

# КОМФОРТНЫЙ ЮГО-ЗАПАД

**КРАСНОСЕЛЬСКИЙ РАЙОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ПРИВЛЕКАЕТ ВСЕ БОЛЬШЕЕ ЧИСЛО ПОКУПАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ДЛЯ МНОГИХ ВИДЫ НА ФИНСКИЙ ЗАЛИВ И БЛАГОПРИЯТНАЯ ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА ЯВЛЯЮТСЯ ВАЖНЫМИ ФАКТОРАМИ ПРИ ВЫБОРЕ ЖИЛЬЯ.** МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

Несмотря на то, что панорамные виды на воду в Петербурге всегда в разы повышали привлекательность участков под застройку со стороны девелоперов и интерес к подобным проектам со стороны покупателей, Южно-Приморская часть Красносельского района долгое время была недооценена. Однако в последние годы застройщики все больше пополняют свой портфель участками на берегу залива для комплексного освоения территории и создания здесь комфортной жилой среды. Так, в прошлом году Красносельский район несколько раз становился лидером по вводу жилья в Петербурге. Эксперты объясняют это наличием значительного числа мест под застройку, в том числе и с видовыми характеристиками, сложившейся инфраструктурой района, а также относительно низкой ценой земли из-за территориальной удаленности локации от центра.

По мнению директора департамента жилой недвижимости Colliers International Елизаветы Конвей, драйвером ввода в эксплуатацию значительного числа площадей является земельный банк, который был сформирован инвесторами в предыдущие годы. С ней солидарен Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, который добавляет, что сам по себе район довольно большой и свободные пятна под строительство здесь найти значительно проще.

Самыми застраиваемыми местами Красносельского района являются прибрежные видовые локации его Южно-Приморской части. «Средняя стоимость квадратного метра здесь варьируется от 107 до 155 тыс. рублей», — говорит Светлана Московченко, руководителя отдела исследований Knight Frank St. Petersburg.

Одним из подобных проектов, реализуемых в течение последних семи лет, является ЖК «Огни залива» от компании «БФА-Девелопмент». К 2026 году здесь должен появиться полностью сформированный жилой квартал на территории 31,99 га, который обеспечит комфортное проживание 14 590 жителей в городской черте со сложившейся инфраструктурой. «При этом стоимость квартир в этой локации одна из самых доступных», — подчеркивает Катерина Соболева, вице-президент Bescar Asset Management. В рамках проекта предусмотрено создание нескольких детских садов, двух школ, детских поликлиник, а также пешеходных и велосипедных дорожек по периметру комплекса. В непосредственной близости от ЖК находятся торговые и развлекательные центры и спортивные клубы.

Все это позволяет удовлетворить большинство потребностей жильцов.

**ВСЕ К ВОДЕ** Панорамные виды на воду имеют особое значение для петербуржцев, отмечают эксперты рынка, но если раньше они ассоциировались в первую очередь с набережным рек и каналов, то сейчас особое внимание заслуживают первые линии Финского залива, где формируются новые современные кластеры. Один из них — Южно-Приморская часть Красносельского района, где ведущими застройщиками осваивается территория в несколько десятков гектаров. Локация очень востребована, сейчас это самое застраиваемое место Красносельского района, отмечает госпожа Соболева.

Началом комплексной застройки данной территории принято считать возведение квартала «Балтийская жемчужина», которое продолжается по настоящее время. С тех пор здесь были сданы ЖК «Паруса» и «Южная акватория» от ЛСР, а также продолжают возводиться несколько других крупных проектов: ЖК «Наутилус» от КВС, ЖК «Legenda Героев» от Legenda Intelligent Development и ЖК «Огни залива» от «БФА-Девелопмента».

Компания «БФА-Девелопмент» вышла на площадку в 2013 году, выведя на рынок первую очередь ЖК «Огни залива» на 2120 квартир. Первые три дома вдоль проспекта Героев позиционировались как эконом-класс и возводились на участке площадью почти 5 га. Они были сданы и заселены в 2016 году. При этом инновационные фасады домов были удостоены высшей награды конкурса Facade Innovations Awards — 2017, а внешний облик жилого комплекса разрабатывался в соответствии со спецификой окружения от «Студии 44» Никиты Явейна.

Возведение второй очереди на 1302 квартиры на участке 3 га репозиционировало комплексное освоение территории (КОТ) как класс комфорт. «По качественным характеристикам комплекс можно отнести к комфорт-классу, учитывая малое количество квартир на этаже (четыре-шесть), два лифта на секцию, лифты в подземный паркинг, проработанные входные группы», — добавляет вице-президент Bescar Asset Management.

