НАМЫВ НА ВЕС ЗОЛОТА

СОЗДАНИЕ НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ УЖЕ НЕ ПЕРВЫЙ ГОД В ПЕТЕРБУРГЕ СОПРОВОЖДАЕТСЯ СКАНДАЛАМИ И СУДАМИ. ЖИТЕЛЕЙ ПРИЛЕГАЮЩИХ ДОМОВ НЕ УСТРАИВАЕТ ПЫЛЬ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ, У МНОГИХ ГОРОЖАН ВОЗНИКАЮТ И СОМНЕНИЯ В ТОМ, ЧТО ПОЯВЛЕНИЕ ИСКУССТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ БЕЗОПАСНО ДЛЯ ЭКОЛОГИИ. ВПРОЧЕМ, БОЛЬШИНСТВО ЭКСПЕРТОВ УКАЗЫВАЕТ, ЧТО ПРАКТИКА СОЗДАНИЯ НАМЫВОВ РАСПРОСТРАНЕНА И В ДРУГИХ СТРАНАХ. ПОЭТОМУ НЕ ИСКЛЮЧЕНО, ЧТО В БУДУЩЕМ В ФИНСКОМ ЗАЛИВЕ ПРОДОЛЖАТ ПОЯВЛЯТЬСЯ НОВЫЕ ЛОКАЦИИ ПОД ЗАСТРОЙКУ. КИРИЛЛ КОСОВ

Эксперты говорят, что проекты по созданию намывных территорий обладают большим потенциалом. При условии решения административных и инфраструктурных сложностей такие земли могут быть пригодны для строительства комфортного жилья с хорошими видовыми характеристиками. Привлекательные локации — Васильевский остров, Курортный и Красносельский районы, Кронштадт, Лахта.

«Создание намывных территорий требует существенных затрат от девелопера, в которые входят не только производственные работы, но и нагрузка в виде строительства инфраструктуры и подведения инженерных коммуникаций, решения экологических вопросов. В связи с этим многие застройщики считают такие проекты малорентабельными. Главное преимущество „намывного“ жилья — видовые характеристики. Надбавка за вид может увеличить стоимость таких квартир на 15–20%»,— говорит Дмитрий Ефремов, начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований компании «Главстрой Санкт-Петербург».

Иван Починщиков, управляющий партнер компании «IPG Россия», считает, что на Васильевском острове намывные территории появились в ответ на потребность создать пассажирский морской порт вместе с парадной инфраструктурой для прибывающих гостей города. «Проект ЗСД также лег в обоснование необходимости намыва: реализация на воде требовала кратно больше инвестиций. Далее намывные территории были переданы управляющей компании, которая реализовала эти участки для возврата инвестиций»,— рассказывает он. Насколько городу необходим еще один намыв,— открытый вопрос, полагает господин Починщиков. Сейчас достаточно мест для реализации крупных проектов, более целесообразных для инвестиций, чем новые намывные территории, подчеркивает он.

Наталия Коротаевская, коммерческий директор группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и Ленобласти, при этом уверена, что намывные территории стали новой точкой роста. «Намыв Васильевского острова за последние годы стал достаточно популярной локацией — это новый современный район с интересными жилыми комплексами, инфраструктурой. Он сочетает в себе несколько плюсов: близость к историческому центру, красивые видовые характеристики и близость к нашему местному морю — Финскому заливу. Раньше из минусов можно было отметить дорожную инфраструктуру, но мы видим, как сейчас активно решается данный вопрос: строятся очень удобные выезды на ЗСД и дорожные сети на самом намыве. Активно развивается и социальная инфраструктура района»,— рассуждает она.

Впрочем, в среде девелоперов есть и скептики. Ольга Шарыгина, вице-президент Becar Asset Management, считает, что в принципе можно и дальше продолжать намывать территории там же, где намывают их в настоящий момент. «Можно, но не нужно, это лично мое мнение. Иначе можно и до Кронштадта дойти»,— делится опасениями госпожа Шарыгина. По ее словам, цена участков на намыве может колебаться в диапазоне от 300 до 600 млн рублей за гектар (30–60 тыс. рублей за квадратный метр земли).

Управляющий партнер аналитического агентства «ВМТ Консалт» Екатерина Косарева признает, что намывные территории — крайне неоднозначная тема. «Кто-то воспринимает их с восторгом, кто-то прямо опасается. На наш взгляд, страхи скорее от незнания. Главная претензия — к экологическим проблемам, связанным с искусственным созданием новой территории. Вопросы возникают и к созданию дополнительной инфраструктуры, так как население на намытых территориях после заселения дома прибавится скачкообразно. Нужны школы, детские сады, дороги, метро, строительство которого в Санкт-Петербурге идет крайне медленно. Но эти минусы связаны больше с городским управлением, чем с проблемой собственно намывных территорий. Намыв — естественный процесс, который вполне можно взять под контроль человека. Ежегодно в Невскую губу намывает миллион кубометров песка и гальки, миллионы кубометров вытаскивает техника во время дноуглубительных работ.

