БАШНЯ ПОДНИМАЕТ ВСЮ ЛОКАЦИЮ / 3
МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЕЛ / 8
СУБУРБИИ ПОШЛИ СВОЕЙ ДОРОГОЙ / 9

Недвижимость. Новые пространства

Пятница, 20 сентября 2024
Тематическое приложение
к газете «Коммерсантъ» **№25**

Коммерсантъ

Guide

ПАРТНЕР ВЫПУСКА

TANDEM-ESTATE

РЕКЛАМА

реклама 16+

Коммерсантъ в лучших местах Петербурга

РЕСТОРАНЫ

Бар-ресторан «География»	Рубинштейна ул., 5
Дворяне	Почтамтская ул., 1
«Кремль»	Выборгская наб., 55 (БЦ Gregory's Palace)
Литературное кафе	Невский пр., 18
«Метаморфоз»	Литейный пр., 5/19
Панорамный ресторан «На Поляне»	Свердловская наб., 44 Д
Ресторан-гостиная «Штакеншнейдер»	Миллионная ул., 10
Ресторан русской кухни Siberika	Лейтенанта Шмидта наб., 43
Ресторан «Сыроварня»	Ковенский пер., 5
«Сказка Востока 1001 ночь»	Лесной пр., 48
«Таверна Гролле»	Большой пр. В. О., 20
«Шаляпин»	Тверская ул., 12/15
Cafe Claret	Марата ул., 11
Le Vernissage	Римского-Корсакова пр., 5–7
Marius	Марата ул., 11
SETTLERS	Наличная ул., 24/1 А
Stroganoff Steak House	Конногвардейский б-р, 4

КАФЕ

Пространство Freedom	Казанская ул., 7
Kroo cafe	Суворовский пр., 27 / 9-я Советская ул., 11

ГОСТИНИЦЫ

«A1 Отель Санкт-Петербург»	Кирпичный пер., 3
Бутик-отель Miris	Всеволода Вишневского ул., 1 А
Бутик-отель «Северный цветок»	Марата ул., 40
«Гранд Отель Мойка 22»	наб. реки Мойки, 22
«Гранд Отель Эмеральд»	Суворовский пр., 18
Екатерина	Миллионная ул., 10
«Лотте Отель Санкт-Петербург»	Антоненко пер., 2, стр. 1
Отель «Гельвеция»	Марата ул., 11
Отель «Индиго»	Чайковского ул., 17
Отель «Братья Карамазовы»	Социалистическая ул., 11 АВ
Отель «Коринтия Санкт-Петербург»	Невский пр., 57
Отель «Мартин»	Марата ул., 12
Отель «Невский Берег»	Невский пр., 122
Отель «Традиция»	Добролюбова пр., 2
Отель Maria St. Petersburg	наб. реки Мойки, 26
Официальная гостиница «Эрмитаж»	Правды ул., 10
Талион Империал Отель	наб. реки Мойки, 59
Airportcity Plaza St. Petersburg	Стартовая ул., 6 А
Akyan Hotel	Восстания ул., 19
Author Boutique Hotel	Владимирский пр., 9
Cosmos St. Petersburg Olympia Garden Hotel	Батайский пер., 3 А
«Cronwell Inn Стремянная»	Стремянная ул., 18 А
Crowne Plaza St. Petersburg — Ligovsky	Лиговский пр., 61
DIPLOMAT Hotel	Дегтярный пер., 7 А
Grani Aparthotel	Большая Зеленина ул., 24
Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg	Вознесенский пр., 1
Majestic Boutique Hotel Deluxe	Садовая ул., 22/2
M-hotel	Садовая ул., 22 (вход с переулка Крылова, 2, со двора)
Novotel Санкт-Петербург Центр	Маяковского ул., 3, лит. А
Palace Bridge Hotel	Биржевой пер., 4 А
The Gamma Hotel	наб. Обводного кан., 130
Trezzini Palace Hotel	Университетская наб., 21
Welton Club Hotel & Apartments	Малая Разночинная ул., 11

