

ное место, с доступом к Финскому заливу, при этом оно находится в непосредственной близости от исторической части Васильевского острова и городского центра. Выезд на ЗСД обеспечивает транспортную доступность северных и южных районов города, КАД и аэропорта. Современная инфраструктура, общественные пространства, а также планы по открытию станций метро делают локацию престижной для жизни и привлекательной для инвестиций. В ближайшие годы спрос на жильё в сегменте бизнес-класса будет смещаться на намыв. Уже сейчас отмечается повышенный интерес к этой локации со стороны крупного бизнеса. Застройщики, работающие на намывных территориях, вместе с жильём возводят социальные объекты. Наша компания в рамках проекта бизнес-класса «Аквилон ZALIVE» построит два детских сада и школу.



Красимир ВРАНСКИ

координатор движения
«Красивый Петербург»:

«Серый пояс» Петербурга имеет наивысший потенциал развития. При этом в нём надо

оставить и модернизировать высокотехнологичное производство и создавать дополнительные рабочие места. Высвободившиеся территории можно использовать, чтобы строить социальные объекты, которых не хватает, создавать рекреационные зоны, решать транспортные проблемы. Нужна городская программа развития этих территорий, чтобы они не превратились в уплотнённый жилой массив с нерешёнными социальными вопросами.

Во многих городах мира порты выносятся за городскую черту, на их месте появляются новые кварталы, в том числе с жильём. Шикарные примеры таких районов есть в Швеции, Дании. Если мы пойдём по этому пути, будет здорово. Канонерский остров, например, оживёт, тем более там уже есть транспортный подход. Но пока рядом порт, там не так приятно находиться.

Петровский остров, на мой взгляд, больше застраивать не надо, его лучше оставить в покое, только реставрировать исторические здания. Просто выдать указ: оставьте в покое Петроградский район.

Если говорить в целом про развитие исторических территорий, проблема не в бизнесе и не в градозащитниках. Проблема в чиновниках, которые не считают активистов за людей, а бизнес воспринимают как мешки с деньгами. Идея диалога существует уже десятилетиями, я общался с застройщиками пару лет назад, и градозащитники были готовы встречаться со строителями. Допустим, мы сядем, может быть, даже договоримся. А в итоге окажется, что у чиновников какое-то своё видение и своя правда.



Мария ЧЁРНАЯ

генеральный директор
ООО «Бонава Санкт-Петербург»:

«Без принятия нового Генплана девелоперам сложно планировать развитие бизнеса и освоение новых участков. Участники рынка ждут стратегического видения от разработчиков главного городского документа. Что будет с жилищным строительством, с нормативами по социальным обязательствам девелоперов, как будет выглядеть транспортный каркас и очерёдность возведения инфраструктуры и т.д. Планы большинства застройщиков из-за этой отсрочки сдвинулись примерно на полтора года. Это не очень хороший сигнал для рынка.

Жить и строить можно на участках с готовой разрешительной документацией, планировать долгосрочные инвестиции в землю – рискованно (то есть дорого). В 2020 году особого всплеска интереса к земельным активам, как некоторые полагают, со стороны девелоперов не было. Почти все сделки проходили в рамках «пополнения портфелей».

Если говорить про самые интересные места в агломерации, то в Петербурге не так много территорий, где можно реализовывать качественные проекты, именно из-за ограничительной позиции в части жилищного строительства. При этом мы видим отчётливый рост спроса на качество как самого жилья, так и городской среды. Создавать такие проекты можно при стабильном спросе, сбалансированной финансовой модели проекта и предсказуемости действий органов городского управления. Ряд таких полноценных и современных проектов был заявлен в масштабной программе редевелопмента «серого пояса» вдоль Обводного канала, но она заморожена: застройщики опять сбились на вереницу точечных проектов, не увязанных в единую концепцию. Эти проекты могут быть сколь угодно удачными, но реализуются они в окружении депрессивных территорий или промышленных предприятий.

С каждым годом предложение качественного жилья на рынке будет сокращаться. Спрос будет расти, разгоняя цены на дефицитный продукт. Удовлетворить спрос сложно – не стимулируется развитие новых жилых зон, а ветшающие советские районы непривлекательны для вложения средств.



