

# РАЗЫГРАТЬ ВОДНУЮ КАРТУ

ВИДОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛЬЯ МОГУТ ПРИБАВИТЬ К ЕГО СТОИМОСТИ ДО 100%. НЕУДИВИТЕЛЬНО, ЧТО В ПЕТЕРБУРГЕ — ГОРОДЕ РЕК И КАНАЛОВ — ДЕВЕЛОПЕРЫ СТАРАЮТСЯ ПО ПОЛНОЙ РАЗЫГРАТЬ «ВОДНУЮ» КАРТУ. В ТОМ, КАКОВ ЗАПАС ТЕРРИТОРИЙ, НА КОТОРЫХ ДЕВЕЛОПЕРЫ МОГЛИ БЫ ПОСТРОИТЬ НОВОЕ ЖИЛЬЕ С ВИДОМ НА ВОДОЕМЫ, РАЗБИРАЛСЯ КОРРЕСПОНДЕНТ BUSINESS GUIDE КИРИЛЛ ОРЛОВ.

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», около 60% видового жилья в Петербурге приходится на жилые комплексы премиум-класса. Ольга Трошева, руководитель КЦ «Петербургская недвижимость», говорит: «Наибольшее количество таких комплексов сосредоточено в Петроградском районе: здесь мы говорим о широко освоенном Петровском острове, Петроградской стороне и Крестовском острове. На 2023 год он занимает 64% в объеме предложения элитного жилья. Элитные новостройки появляются в историческом центре города, но предложение новых земельных участков в этой локации ограничено из-за плотной застройки. В Центральном районе в основном появляются апартаменты или реконструируются исторические дома».

Также новые проекты появляются и в других локациях исторического центра, например, холдинг Setl Group в 2022 году вывел на рынок проект премиум-класса Imperial Club на Васильевском острове, на первой линии Невы рядом с ледоколом «Красин» (доля Василеостровского района составляет 26% на рынке элитного жилья). В пешей доступности от комплекса — ведущие университеты и главные достопримечательности города.

«Из более удаленных локаций видовые характеристики есть у объектов, расположенных вблизи Финского залива и реки Невы, на набережных Невского района — Обуховской Обороны, Октябрьской набережной, а также в Петродворцовом и Курортном районах», — перечисляет госпожа Трошева.

**МИЛЛИОННАЯ ПЕРСПЕКТИВА** По подсчетам «Петербургской недвижимости», потенциал объектов с наличием видовых характеристик, имеющих разрешение на строительство, на первый квартал 2023 составляет более 1 млн кв. м, из них 1/6 часть приходится на высокоценовые проекты как в историческом центре, так и в статусных локациях.

«Среди объектов массового спроса значительная доля видовых квартир еще появится в зоне „Морского фасада“ на Васильевском острове, в юго-западной приморской части Красносельского района (вблизи „Балтийской жемчужины“),» — приводит данные госпожа Трошева.

Екатерина Немченко, коммерческий директор холдинга РСТИ, полагает, что жилье у воды может прибавлять к его стоимости до 30% по сравнению с ценой жилья в той же локации, но без видовых характеристик.

Гендиректор компании «МК-Элит» Петр Войчинский считает, что вид на воду может добавлять к стоимости жилья до 100% и более. «Это хорошо видно по позиционированию и ценовой политике застройщиков, которые строят „видовые“ ЖК. Например, Aura Vasileostrovsky от компании GloraX на намыве Васильевского, ЖК Familia на Петровском проспекте, ЖК Imperial Club на набережной Лейтенанта Шмидта. Такие проекты могут принести

достойную прибыль, но вместе с тем накладывают особую ответственность: к ним, как правило, привлекается особое внимание горожан, а также активистов и градозащитников. Из свежих сюжетов — интерес Следственного комитета к проекту ЛСР на намыве. Если проект удачный, он может стать „ядром джентрификации“, и тогда вблизи него постепенно формируется целый квартал с объектами, уровень которых выше сложившегося в данной локации», — рассуждает он.

«В Петербурге большое количество рек и каналов, и еще есть потенциал для строительства новых проектов и редевелопмента бывших промышленных площадок. Основное освоение земельных участков у воды, в том числе редевелопмент, происходит в Петроградском, Василеостровском, Приморском и Центральном районах. В городе есть места для оформления набережных с применением европейской практики создания у воды общественных пространств, зон для променада и отдыха. Явный недостаток в городе прогулочных набережных без сопутствующего транспортного движения компенсируют отдельные застройщики в своих проектах, но делают они это разрозненно — в первую очередь с целью повышения привлекательности своих проектов. Активное освоение Петровского острова в последние годы формирует новое конкурентное Крестовскому острову престижное и комфортное для проживания пространство у воды, но каждый застройщик работает только в рамках своего проекта. Рядом с каналами и реками появляются не только элитные проекты, но и жилье класса комфорт», — рассказывает госпожа Немченко. По ее словам, в этом году РСТИ приступил к реализации проекта «Лайнеръ» на Октябрьской набережной. Более половины квартир в этом проекте — видовые, их окна выходят на Неву и вантовый мост. Несмотря на высокую конкуренцию в локации, объект сразу попал в прицел внимания покупателей и пользуется спросом.

Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, добавляет: «Если рассматривать видовое жилье уровня бизнес-класса и выше, то стоит присмотреться к южной части Центрального района с видами на Неву, порта и всей западной части Адмиралтейского района. Для проектов комфорт-класса наибольшие перспективы с видами на залив открываются у северного намыва Васильевского острова, а для малозэтажного сегмента — территории Курортного и северной части Приморского района».

Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест», говорит, что самое доступное видовое жилье представлено на Октябрьской, Свердловской и Выборгской набережных, а также в Приморском районе. Интересные проекты с видовыми характеристиками на воду также могут появиться в Кронштадте. «Наиболее перспективные территории, но и наиболее сложные в части освоения из-за различных ограничений — это локации в Курортном районе и в центре Петербурга (ре-



ПОТЕНЦИАЛ ОБЪЕКТОВ С НАЛИЧИЕМ ВИДОВЫХ ХАРАКТЕРИСТИК, ИМЕЮЩИХ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, НА ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ 2023 СОСТАВЛЯЕТ БОЛЕЕ 1 МЛН КВ. М, ИЗ НИХ 1/6 ЧАСТЬ ПРИХОДИТСЯ НА ВЫСОКОЦЕНОВЫЕ ПРОЕКТЫ

девелопмент). При развитии первых важно учитывать экологические особенности местности, их природоохранный статус, наличие инфраструктуры и уровень транспортной доступности», — отмечает господин Фельдман.

**ПОТЕНЦИАЛ РАСКРЫТ НЕ В ПОЛНОЙ МЕРЕ** Татьяна Любимова, директор департамента элитной жилой недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, полагает, что потенциал набережных в нецентральных районах раскрыт не в полной мере. «В связи с чем в качестве наиболее перспективных территорий для строительства видового жилья можно выделить Невский, Калининский и Выборгский районы, новое жилое строительство в которых возможно в формате редевелопмента или уплотнительной застройки», — считает она.

При этом господин Фельдман указывает, что и редевелопмент требует решения большого количества правовых вопросов: вывод предприятий с земельного участка, достижения договоренной с собственниками участков в промышленных зонах. Также большая нагрузка на проект связана с выносом изношенных сетей или обеспечения сетями неподготовленных участков.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers, говорит, что в Санкт-Петербурге традиционно существует три направления для реализации проектов видового жилья: новое строительство, редевелопмент промышленных территорий и реконструкция исторических зданий. Поскольку почти весь периметр Васильевского острова, за исключением намывных территорий, Петровского и Крестовского островов практически полностью застроен, для нового девелопмента в большей степени интересны Октябрьская и Выборгская набережные, полагает она.

«Под редевелопмент еще остались территории на Уральской улице, вдоль Свердловской и Синопской набережных и проспекта Обуховской Обороны. Появление видовых проектов возможно в рамках расширения ареалов существующих жилых проектов в юго-восточном направлении по Володарским мостом. К примеру, Новосаратовка сейчас получает должное развитие, которое отсутствовало в предыдущие годы», — рассуждает госпожа Конвей.

Премиальные проекты могут быть реализованы в рамках редевелопмента и реконструкции зданий вдоль

реки Фонтанки, канала Грибоедова, Обводного канала, на островах Адмиралтейского района. «Однако в ситуации с реконструкцией остро стоит вопрос маргинальности проектов, поскольку восстановление зданий старого фонда, особенно если они находятся под охраной государства как памятники архитектуры, требует больших временных и финансовых затрат», — указывает госпожа Конвей.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», к перспективным локациям также относит Песочную набережную, участок бывшего ЛДМ. «Также на Петроградской стороне под застройку определен участок завода „Ригель“ у набережной реки Карповки. В Адмиралтейском районе есть локация, расположенная вплотную к исторической части города. Это Матисов остров, который будет постепенно развиваться за счет редевелопмента. „Невская мануфактура“ также оказалась в статусе перспективной жилой застройки, пополнив перечень потенциальных локаций у воды с видом», — говорит господин Софронов.

«Также есть перспективные территории, по которым пока нет однозначных планов. Это, например, „Красный треугольник“, „Кресты“, „Тучков буян“, — перечисляет эксперт.

Мария Черная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург», подсчитала, что в Петербурге более 150 км набережных, которые сегодня продолжают использоваться как транспортные коридоры. «Большая часть выходов к воде отрезана от жилой застройки и является недружелюбной и некомфортной для горожан территорией. Каких-то значимых перспектив для прибрежных проектов у „большой воды“, набережной Невы я не вижу. Нам некуда выносить существующие магистрали с Октябрьской, Выборгской, Арсенальной набережных, а реализация европейских сценариев превращения этих дорог общего пользования в зеленые зоны, очевидно, слишком затратна для бюджета», — сокрушается она.

Вместе с тем городу и девелоперам, занимающимся развитием отдельных территорий, вполне по силам раскрыть потенциал набережных малых рек города, проекты комфортных и интересных общественных пространств на них уже начали появляться. «Такие программы повышают качество жилой среды и увеличивают ликвидность жилых проектов», — заключает госпожа Черная. ■