ИНТЕРЬЕРНЫЕ МАГАЗИНЫ

Салон «Сентябревъ»	Каменноостровский пр., 19

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ

Деловой центр NEVKA	Гельсингфорсская ул., 3, к. 11 Д, вход с Выборгской наб., 45–47
«Оскар»	наб. реки Фонтанки, 13 А
Gregory`s Palace	Выборгская наб., 55
Gustaf	Средний пр. В. О., 36/40
Magnus	9-я линия В. О., 34
Коворкинг «Пушкин»	Торжковская ул., 5

АВТОСАЛОНЫ

Автодом «Пулково»	Пулковское ш., 14 А
Петровский на Софийской	Софийская ул., 87
Gregory`s Cars	Выборгская наб., 55

АВИАКОМПАНИИ

ГТК «Россия»	
ЦБА «Пулково-3»	

РАЗНОЕ

Аэропорт Пулково	бизнес-салоны, VIP-зал
Генеральное консульство Индии в Санкт-Петербурге	Рылеева ул., д. 35
Генеральное консульство Республики Узбекистан в Санкт-Петербурге	4-я Красноармейская ул., 4, лит. А
Единый Центр Документов	Красного Текстильщика ул., 10/12
Поезда «Сапсан»	бизнес-класс

Узнайте подробную информацию о корпоративной подписке по телефону 8 800 600 0556 (звонок по России бесплатный) или электронной почте podpiska@kommersant.ru

www.kommersant.ru



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«НЕДВИЖИМОСТЬ. НОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА»

САМОБЫТНЫЙ ПУТЬ ПО ГРАБЛЯМ

Принято считать, что российские города развиваются по тем же сценариям, что и в странах Европы и США. Некоторое отставание, образовавшееся в советский период, начало стремительно сокращаться в 2000–2010-х. И многие ошибки, совершенные крупными городами капиталистических стран, были успешно повторены Москвой, Петербургом и другими российскими «миллионниками» в период взрывного роста новых кварталов.

Однако ощущение, что Россия повторяет западный путь, не всегда оправданно. Например, спустя четверть века после начала активного строительства в крупных городах так и не сформировались малоэтажные субурбии. В 1950–1960-е годы в удаленных пригородах бездушные и жадные американские девелоперы возводили безликие однотипные кварталы коттеджей, навевающие депрессию. Другое дело у нас: бездушные и жадные российские девелоперы на таком же расстоянии от городов в 2000-х и 2010-х влепляли однотипные кварталы 25-этажек. Зачем строить коттеджи, когда можно возвести небоскребы, так же выгоднее.

В таких «человейниках», казалось бы, неизбежно сформируются неблагополучные районы. Но нет, по крайней мере пока, в новых районах публика остается достаточно разнородной. И надо сказать, что в этом случае слабая социальная ориентированность нашего государства, возможно, сыграла позитивную роль. Западный опыт показывает, что неблагополучные районы чаще всего формировались там, где жилье раздавали бесплатно. Отношение к недвижимости, за которую не пришлось платить, никогда не будет хозяйским. У нас же даже за «человейники» люди годами выплачивают ипотечные кредиты и вряд ли позволят селиться туда совсем уж деклассированным арендаторам, пусть стоимость проживания в таких домах и будет относительно невысокой.

Впрочем, облегченно выдыхать пока рано: спрос на жилье все еще не удовлетворен, города продолжают свое формирование. Обезопасить себя можно, создавая в новых кварталах развитую транспортную и социальную инфраструктуру, а также формируя точки роста, обеспечивающие жителей новыми рабочими местами. Но контроль за этим должен лежать, конечно, не на застройщиках, а на городских властях.

