизнес-класса. Так получилось в нашем проекте на Октябрьской набережной — «Цивилизация» и «Цивилизация на Неве», — сказала она.

ПОДОЖДАТЬ 10 ЛЕТ Несмотря на явные плюсы освоения промзон, во время редевелопмента территорий застройщики сталкиваются с рядом сложностей. Директор по развитию строительно-инвестиционного холдинга «Аквилон Инвест» Виталий Коробов объясняет, что срок реализации таких проектов может оказаться в два-три раза дольше по сравнению с объектами нового строительства.

Больше всего времени занимает процесс подготовки участка к началу работ, считает Александр Брега. «Между приобретением земли и стартом продаж может пройти до 10–13 лет, и не каждая компания сможет выдержать такой марафон. В частности, на разработку проекта ЖК «Приморский квартал» у нас ушло около 10 лет», — поделился своим опытом господин Брега. Он добавил, что практически все девелоперы, которые планируют стройку на промышленных землях, также сталкиваются с проблемой выкупа участков. Большая часть территории бывших

заводов поделена на части и принадлежит разным собственникам и переговоры с владельцами земли «съедают» значительную часть времени, поясняет он.

Усложняют задачу редевелопмента и постоянные изменения градостроительной политики Петербурга. «За то время, что мы готовились к реализации „Приморского квартала“, нормы и правила, регулирующие жилищное строительство, поменялись трижды. И нам следом пришлось полностью менять проектную документацию», — сетует Александр Брега.

ПАМЯТНИК В НАГРУЗКУ Нередко застройщикам в наследство от бывших заводов и фабрик достаются исторические памятники промышленной архитектуры, которые нужно привести в порядок. Такая ситуация возникла с ЖК Time, на территории которого находится старинный газгольдер, и ЖК «Дом на излучине Невы» с водонапорной башней, объясняет президент группы RBI Эдуард Тиктинский. В итоге в реконструкцию исторической водонапорной башни группа RBI вложила 75 млн рублей, газгольдера — более 230 млн рублей. «Памятники достались нам в очень плачевном состоянии. Охранные требования по ним, конечно, очень жесткие, и процесс согласования работ по реконструкции всегда непростой. Не говоря уже о самих работах по реконструкции, которые были сложными. Объекты, с учетом их состояния, приходилось буквально спасать: „пересадка“ на новый фундамент, укрепление всех конструкций, замена кровли, реставрация кладки с использованием аутентичных материалов», — сказал он.

Сохранением объектов культурного наследия займется и группа «Эталон», которая в рамках строительства жилого комплекса в Московском районе проведет реконструкцию здания бывшего «Завода льда», приспособляя его под паркинг. Стоимость работ в компании не уточнили.

«Памятники, даже если их удастся приспособить под новую функцию, вряд ли смогут в дальнейшем окупить эти вложения. Но они дают определенную премию к стоимости жилья в проекте, и проект в целом выходит на окупаемость», — уверен Эдуард Тиктинский. Такие объекты в конечном счете позитивно сказываются на архитектурной концепции и становятся своего рода изюминкой проекта, соглашается генеральный директор группы «Эталон» Геннадий Щербина.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ С учетом всех требований проекты редевелопмента обходятся инвестору на 10–20% дороже, оценивает Геннадий Щербина. Размер вложений напрямую зависит от стоимости земли, работ по демонтажу, подготовке и рекультивации территории и от наличия охраняемых объектов, которые необходимо сохранять и реставрировать, дополняет Эдуард Тиктинский. Жилье комфорт-класса на территории «серого пояса», расположенное поблизости с центром города и рядом с Невой, экономически оправданно реализовывать по цене от 120–130 тыс. рублей за квадратный метр, считает господин Тиктинский.

При этом Юлия Паршина подчеркивает, что в процессе редевелопмента территории у застройщика возникает не намного больше сложностей по сравнению со строительством жилья в «чистом поле». «Пробы земли и экологические экспертизы проводятся всегда, но при этом, если вредного производства не располагалось, не все проекты редевелопмента требуют рекультивации почвы. В то же время затраты на подготовку площадки для строительства жилого комплекса на месте бывшего предприятия составляют не более тысячи рублей в стоимости квадратного метра квартиры. А возводя ЖК „с чистого листа“, девелопер должен строить подъездные пути, а в масштабных проектах — и полностью развивать уличную сеть», — сказала Юлия Паршина.

Однако несмотря на то, что проекты редевелопмента территорий сложнее и дороже по сравнению со строительством домов внутри квартала, в условиях практически полного отсутствия свободных земельных пятен в Петербурге они становятся единственным возможным вариантом реализации жилья в локациях с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой, резюмирует Геннадий Щербина. ■