Увеличение территории за счет намыва — не редкость для прибрежных районов, об этом говорит опыт Голландии, Японии, ОАЭ. Также есть подтверждение безопасности застраивания на намытой земле — в частности, „Балтийская жемчужина“. Сейчас наиболее перспективные проекты по намыву — на Васильевском острове, как в северной, так и в южной части. Помимо увеличения численности, это принесет дополнительные деньги в экономику города»,— рассуждает госпожа Косарева. ■

ОПАСНЫЕ РАЙОНЫ НЕ ГРОЗЯТ ПЕТЕРБУРГУ

МАССОВАЯ ЗАСТРОЙКА НЕОСВОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОТСТАВАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ ЗА ФОРМИРОВАНИЕМ ЖИЛЫХ КВАРТАЛОВ, ПО ОПАСЕНИЯМ МНОГИХ ЖИТЕЛЕЙ ГОРОДА, СПОСОБНЫ СФОРМИРОВАТЬ НА ОКРАИНАХ НЕБЛАГОПОЛУЧНЫЕ РАЙОНЫ. НАСКОЛЬКО ТАКИЕ СТРАХИ ОПРАВДАННЫ, ВЫЯСНЯЛА МАРИЯ КОРЯКО.

Чаще всего о возможности формирования неблагополучных районов в среде горожан высказывается мнение в отношении пригородов, застраиваемых так называемыми «человейниками». То есть районов, где жилье многими собственниками приобреталось для последующей сдачи в аренду. Удаленность от центра, плохо развитая транспортная инфраструктура и прочие факторы заставляют собственников отказываться от проживания там самим и сдавать такие квартиры в аренду. Однако перечисленные выше факторы заставляют сдавать жилье по бросовым ценам. В результате в таких районах начинает формироваться определенная социальная среда. Впрочем, насколько эта среда однородна, в среде экспертов нет однозначного мнения.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», говорит, что ситуация с условно бедными и богатыми районами сложнее, чем кажется на первый взгляд. «Во-первых, расслоения избежать не получится никогда, это естественным образом складывающаяся градация. Во-вторых, попробуйте однозначно определить, что такое бедный район в современном Петербурге. С исходным недорогим квадратным метром? Но, например, если пройтись по парковкам новых кварталов, относящихся к недорогой категории, то не придет в голову мысль о „бедном районе“. Типовая советская застройка тоже далеко не вся может быть отнесена к такой категории. И тем более дореволюционные районы, где очень дорогая недвижимость чередуется с коммунальными квартирами. Дело не в среднем доходе жителей, а в благополучии, которое вполне может проектироваться. Мировая практика показывает, что наиболее рискованными являются кварталы с максимально плотной застройкой, высотной, без зеленых и прогулочных зон. От такого в первую очередь и нужно уходить»,— рассуждает господин Софронов.

Генеральный директор ООО «Город-спутник Южный» Сергей Хромов полагает, что для того чтобы избежать появления неблагополучных районов, необходимо еще при проектировании локации заложить точки притяжения (они же и драйверы развития места), благодаря которым можно создавать рабочие места, затем продумать транспортную обеспеченность территории и горизонтальные связи между соседними районами и только потом спроектировать качественную жилую среду и социальную инфраструктуру.

«В городе-спутнике Южный будет несколько точек притяжения. Всего в нашем проекте появится 40 тыс. рабочих мест. Это большой показатель. Вакантные места здесь будут интересны жителям не только самого города, но и соседних локаций. Поэтому важны горизонтальные связи между ними, чтобы высококвалифицированные специалисты соседних районов легко добирались до своих рабочих мест в городе-спутнике Южный: в университетских кампусах, высокотехнологичных производствах, общественно-деловых и социальных учреждениях. Тогда экономика локации будет развиваться, „подтягивая“ за собой те районы, где таких мощных точек притяжения нет»,— говорит господин Хромов.

Александр Кравцов, управляющий партнер ГК Fizika Development, отмечает: «Если говорить о формировании „гетто“ по западному образцу, куда из-за опасной криминальной обстановки не заезжают даже полицейские машины, то Петербургу такой сценарий не грозит. Сегодня при строительстве масштабных проектов в приграничных с городом районах застройщики предусматривают создание и развитие инфраструктуры, точек притяжения для бизнеса, стремятся изначально формировать благополучную жилую среду. Нацелены такие проекты также на семьи с детьми и не предусматривают какое-то большое количество социального жилья для расселения, условно, неблагополучных элементов».

К тому же сегодня, указывает он, появляется все больше проектов со смешанной застройкой: когда в одном жилом комплексе скомбинировано несколько классов жилья — от «комфорта» до «бизнес-плюс». Такой формат способствует формированию однородности окружения и добрососедства.

Если рассматривать околоцентральные районы города, то они тоже существенно преображаются, полагает он. «Сегодня на карте жилых массивов все меньше „темных пятен“, каких-то глухих подворотен, которые остались в российском кино 1990-х годов. Скажем, благодаря активному процессу джентрификации и освоению „серого пояса“ территории вокруг Обводного канала являются образцово-показательными для благополучной жизни, в отличие от ситуации двадцати- или даже десятилетней давности. Если развитие продолжится в этом же векторе, то никакого сильного социального расслоения по районному признаку в Петербурге не предвидится»,— рассуждает эксперт.

Ольга Шарыгина, вице-президент Becar Asset Management, более пессимистична: «Риск появления таких районов есть: густонаселенные удаленные районы с безликими многоэтажками и невысоким чеком на квартиры — потенциальные „Веселые поселки 1990-х“. Избежать расслоения, наверное, никак не получится. Таковы законы урбанистического развития городов и общества. Но можно работать над качеством жизни внутри потенциальных „гетто“: больше инфраструктуры (общественной, культурной и социальной), лучше транспортная доступность к более развитым районам города, больше креативных и досуговых пространств. Теория полицентризма городов как раз и работает над решением такой задачи». ■