БАШНЯ ПОДНИМАЕТ ВСЮ ЛОКАЦИЮ

«ЛАХТА-ЦЕНТР» НАЧАЛ ПРИНИМАТЬ ПЕРВЫХ ПОСЕТИТЕЛЕЙ, В КОНЦЕ СЕНТЯБРЯ ПЛАНИРУЕТСЯ ОТКРЫТЬ И СМОТРОВУЮ ПЛОЩАДКУ НА 75-М ЭТАЖЕ. ЕЩЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД В «ГАЗПРОМЕ» ПРЕДПОЛАГАЛИ, ЧТО ТОЛЬКО ЗА ПЕРВЫЙ ГОД ПЛОЩАДКУ ПОСЕТИТ МИЛЛИОН ЧЕЛОВЕК. ПРИТЯГАТЕЛЬНОСТЬ ЕДИНСТВЕННОГО НЕБОСКРЕБА ПЕТЕРБУРГА РАСТЕТ. КАК ЭТО ВЛИЯЕТ НА ОКРУЖАЮЩУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ И НА РАЗВИТИЕ СОСЕДНИХ ТЕРРИТОРИЙ, РАЗБИРАЛАСЬ ЯНА КУЗЬМИНА.

Эксперты утверждают, что формирование нового делового центра города практически всегда благотворно с градостроительной точки зрения. Когда деловая активность сосредоточена только в центре, неминуема маятниковая миграция. Жители спальных районов и пригородов, работающие в офисах в центре, ежедневно тратят большое количество своих ресурсов (времени, денег и сил) на путь от дома до работы и обратно. Это негативно сказывается на нагрузке транспортных сетей и развитии периферийных районов, особенно если людям приходится ездить из пригородов (налоги платятся по месту работы, тогда как социальной инфраструктурой необходимо пользоваться рядом с домом). Появление центра притяжения на периферии, в Лахте, отчасти снимает эти проблемы, полагает Михаил Гущин, вице-президент по маркетингу и продукту группы RBI.

«В последние годы мы видим, как активно развиваются вся северо-западная часть Петербурга и Приморский район. Например, открытие новой станции метро, недавняя реконструкция аэропорта в Левашово, новое благоустройство — в самой локации „Лахта-центра“ появилась прогулочная зона, которая этим летом полюбилась многим горожанам. А вид на самый высокий небоскреб Европы давно стал одним из конкурентных преимуществ в проектах девелоперов»,— говорит он.

Господин Гущин полагает, что в перспективе ближайших трех-четырех лет цены на жилье и коммерческую недвижимость в этой локации продолжат расти. Основной движущей силой будет сохраняющийся спрос на престижное жилье и коммерческие объекты рядом с «Лахта-центром» (особенно со стороны сотрудников самой корпорации) и развития инфраструктуры. «Хотя многое, конечно, будет зависеть и от макроэкономических факторов, общей рыночной ситуации. Но даже и после этого, когда район достигнет стадии насыщения новыми проектами и инфраструктурными улучшениями, цены на недвижимость в локации останутся стабильно высокими благодаря престижности района»,— признает эксперт.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПОСЛЕ ОКОНЧАТЕЛЬНОГО ПЕРЕЕЗДА «ГАЗПРОМА» В БАШНЮ СТАВКИ АРЕНДЫ И ЦЕНЫ ПРОДАЖИ В ЛОКАЦИИ ОЖИДАЕТ КРАТКОСРОЧНОЕ ПОВЫШЕНИЕ, ОДНАКО ВПОСЛЕДСТВИИ ТЕМПЫ РОСТА БУДУТ НАХОДИТЬСЯ НА СРЕДНЕГОРОДСКОМ УРОВНЕ ИЛИ НЕЗНАЧИТЕЛЬНО ЕГО ОПЕРЕЖАТЬ

НАПРАШИВАЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО

Сергей Владимиров, руководитель филиала IBC Real Estate в Санкт-Петербурге, напоминает, что основная новая жилая застройка в районе представлена комфорт-классом и несколькими проектами бизнес-класса, почти все они расположены на удалении от «Лахта-центра». Логично предположить, считает он, что из-за этого платежеспособные сотрудники «Газпрома» либо делают выбор в пользу аренды или приобретения квартир на вторичном рынке рядом с будущим местом работы, либо выбирают премиальные ЖК в более удаленных локациях.