Валентин ЗАСТАВЛЕНКО

вице-президент ГК Springald:

«Самое интересное в нашей агломерации происходит в Смольном. Мы в очередной раз

подтвердили статус самой странной агломерации для инвесторов в России. Отклонить заявку Комитета по инвестициям на перевод земли в Шушарах из промышленной зоны в общественно-деловую, что позволило бы в коронавирусный период начать строительство новых корпусов Боткинской больницы, это – «достижение». Видимо, достижение дна градостроительной политики. На фоне этой новости про остальные отклонённые заявки и говорить неудобно.

Редевелопмент – понятие комплексное. Если вы снесли один корпус завода, построили вместо него апартаменты – это не редевелопмент, это точечная застройка, причём весьма посредственного качества. Если говорить про интересные проекты редевелопмента, то в данный момент они в основном сосредоточены на севере: активно развиваются Выборгская набережная, территории завода им. Климова и ПО «Светлана». Занимаются этими территориями компании из ТОП-5 российских девелоперов, что позволяет говорить о качественно новой среде для жителей и бизнеса. На подходе – «серый пояс» Васильевского острова.

Есть у нас и terra incognita – «Красный треугольник» и примыкающие к нему районы по обеим сторонам Обводного канала. Уже понятно, что тяжёлой промышленностью там не место, а вот IT, финансы, лёгкая промышленность, жильё и сопутствующая сфера – вполне уместны.

Пандемия практически никаких изменений в эти процессы не внесёт. Снижение ставок по ипотеке дало толчок развитию строительной отрасли в стране. Теперь лишь бы чиновники не подкачали.



Евгения ЛИТВИНОВА

руководитель отдела проектно-консалтинга КЦ «Петербургская Недвижимость»:

«В последнее время активно осваиваются территории в районе

Чёрной речки, Выборгской стороны, Удельного парка. В 2019-2020 годах здесь вышли в продажу проекты Svetlana Park и «Панорама парк Сосновка» (Setl Group), Domino (Группа «Эталон»), «Белый остров» («Базис СПб»), «Кантемировская 11» (ПИК) и др. В этих объектах предусмотрены не только современные квартиры, но и высокий уровень благоустройства дворов и МОП: зелёные зоны отдыха, современные игровые и спортивные площадки.

Активное строительство ведётся на промышленных территориях к югу от Обводного канала, на территории Адмиралтейского, Московского и Фрунзенского районов. Здесь реализуется проект комплексного освоения территорий ЖК «Галактика» (Группа «Эталон»), «Автограф в центре» (Setl Group). В конце 2020 года в локации началось строительство объекта бизнес-класса ID Moskovskiy (Euroinvest Development).

Ранее более интересными представлялись северные районы, но в последние годы девелоперы стали более активно вовлекать территории на юге города. Например, локации Ново-Сергиево, Пулковское-Волхонское. На южном направлении ожидаются и другие крупные проекты. Так, Setl Group завершила сделку по приобретению участка площадью около 43 га неподалёку от Пушкина.



Александр БЕЛЕНЁВ

директор по строительству компании «Бронка Девелопмент»:

«Наиболее перспективными точками развития в петербургской агломерации будут бывшие

промышленные зоны. Уже сегодня активно ведётся редевелопмент ряда территорий под жилую и коммерческую застройку, а также готовятся к выходу новые проекты, например, на территории «Петрохолода», ПНК им. С.М. Кирова и другие.

Данные территории интересны, в первую очередь, как расположением в развитых районах города, так и возможностью реализовать там комплексные проекты. Это будет совокупность разных функций: жильё, офисная и торговая недвижимость, социальные объекты, а также дополнительные точки притяжения для жителей района, а иногда и города – общественные пространства, прогулочные зоны, скверы и парки.

Если говорить о посткарантинной реальности, то сегодня активно развивается, например, формат коворкингов, которые стали размещаться не только в офисных центрах, но и в жилых комплексах и апартаментах.



Сергей СОФРОНОВ

коммерческий директор
ГК «ПСК»:

«С точки зрения градостроительства и архитектуры, такой «магнит» – окрестности «Лахта-центра». После запуска развязки локация

станет самодостаточной, включающей крупный бизнес-кластер, рекреационные зоны, различные форматы жилья, апартаментов и сферу услуг.

