

# В ОЖИДАНИИ БЛАГОПОЛУЧНОГО ИСХОДА

ВСЕ БОЛЬШЕ ПЕТЕРБУРЖЦЕВ ИСПОЛЬЗУЕТ СЛОВО «ГЕТТО» ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НОВЫМ РАЙОНАМ ГОРОДА. ПОКА ЭТО ЛИШЬ ФИГУРА РЕЧИ: ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО В БЛИЖАЙШИЕ ПАРУ ДЕСЯТКОВ ЛЕТ ВОЗНИКНОВЕНИЕ НЕБЛАГОПОЛУЧНЫХ ЛОКАЦИЙ В ГОРОДЕ ВРЯД ЛИ ВОЗМОЖНО. КАК ЭТО НИ ПАРАДОКСАЛЬНО, ВОЗНИКНОВЕНИЕ ОПАСНЫХ РАЙОНОВ ВОЗМОЖНО ЛИШЬ С СЕРЬЕЗНЫМ РОСТОМ БЛАГОПОЛУЧИЯ ДОСТАТОЧНО ШИРОКИХ СЛОЕВ НАСЕЛЕНИЯ. КИРИЛЛ КОССОВ

В последние годы на окраинах Петербурга велась бессистемная застройка, во многих новых районах отсутствует развитое транспортное сообщение, неблагополучно складывается ситуация с улично-дорожной сетью, социальная инфраструктура заметно отстает от ввода новых кварталов. «К таким неблагополучным локациям в Санкт-Петербурге и Ленинградской области можно отнести Бугры, Девяткино, Шушары», — перечисляет директор департамента жилой недвижимости Colliers International Елизавета Конвей.

Она полагает, что ухудшение наиболее важных для проживания критериев, например, экологической обстановки, возникновение транспортной изолированности, несоблюдение градостроительных норм, правил по выделению «зеленых» зон и дефицит организованных общественных пространств может превратить новые районы в жилые гетто. «На примере сегодняшних проектов мы наблюдаем, как некомфортно проживание в условиях нехватки парковки, детских садов и площадок, школ, прогулочных и спортивных зон, парков и зеленых насаждений, развитой транспортной и коммерческой инфраструктуры, интересной архитектуры. Люди вынуждены выставлять на продажу купленные три-четыре года назад квартиры в проектах „закадь“ и в составе уплотнительной застройки», — говорит она.

Юлия Семкина, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», поясняет: некоторые районы города, где стоимость аренды из-за высокой конкуренции и низкого качества минимальна, привлекают асоциальные слои населения и иммигрантов. По ее словам, жители из республик СНГ, в свое время стихийно приехавшие в Санкт-Петербург, больше всего склонны к территориальному объединению по этническому признаку. «Все это является основой для появления территорий с неблагоприятным климатом. В Петербурге в эту категорию входят также районы застройки советского периода, отдаленные от станций метро, с высокой долей общежитий и коммуналок, с плохим качеством и состоянием жилищного фонда, которые сейчас медленно превращаются в гетто. Новостройки на окраинах с плохой транспортной доступностью, дефицитом рабочих мест, высокой плотностью застройки и низким комфортом среды относятся ко второй группе риска. Главная причина в том, что зачастую в них еще не отлажена система по охране общественного порядка (классический пример — долгое отсутствие пункта полиции в Шушарах)», — рассуждает она.

**НЕ ВСЕ ТАК МРАЧНО** Однако большинство экспертов пока не склонны драматизировать ситуацию. Евгений Богданов, основатель проектного бюро Rumpu, считает, что дешевое жилье — еще не приговор для квартала. «Если говорить о недорогом жилье в Петербурге и его окрестностях, то самые дешевые квартиры в новостройках можно найти в Мурино, Кудрово, Буграх и других населенных пунктах на границе города и области. Но судить о благополучности или неблагополучности этих территорий пока преждевременно. Для маргинализации района должна произойти определенная цепь событий. Сегодня говорить об этом совершенно точно рано. Сравнивать Россию с США, где сформировались целые районы-гетто, тоже некорректно. В том же Мурино или Кудрово жилье покупают не только приезжие из стран ближнего зарубежья, но и многие наши соотечественники, у которых нет средств на более дорогую недвижимость», — говорит господин Богданов. Он полагает, что к маргинализации пригородных зон может привести, например, рост экономического благосостояния россиян и их переезд в более просторное жилье в районах с лучшей инфраструктурой. Тогда в зонах массовой застройки могут остаться только неблагополучные слои населения. «Но я не считаю, что такой сценарий может реализоваться в среднесрочной перспективе. А что будет через двадцать лет, сказать сложно. Понятно, что районы, застроенные студиями, имеют большой потенциальный риск стать неблагополучными», — говорит господин Богданов.

Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», согласна с коллегой: «Как показывает опыт развития крупных западноевропейских городов и их рынков недвижимости, а Россия так или иначе с некоторым запаздыванием следует этим трендам, по мере роста благосостояния многие перебираются из окраинных районов в более дорогие городские кварталы или зоны индивидуального домостроения. Освобождаемое жилье занимает менее обеспеченное, люмпенизированное население, мигранты. Постепенно создаются кварталы, которые, например, не рекомендуется посещать туристам. Однако рынок Петербурга еще настолько не насыщен, что подобный сценарий не грозит ему в течение ближайших десятилетий».

«Называть районы новостроек гетто — это большая натяжка. Для гетто в первую очередь характерно большое количество деклассированных жителей. В нынешних новостройках такого практически нет.

Даже там, где есть социальное жилье, есть и те кто купил квартиры, то есть нет социальной однородности. Да, некоторые эксцессы были, но это частные случаи», — считает Андрей Вересов, гендиректор АН «Метры».

Петр Буслов, руководитель группы маркетинга группы ЦДС, также полагает, что дешевое жилье — не синоним неблагополучности: «На сегодняшний день самая низкая цена на жилье в Петербурге и его окрестностях сохраняется в Мурино. Однако это не говорит о том, что данный район является неблагополучным. К проблемным районам Петербурга можно отнести западную часть Адмиралтейского района, в районе реки Пряжки. Это объясняется неоднородным социальным составом данной территории, ветхим состоянием жилого фонда, наличием большого числа коммунальных квартир, плохой транспортной доступностью и отсутствием современной инфраструктуры».

Сегодня большинство жилых районов неоднородно по составу. Практически в

любом из них присутствуют отдельные микрорайоны или кварталы, за которыми закрепилась репутация неблагополучных. Это может быть связано с плохой транспортной доступностью, близостью «грязных» производств, криминогенной обстановкой. Безусловно, все эти факторы негативно сказываются на стоимости квартир, однако в большей степени это проявляется на вторичном рынке жилья. Светлана Лежнева считает, что новые, современные жилые комплексы, которые возводятся пусть даже совсем не в самых престижных городских кварталах, всегда способствуют обновлению и оздоровлению городской среды.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», также уверена, что популярная локация может преобразиться с приходом девелопера, который намерен реализовать комплексную застройку, где будут возведены объекты социальной инфраструктуры, а также улучшена транспортная доступность. → 25

**ОГНИ ЗАЛИВА**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
КОМФОРТ-КЛАСС

КВАРТИРЫ С ПОЛНОЙ ОТДЕЛКОЙ

НА ЛЮБУЮ «ОДНУШКУ»

ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ СКИДКА В ИЮНЕ\*

ПР. ГЕРОЕВ/ ЛЕНИНСКИЙ ПР.

+ СКИДКА РЕГИОНАЛЬНЫМ ПОКУПАТЕЛЯМ 50 000 РУБ.

**БФА** ДЕВЕЛОПМЕНТ

ognizaliva.ru +7812 421 7209

\* Скидка 150 000 руб. на покупку любой 1-комнатной квартиры в 14 и 15 корпусах при первом взносе от 40% (на студии не распространяется) действует при заключении ДДУ до 30.06.2018г. Скидка 150 000 руб. суммируется со скидкой для региональных покупателей 50 000 руб. Застройщик ООО «Дудергофский проект». Адрес строительства II очереди ЖК «ОГНИ ЗАЛИВА»: Санкт-Петербург, Ленинский проспект, участок 247 и 248 (северо-западнее пересечения улицы Доблести и улицы Маршала Захарова), ФЗ 214. Подробная информация и проектная декларация на сайте [www.ognizaliva.ru](http://www.ognizaliva.ru)

Реклама.