По его мнению, в локации поблизости с «Лахта-центром» напрашивается строительство премиальных жилых объектов, однако количество доступных для жилого девелопмента площадок близко к нулю, строящихся ЖК также не представлено.

«За последние пять лет рост стоимости цен на новые квартиры в Приморском районе лишь незначительно (до +5%) опережал средние по городу темпы роста. Непосредственное окружение „Лахта-центра“, безусловно, демонстрирует повышение цен и ставок аренды как на квартиры, так и на коммерческие помещения. Однако ввиду недостатка новых ЖК в жилье это скорее отражается на вторичном рынке, в коммерции — в виде смены портрета арендаторов на более премиальных операторов и повышения ставок аренды. Рынок понимает, что скоро в локации появится потребитель с достаточно высоким уровнем доходов и запросом на качественные товары, услуги и питание, а количество вакантных торговых и офисных помещений уже ограничено»,— говорит господин Владимиров.

Логично предположить, считает он, что после окончательного переезда «Газпрома» в башню ставки аренды и цены продажи в локации ожидает краткосрочное повышение, однако впоследствии темпы роста будут находиться на среднегородском уровне или незначительно его опережать.

«Такой рост будет обеспечен в первую очередь за счет переезда в локацию сотрудников „Газпрома“ и связанных с ним компаний, с уровнем доходов выше среднего, а также за счет продолжения тренда замещения торговых операторов среднего сегмента на более премиальных»,— рассуждает эксперт.

Максим Турта, руководитель департамента продаж группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и Ленобласти, напоминает, что изменения произошли не только в районе постройки, но и в соседних локациях. «В связи с открытием центра мы ощутили рост спроса в наших проектах ЖК „FoRest Аквилон“ на Глухарской и „Аквилон Zalive“ на намывных территориях Васильевского острова. Данные проекты расположены в комфортной транспортной доступности, в 10–15 минутах от „Лахта-центра“, что позволяет сотрудникам корпорации иметь удобную логистику, а нам — фиксировать увеличение спроса в наших проектах»,— делится господин Турта.

Денис Казберов, представитель компании «Мегалит — Охта Групп», уверен, что «Лахта-центр» стал важной частью города на Неве и его новой достопримечательностью. «Сегодня он уже является точкой притяжения и для жителей города, и для туристов. Помимо этого, башня становится крупным деловым центром. Это также повышает интерес к Приморскому району со стороны покупателей жилья»,— полагает он. При этом господин Казберов считает, что решающего значения при выборе новостройки в Приморском районе «Лахта-центр» не имеет, но является существенным плюсом для покупателей, особенно из других регионов. «Знаю, что на вторичке некоторые продавцы считают конкурентным преимуществом вид на сверкающий небоскреб, и даже повышают за это цену»,— говорит он.

Господин Казберов также напоминает, что в ближайшее время ожидается переезд сотрудников в основную башню. «Соответственно, спрос на жилье в Приморском районе продолжит расти — как на покупку, так и на аренду жилья. Вряд ли это существенно отразится на ценах в ближайшее время: рынок недвижимости переживает непростые времена. А вот как изменятся цены в районе в отдаленной перспективе, сказать сложно»,— указывает он. → 6

