

# НОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА ДЛЯ НАБЕРЕЖНЫХ

## ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ГОРОДА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛЬЯ У ВОДЫ ДАЛЕКО НЕ ИСЧЕРПАНЫ, И В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ У ВОДОЕМОВ И РЕК МОЖЕТ ПОЯВИТЬСЯ НЕСКОЛЬКО ДЕСЯТКОВ НОВЫХ ПРОЕКТОВ. ПРИ ЭТОМ ПОДХОД К БЛАГОУСТРОЙСТВУ НАБЕРЕЖНЫХ В ТАКИХ ПРОЕКТАХ БУДЕТ, СКОРЕЕ ВСЕГО, ОТЛИЧАТЬСЯ ОТ ТОГО, К ЧЕМУ ПРИВЫКЛИ ГОРОЖАНЕ.

ВЕРНИКА АБРАМЯН

Квартиры с видом на воду можно найти на набережных города (по территории города протекает, в общей сложности, почти 300 км рек, на территории находится почти 100 водоемов — озер, искусственных и естественных прудов), а также на берегу Финского залива.

Петербург — город, стоящий на воде, и это дает девелоперам определенное преимущество — ведь, по различным оценкам, жилье с видом на реки, каналы и водоемы продается в среднем на 15% дороже, чем жилье, видовых характеристик не имеющее.

Екатерина Немченко, директор департамента элитной недвижимости компании Knight Frank St. Petersburg, говорит: «Вид из окон на реки, каналы или Финский залив всегда является серьезным преимуществом объекта недвижимости в Петербурге и пользуется неизменным спросом у покупателей. Стоимость квартиры с видом на воду на 30–40% выше, чем у соседнего помещения аналогичной площади, но без сопутствующих видовых характеристик. В отдельных премиум-проектах наценка за вид на воду из окна достигает 45%».

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, уточняет, что наценка «за вид» зависит от класса жилья. «В эконом-сегменте наценка за вид ниже и составляет 5–15%, в бизнес-классе при прочих равных эта разница составляет 30–50%, а в некоторых элитных случаях может достигать и до 100–200% и более», — отмечает господин Фадеев. Он также указывает на то, что и характеристики вида на воду тоже разные. «Вид на Обводный канал особой стоимости не добавляет, по крайней мере, в его текущем состоянии», — полагает эксперт.

Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», с такой точкой зрения согласен: «Объектов недвижимости, которые строят у воды, сейчас много, но не все они элитные. Чтобы отнести жилье к премиальному, одной воды рядом с домом недостаточно. Комплекс должен обладать несколькими критериями «элитности» одновременно, а вода и вид на нее — как дополнительный фактор, влияющий на выбор покупателя. И большую роль в этом случае играет район в целом. К примеру, у Железнодорожного моста возводятся новые дома, но сказать, что они элитные, нельзя. Сам район не подходит под это понятие, даже несмотря на близость Невы. Однако стоимость таких проектов на 15–20% выше. Что же касается объектов недвижимости премиум-класса у воды, то этот показатель еще выше».

**МЕСТО ЕСТЬ И ДЛЯ СРЕДНЕГО КЛАССА** Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит: «Традиционно считается, что вблизи водных объектов возводятся

жилье высоких ценовых категорий, однако сегодня покупателям жилья в новостройках массового спроса также доступны объекты с видом на воду. Преимущественно это жилые комплексы, строительство которых ведется около Финского залива. Это, например, ЖК «Паруса» («ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад»), ЖК «MORE» (Setl City), ЖК «Огни залива» («БФА-Девелопмент») в Красносельском районе, на намывных территориях в Василеостровском районе (ЖК «Светлый мир: Я романтик»). Кроме того, ряд компаний возводит жилые комплексы класса масс-маркет в Невском районе в части поселка Усть-Славянка с видом на Неву, среди которых — ЖК «Невские паруса» (Setl City), ЖК «Живи! В Рыбацком» («СПб Реновация»). Также можно отметить проекты на берегу Охты в Красногвардейском районе — ЖК «ЗимаЛето» (Setl City) и ЖК «Тойве» («ЮИТ Санкт-Петербург»), в Приморском районе вдоль Приморского проспекта — «Три ветра» («ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад»), «Life-Приморский» («Пионер»).

Жилье бизнес- и элит-класса вблизи водных объектов возводится, по данным «Петербургской недвижимости», преимущественно на набережных в районах исторического центра: в Центральном («Смольный проспект»), Петроградском («Леонтьевский мыс», «Привилегия»), Василеостровском («Гранвиль»), а также на близлежащих к центру территориях Приморского (Riverside) и Красногвардейского районов («Четыре горизонта», «Платинум»). Кроме того, традиционно элитные жилые комплексы возводятся на побережье Финского залива в Курортном районе (апартаменты «Первая линия. Medical & Wellness Resort», ГК «Пионер»). «По нашим оценкам, сейчас на территории Петербурга в предложении представлено около 750 тыс. кв. м жилья, возводимого вблизи водных объектов (за последний год объем предложения несколько увеличился, причем примерно 60% из них относится к масс-маркету», — говорит госпожа Трошева.

