



К ВОЗВЕДЕНИЮ GOLDEN CITY НА ПЕРВОЙ БЕРЕГОВОЙ ЛИНИИ ФИНСКОГО ЗАЛИВА КОМПАНИЯ GLORAX DEVELOPMENT ПРИСТУПИЛА В 2017 ГОДУ, ОЦЕНИВ ЗАТРАТЫ НА ЕГО РЕАЛИЗАЦИЮ В РАЗМЕРЕ 30 МЛРД РУБЛЕЙ

ЛИКВИДНЫЕ ВИДЫ

ПОТЕНЦИАЛ НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА, ПО МНЕНИЮ УЧАСТНИКОВ РЫНКА, КОЛОССАЛЕН: УНИКАЛЬНЫЕ ВИДОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, БЛИЗОСТЬ К ЗСД, ВОЗМОЖНОСТЬ ФОРМИРОВАНИЯ КОМФОРТНОЙ ДЛЯ ЖИЗНИ СРЕДЫ ВЫЗЫВАЮТ ИНТЕРЕС НЕ ТОЛЬКО У КРУПНЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ, НО И У ГОРОЖАН, ГОТОВЫХ ПРИОБРЕСТИ МЕЧТУ О ЖИЗНИ В КРАСИВОМ СОВРЕМЕННОМ РАЙОНЕ НА БЕРЕГУ ЗАЛИВА. МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

Инвестиционная привлекательность жилых комплексов на первой береговой линии, в особенности представительского уровня, весьма высока: цены на квартиры за строительный цикл возрастают на 46–60%. Судя по динамике спроса, покупатели позитивно оценивают перспективы развития инфраструктуры района, тем более что застройщики все чаще стараются создавать максимально комфортную среду внутри своих проектов.

Жилые комплексы с видом на воду на первой береговой линии, в особенности в сегментах «бизнес» и «элит», пользуются стабильным спросом у петербуржцев, отмечает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International. Неслучайно с момента начала освоения намывных территорий в западной части Васильевского острова большинство крупных девелоперов пополнили свой земельный банк за счет приобретения участков на намыве. По мнению участников рынка, при правильном подходе застройщиков к реализации проектов и грамотно проработанной концепции здесь может сформироваться престижный анклав новостроек с исключительными видовыми характеристиками.

В настоящее время на намыве реализуется три девелоперских проекта: ЖК Golden City (Glorax Development), ЖК «Гавань капитанов» («Лидер Групп») и «Морская набережная» («Группа ЛСР»). По словам Андрея Косарева, генерального директора Colliers International, проект Golden City выделяется среди прочих — причем не только на намывных территориях, но и в Петербурге в целом — за счет яркой, интересной архитектуры. «Международный архитектурный конкурс принес плоды девелоперу, будущим жителям и горожанам. Комплекс, несомненно, станет украшением города и его морского фасада», — уверен эксперт.

К возведению Golden City на первой береговой линии Финского залива компания Glorax Development приступила в 2017 году, оценив затраты на его реализацию в размере 30 млрд рублей. После завершения строительства на участке в 15 га появится около 450 тыс. кв. м недвижимости: пять кварталов жилья бизнес-класса, а также деловой кластер площадью 110 тыс. кв. м. Жилой комплекс

спроектирован таким образом, что из окон более чем трети квартир открывается прямой вид на воду. Доступ на территорию свободного от машин двора жилого комплекса, с зонами для отдыха, прогулок и спорта, будет открыт только жителям ЖК Golden City. Для автовладельцев предусмотрен подземный паркинг. На первых этажах откроются магазины, кафе и все необходимые для комфортной жизни компании сферы сервиса и услуг.

Сейчас застройщик готовится к сдаче первой очереди проекта, во второй очереди завершаются монолитные работы, а в прошлом месяце компания вышла на площадку для строительства третьей очереди по новым правилам. При этом девелопер отмечает высокий интерес к сделкам посредством эскроу-счетов и планирует приступить к возведению четвертой очереди уже до конца текущего года.

ПОТЕНЦИАЛЬНО ПРЕСТИЖНАЯ ТЕРРИТОРИЯ По словам Светланы Московченко, руководителя отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, в свободном предложении в этой локации находятся около 1,3 тыс. квартир. «Средняя цена предложения — 124 тыс. рублей за „квадрат“, за год этот показатель увеличился на 12%», — говорит эксперт. В целом на намыве существует еще достаточно большая территория, которую только предстоит застраивать. В ближайшей перспективе ожидается появление новых очередей уже существующих проектов общей площадью более 680 тыс. кв. м, отмечает госпожа Московиченко.