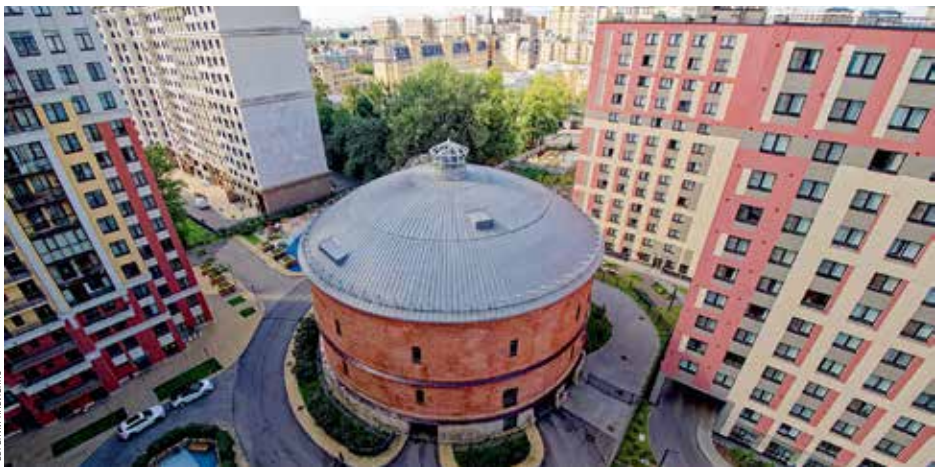
РАСКРАСИТЬ «СЕРЫЙ ПОЯС»

ИСЧЕРПАНИЕ СВОБОДНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА И ВЫСОКИЕ ЦЕНЫ НА ЗЕМЛЮ СТИМУЛИРУЮТ ЗАСТРОЙЩИКОВ ОБРАЩАТЬСЯ К ПРОЕКТАМ ПО РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ БЫВШИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН — ТАК НАЗЫВАЕМОГО «СЕРОГО ПОЯСА». ПОКА МНОГИХ ИНВЕСТОРОВ ОСТАНАВЛИВАЮТ ИЗДЕРЖКИ, КОТОРЫЕ МОГУТ БЫТЬ В ТРИ-ЧЕТЫРЕ РАЗА ВЫШЕ, ЧЕМ ПРИ СОЗДАНИИ НОВОСТРОЯ, БЮРОКРАТИЧЕСКИЕ ПРОЦЕССЫ И ОГРАНИЧЕННОСТЬ ВАРИАНТОВ. СРЕДИ ПЕРСПЕКТИВНЫХ ЛОКАЦИЙ ДЛЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ЗАСТРОЙЩИКИ ВИДЯТ НЕСКОЛЬКО НАПРАВЛЕНИЙ В ГОРОДЕ. АЛЛА МИХЕЕНКО

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», за первое полугодие 2024 года в городе на 28% сократилась доля проектов редевелопмента в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. К концу третьего квартала 2024 года объем предложения в проектах редевелопмента в границах Санкт-Петербурга оценивается в 810 тыс. кв. м, что составляет 37% от совокупного объема жилья в экспозиции — доля на уровне показателей прошлого года. При этом на исторический центр и близкие к нему статусные локации из-за дефицита свободных площадей на редевелопмент приходится основной объем предложения: 73 и 87% соответственно по территориальным зонам»,— приводит цифры директор КЦ «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

Эксперт выделила следующие крупные проекты жилых комплексов, строящиеся и возведенные на месте предприятий. На территории Петровского острова: «Петровский квартал на воде», The One, Grand View от Setl Group; Neva от ЛСР, Петровская доминанта от ГК «Эталон», «17/33 Петровский остров» от Element Development. На территории Васильевского острова: Amber Club и Imperial Club от Setl Group; «Legenda Васильевского» от Legenda; «Парусная 1» от «Строительный трест»; «Шкиперский, 19» от «Пик».

Преимущественно в центре на бывших промышленных предприятиях девелоперы возводят жилые комплексы площадью не более 50–100 тыс. кв. м. Более крупные проекты реализуются в статусных локациях



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

С УЧЕТОМ ТОГО, ЧТО ПОДХОДЯЩИХ УЧАСТКОВ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА С ГОТОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ СЕГОДНЯ НЕ ОСТАЛОСЬ, НОВЫЕ ПРОЕКТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ БУДУТ ПОЯВЛЯТЬСЯ ГОРАЗДО РЕЖЕ, ЕСЛИ СРАВНИВАТЬ С ПРЕДЫДУЩИМ ДЕСЯТИЛЕТИЕМ

близлежащих районов. Например, освоение территории завода «Светлана» — ЖК Svetlana Park, «Панорама парк Сосновка» в Выборгском районе между двумя парками (совокупно 310 тыс. кв. м) или в спальных районах.