Следует отметить, что надбавка за воду одинакова примерно во всех регионах. Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой», говорит, что в Московском регионе максимальная прибавка «за вид из окна» обычно не превышает 30% (если квартира обладает действительно уникальными видовыми характеристиками), а в среднем составляет те же 10–15%. «При этом увеличение цены зависит от высоты этажа, на котором расположена видовая квартира. Разброс цен в количественном выражении таков: например, в одном из столичных ЖК квартиры на 18-м этаже дороже тех, что расположены на 11-м этаже, на 10 тыс. рублей с каждого метра. В подмосковном ЖК бизнес-класса квадратный метр на третьем этаже на 11 тыс. рублей дешевле, чем на 17-м», — рассказала она.

**РЕСУРСЫ ЕСТЬ** Возможности по освоению городских набережных и строительству на них жилья с видом на воду еще далеко не исчерпаны. В ближайшие пять лет в Петербурге, говорят эксперты, может появиться до 30 проектов недвижимости у воды. В основном речь идет о территориях, высвобождаемых за счет редевелопмента.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», говорит: «По моим оценкам, в границах Петербурга до 5–10% потенциально пригодных для застройки территорий можно застроить жильем с высокими видовыми характеристиками. Для сравнения: общая площадь промзон в городе составляет около 18,9 тыс. га, а редевелопмент проведен не более чем на 0,6 тыс. га».

Константин Ковалев, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», подсчитал, что в Петербурге, с учетом вывода промышленных территорий, около 500 га земли можно использовать под строительство недвижимости с видом на воду. «Примерная стоимость высвобождения таких земель, с учетом рекультивации, составляет не менее 100–200 млн рублей за гектар», — говорит он.

Коммерческий директор Glorax Development Руслан Сырцов при этом отмечает, что процесс редевелопмента долг и дорог: помимо длительного процесса согласования документации, необходимы затраты на снос существующей застройки и сохранение охраняемых зданий, обследование и укрепление фундаментов окружающих домов, иногда необходимы рекультивация земли и перенос сетей из пятна застройки. «Данные участки, как правило, расположены в центре города, это существенно затрудняет поставку стройматериалов и накладывает ограничения на размещение строительного городка, что сказывается на сроках и стоимости строительного-монтажных работ», — перечисляет он сложности, с которыми предстоит столкнуться девелоперам.

Территории, обладающие потенциалом их созданию, расположены на Петровском острове, Леонтьевском мысе, вдоль рек Большая, Средняя и Малая Невка, вдоль Корабельного и Петровского каналов, считают маркетологи компании «Леонтьевский мыс».

«Довольно перспективна для развития видового жилья территория Октябрьской набережной, однако реализация жилья премиум-класса здесь вряд ли возможна», — добавляет госпожа Немченко.

Яна Долотова, директор направления «Новое строительство» АН «Итака», отмечает также проект в конце Ленинского проспекта — в строящемся новом квартале часть квартир будет иметь вид на Финский залив. «Строительство вдоль Дудергофского канала также обеспечивает прирост видового предложения. Конечно, развитие намывных территорий на Васильевском

острове также обладает огромным потенциалом для строительства видового жилья», — рассуждает она.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, также полагает, что потенциалом обладают Синопская набережная, территории в районе Уральской улицы и Шкиперского протока, набережные Выборгского района (Выборгская, Пироговская, Арсенальная и Свердловская).

**МЕСТО ДЛЯ ОТДЫХА** Одновременно с реализацией проектов жилья в городе могут появиться и новые набережные. Драйвером их создания станут сами застройщики. «Это будут принципиально новые для Петербурга набережные. В отличие от привычных мощенных гранитом, девелоперы, следуя запросу общества и покупателей, а также экономической целесообразности своих проектов, будут обустривать набережные нового типа, более близкие к природным характеристикам территории, и делать эти пространства доступными жителям, в том числе с задатками формирования новых качественных общественных пространств», — уверен господин Оноков.

Он считает, что Европа ушла далеко вперед от России в плане освоения и благоустройства набережных. «В качестве примера можно привести морской фасад Осло или Дюссельдорф, где идущую вдоль берега четырехполосную магистраль убрали под землю, создав на ее месте пешеходный променад с выходом к воде. У нас также достаточно примеров грамотного освоения прибрежных территорий. В их числе — Крымская набережная в Москве, набережная Цесаревича во Владивостоке, созданная в рамках благоустройства к саммиту АТЭС, а также ряд девелоперских проектов в Йошкар-Оле», — перечисляет господин Оноков.

Стимулом развития прибрежной зоны все чаще становятся не жилые, а многофункциональные проекты. Это особенно важно при редевелопменте территорий. «Если у вас все пространство, будет закрыто жильем, в какой-то момент вы поймете, что эти территории не работают. Получится спальный район, только расположенный на воде. Если изначально планировать территорию, где будет и жилье, и места отдыха, и социальные функции, то в итоге можно получить полноценный и гармоничный микрорайон. Один из таких появится на Леонтьевском мысе. Это поможет создать точку притяжения по аналогии со стрелкой Васильевского острова. Во всяком случае, именно на это мы рассчитываем. Развитие петербургских набережных напрямую зависит от сотрудничества бизнеса и чиновников. Пока наши власти, в отличие от Европы, видят в этом лишь элемент благоустройства. Если обрисовать экономический эффект, а он есть, то отношение изменится», — полагает господин Оноков. ■