В компании «БФА-Девелопмент» отмечают высокую динамику спроса со стороны покупателей: квартиры второй очереди с момента выведения проекта на рынок проданы уже на 70%. «Квартирография уходит равномерно», — говорят в «БФА-



САМЫМИ ЗАСТРАИВАЕМЫМИ МЕСТАМИ КРАСНОСЕЛЬСКОГО РАЙОНА ЯВЛЯЮТСЯ ПРИБРЕЖНЫЕ ВИДОВЫЕ ЛОКАЦИИ ЕГО ЮЖНО-ПРИМОРСКОЙ ЧАСТИ

Девелопменте». Ввод домов второй очереди намечен на июнь 2020 года (корпус 14, ближе к проспекту Героев) и ноябрь 2020 года (корпус 15, ближе к заливу) 2020 года.

На апрель 2020 года запланирован ввод в продажу третьей очереди проекта. На участке 4,83 га построят два корпуса на 1675 квартир, позиционируемых застройщиком уже как «комфорт плюс». Практически все квартиры в новых корпусах будут с видом на воду: или на Дудергофский канал и/или Финский залив. В домах третьей очереди запроектировано 14,6% студий, 31,5% однокомнатных квартир, 41,2% двухкомнатных, 10,3% трехкомнатных и 2,4% четырехкомнатных. Квартиры в третьей очереди будут реализованы с полной отделкой, часть крупногабаритных квартир будет передаваться без отделки.

Строительство и продажи квартир во второй и третьей очередях ЖК «Огни залива» будут осуществляться в рамках проектного финансирования. Соответствующее генеральное соглашение с пятилетним сроком кредитования было заключено в конце декабря прошлого года между застройщиком комплекса ООО «Дудергофский проект» и ПАО «Сбербанк». Реализация второй очереди продолжится без использования эскроу-счетов, так как соответствует требованиям Минстроя РФ: по состоянию на 25.01.2020 строительная готовность домов второй очереди комплекса достигла 75%, реализовано более 70% квартир. Третью очередь, продажи в которой планируется начать с котлована в первом квартале 2020 года, коснулись новые законодательные требования, поэтому средства дольщиков будут аккумулироваться на специальных счетах эскроу.

**БЛИЖЕ К ПРИРОДЕ** В «БФА-Девелопменте» отмечают, что благоприятная экологическая обстановка вокруг комплекса создается благодаря чистым почвам намывной территории и свежему воздуху Финского залива. Кроме того, здесь отсутствуют предприятия, которые могли бы нанести вред окружающей среде. Именно поэтому Красносельский район называют самым чистым в Петербурге, что является одним из ключевых факторов для семей с детьми. По информации застройщика,

именно семьи с детьми составляют около 70% от общего числа покупателей квартир в ЖК «Огни залива».

Вместе с тем набережные вдоль Финского залива и Дудергофского канала, расположенные буквально в пяти минутах пешком от ЖК «Огни залива», — не единственные точки притяжения для жителей квартала. Так, в Красносельском районе сосредоточено большое количество зеленых насаждений общей площадью около 600 га. В непосредственной близости от жилого комплекса расположен Южно-Приморский парк, среди других мест отдыха — Сосновая Поляна и Полежеевский парк, а также значительное число небольших по размеру зеленых зон. В «БФА-Девелопменте» подчеркивают, что даже с учетом дальнейшего развития района и появления здесь новых жилых кварталов в зеленых зонах общего пользования у жителей не будет недостатка.

Еще одним преимуществом данной локации является близость дворцово-парковых ансамблей Стрельны, Петергофа и Ораниенбаума. Так, например, чтобы добраться до Константиновского дворца в Стрельне, жителю ЖК «Огни залива» нужно будет преодолеть всего 18 км.

**ТРАНСПОРТНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ** Несмотря на отсутствие метро, Красносельский район продолжает активно застраиваться и развиваться. «Сейчас район комфортен для тех, кто живет и работает в непосредственной близости», — говорит госпожа Московченко. Для тех, кому приходится ехать на работу в сторону центра, ситуация более сложная.

Однако в ближайшей перспективе часть этих проблем должна решиться после появления станции «Юго-Западная» новой Красносельско-Калининской линии Петербургского метрополитена, ее ввод запланирован на 2022 год. Также, по мнению Катерины Соболевой, продление проспекта Ветеранов частично разгрузит Ленинский проспект. Среди уже существующих плюсов локации можно назвать близость КАД, наличие выезда на ЗСД, а также небольшое расстояние до аэропорта Пулково, которое можно преодолеть за двадцать минут. ■