Есть потенциал у намывных территорий Васильевского острова. Здесь можно создать петербургский Сити, построить архитектурно привлекательные жилые дома. Они станут визитной карточкой города для туристов, прибывающих морем. Современные (в том числе высотные) здания могут создавать совершенно иное восприятие Северной столицы.

Привлекательной выглядит перспектива развития Кронштадта, его туристического потенциала. Пока там устаревшая дорожная сеть, нет парковок, слабая инфраструктура для туристов, нет дополнительной развязки с КАД. Если эти проблемы решить, то Кронштадт станет настоящей зоной притяжения, уникальной в своём разнообразии.

Зона Охтинского мыса имеет все шансы стать микрорайоном городского значения, включив в себя общественное пространство, деловой квартал и жильё. Создание таких территорий должно инициироваться государством или крупным бизнесом в формате ГЧП. В историческом центре, к сожалению, масштабные проекты сейчас невозможны, поэтому идёт точечное обновление.

«Магнитом» может стать Свердловская набережная – территория «Силово машин» и Пироговской наб. до Сампсониевского пр., как и зона вокруг метро «Лесная», и территория «Красного треу-

гольника». Безусловно, есть потенциал у «Ленэкспо».

В центре – Тележная улица и прилегающие к ней кварталы.



Юрий ЗАРЕЦКИЙ

генеральный директор
компании Peterland:

«Главным драйвером редевелопмента в Петербурге является

строительство жилья. Поэтому «магнитами» становятся те районы, которые обладают хорошим инвестиционным потенциалом. При этом девелоперы и застройщики думают не о «новом качестве городской среды и планках комфорта». Их интересует, прежде всего, извлечение максимальной прибыли из своих проектов. Повышение качества может быть лишь сопутствующим эффектом (если оно опять-таки повышает маржинальность). Это присуще небольшому количеству объектов в престижных статусных локациях, где можно реализовать премиальные проекты. В основном же после редевелопмента на рынок выходят именно «квадраты» жилья, и в большом количестве.

Сегодня все самые лучшие городские «магниты» уже разобраны и освоены или интенсивно осваиваются. Это историческая часть города (Петроградская сторона, Петровский и Васильевский острова) и, конечно же, набережные: Петроградская, Песочная, Выборгская, Октябрьская. Активно осваивались также промзоны вдоль Московского проспекта (Измайловская перспектива), вдоль Обводного канала, часть территорий в Центральном районе, Полужировская промзона.

Сейчас активно или даже агрессивно застраиваются территории вдоль Выборгской набережной, район Чёрной речки. Вокруг места дуэли Пушкина выстраивается гигантский жилой квартал. Формируется ли здесь новое качество городской среды и уровня жизни – большой вопрос. Скорее здесь возникают все предпосылки для транспортного коллапса и ухудшения экологической ситуации.

Те же территории, потенциал которых был невысоким и которые были не востребованы, по мере роста цен на жильё (особенно за прошедший год) становятся инвестиционно привлекательными. Это промзоны Адмиралтейского, Кировского, Невского районов, оставшиеся территории вдоль Лиговки и Обводного канала.

Карантинная или посткарантинная реальность на процессы редевелопмента никак не влияет.



Антон МОРОЗ

вице-президент НОСТРОЙ:

«Территории крупных спутников, таких как Колпино, Пушкин, Шушары, потенциально могут превратиться в новые центры

полицентричного Петербурга. Сюда выносятся и выносятся предприятия из центра города, здесь есть жилая застройка, бизнес-объекты – всё это может привлечь новые группы граждан на эти территории.

В Петербурге (и в стране в целом) пандемия прошла достаточно мягко, но всё равно объём средств, платёжеспособность населения и возможности малого и среднего бизнеса сократились, что скажется и на скорости развития таких территорий. Надеемся, что меры, принимаемые властями, восстановят платёжеспособный спрос. Льготная ипотека позволит развивать жилищное строительство, есть шаги и по поддержке промышленности. При грамотном размещении центров деловой жизни, промышленности и жилья на расстоянии 30-минутной доступности будут развиваться и такие полицентричные зоны. При этом благоустройство, оформление пространств, как дворовых, так и деловых, сейчас делается с расчётом на реальность, которые принёс нам карантин, с учётом противоречивой безопасности. В этих условиях мы уже живём и, вероятно, будем жить ещё несколько лет.