«Потенциал территории — колоссальный: видовые характеристики, доступность ЗСД, возможность изначально заложить в мастер-план конкретные проекты — все, что необходимо для комфортной среды», — говорит Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International.

Для обеспечения качественной и максимально комфортной среды на намыве девелоперы стараются учитывать в своих проектах наличие коммерческих помещений, а также инфраструктуру детства. Так, в конце прошлого года в составе ЖК «Светлый мир/Я — Романтик» появился детский сад на 140 мест, еще один детский сад предусмотрен проектом четвертой оче-

реди Golden City. Силами «Группы ЛСР» на территории комплекса «Морская набережная» также будет построено четыре детских сада и три школы. Здесь же планируется благоустроить набережную протяженностью более 2 км и шириной до 100 м.

«Через несколько лет эта локация может стать одной из самых востребованных: около пассажирского порта „Морской фасад“ планируют открыть станцию метро», — поясняет Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glorax Development. Ранее на общественных слушаниях в Петербурге были выбраны локации для вестибюлей двух станций метро Лахтинско-Правобережной линии. Так, станцию «Гавань» планируется расположить на пересечении Наличной улицы и Шкиперского протока, а станцию «Морской фасад» — на въезде в одноименный пассажирский порт в нескольких сотнях метров от жилого комплекса GoldenCity. Таким образом, жители ближайших кварталов смогут быстро добраться до центра Петербурга. Также город планирует развивать на территории намыва дорожную сеть.

«В Василеостровском и прилегающих районах хорошо развита инфраструктура, есть много выставочных площадок, культурных и арт-кластеров, торговых и развлекательных центров», — уточняет Дмитрий Коновалов. Непосредственно на самом намыве уже работает ряд продуктовых сетей, а со временем, по мнению экспертов, сюда придут и крупные ритейлеры. ГК «О'Кей» приобрела здесь более 3 га земли с намерением возвести торговые объекты.

Участники рынка отмечают, что цены на намыве все еще остаются привлекательными и сравнительно низкими. «Сейчас квартиры уже заметно дороже, чем на старте первых проектов, но все же доступнее, чем в старой части Васильевского острова», — отмечает Андрей Косарев. По его словам, те, кто принимает решение о приобретении жилья на намывных территориях, фактически покупают мечту «жить в красивом современном районе на берегу залива».

ПОКУПКА МЕЧТЫ Сейчас на намыве Васильевского острова формируется новая перспективная локация — здесь возводятся кварталы, которые будут расположены

на первой береговой линии Финского залива, но недалеко от центра города — на машине до Невского проспекта — 8 км, это менее 20 минут поездки.

Помимо всех несомненных плюсов самой локации, важную роль для подавляющего числа покупателей жилья, в особенности представительского уровня, играет оригинальность архитектурных и проектных решений. Особенностью проекта Golden City является авторская архитектура от голландского консорциума KСАР+Orange Architects, адаптацией концепции в России занимается бюро «А.Лен». Дома украшают золотые декоративные навершия разных конфигураций, ни одно из которых не повторяется. Данное решение заслужило несколько архитектурных наград, в том числе и международных. По замыслу авторов, в архитектуре комплекса совмещаются как традиционные элементы градостроительства Северной столицы, так и современные тенденции западноевропейской архитектуры. В Glorax Development уточняют, что более половины покупателей Golden City назвали архитектурное решение комплекса определяющим фактором при выборе жилья.

Сейчас, по данным аналитиков Glorax Development, средняя стоимость квадратного метра в проектах комфорт-класса на намывных территориях Васильевского острова составляет 110 тыс. рублей, бизнес-класса — 140 тыс. рублей. «В этой локации разница между стоимостью проектов комфорт-класса и бизнес-сегмента составляет порядка 20–30%. При этом инвестиционная привлекательность жилья представительского уровня очевидна: с момента начала продаж стоимость квадратного метра в домах первой и второй очереди проекта бизнес-класса Golden City увеличилась на 46–60%», — рассказал Дмитрий Коновалов.

По его словам, спрос на квартиры у воды всегда высок, несмотря на то, что такие проекты обычно дороже аналогичных по параметрам предложений в других локациях. «Здесь играют роль не только видовые характеристики, которые делают недвижимость более ликвидной, но и возможность совершать ежедневные прогулки или пробежки по берегу, возможность отдохнуть от суеты города, не выезжая из него», — добавляет он. ■