Среди крупных объектов по реконструкции исторических зданий стоит выделить недавнее завершение реставрации всемирно известного памятника конструктивизма — Канатного цеха, которую реализовал холдинг Setl Group. Объект культурного наследия, расположенный на 25-й линии Васильевского острова, приспособлен под административно-деловое здание.

В сегменте коммерческой недвижимости также стоит отметить новый проект — восьмиэтажную гостиницу, которую на месте завода «Навигатор» в Петроградском районе возведет «Группа ЛСР». Компания уже получила в июне разрешение от Градостроительной комиссии, а КГА в сентябре согласовал облик. Известно, что рядом также появится девятиэтажный бизнес-центр.

На территории бывшего Прядильно-ниточного комбината имени Кирова (ПНК, расположен в границах Синопской набережной, улицы Моисеенко, улицы Красного Текстильщика) холдинг «Бронка Групп» планирует организовать деловой квартал «Мануфактура 10|12». В частности, на площади почти 17 тыс. кв. м будут организованы офисы, коворкинг, рестораны. Перенос мощностей ПНК с улицы Красного Текстильщика завершился в 2023 году. Запуск проекта будет происходить в четыре очереди, три из которых должны выйти на проектную мощность к лету 2025 года.

В прошлом году группа RBI завершила реконструкцию Левашовского хлебозавода 1933 года постройки, который был приспособлен культурно-деловое пространство. Также из успешных приспособлений исторических зданий под офисы эксперты называют проекты компании «Сенатор».

ПЕРСПЕКТИВА СОКРАЩЕНИЯ Доля проектов редевелопмента в перспективе будет сокращаться, уверены эксперты. Застройщики все больше смотрят на пригород и реализацию крупных проектов в агломерации, так как там больше возможностей. Не способствует редевелопменту и курс властей. С принятием Генерального плана, по сути, остановлено перепрофилирование промтерриторий исключительно в жилые зоны, а «в составе промышленных зон предусмотрена возможность

ОТЯГОЩЕННЫЕ ИСТОРИЕЙ

СЛОЖНОСТИ В ОСВОЕНИИ ПЕТЕРБУРГСКОГО «СЕРОГО ПОЯСА» ОБУСЛОВЛЕНЫ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗНАЧИМОСТЬЮ ВСЕГО КОМПЛЕКСА ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВХОЖДЕНИЕМ В СПИСОК ЮНЕСКО. ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ «СЕРОГО ПОЯСА» ПЕТЕРБУРГА НАХОДИТСЯ В ГРАНИЦАХ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ЗОНАХ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ (ЗРЗ). АННА РЫЖОВА

Андрей Иванов, генеральный директор компании «Градостроительные компетенции», считает, что одной из основных задач ревитализации «серого пояса» является необходимость учета в создаваемой среде объектов культурного наследия и исторических зданий, расположенных в нем. Согласно приказу Минкультуры России № 1295, предметом охраны исторического поселения федерального значения «город Санкт-Петербург» выступают исторические здания, не являющиеся объектами культурного наследия, построенные до 1917 года включительно.

«В то же время закон Санкт-Петербурга № 820–7 устанавливает обязанность по восстановлению внешнего облика исторического здания при его полной или частичной утрате. Таким образом, исторические здания, даже в случае их демонтажа в связи с аварийностью, подлежат восстановлению. Реконструкция исторических зданий и приспособление для современного использования объектов культурного наследия позволяют обрести новую жизнь депрессивным промышленным территориям, сохранить свой архитектурный облик, получая актуальное функциональное назначение»,— говорит эксперт.

Институт территориального планирования «Урбаника» в 2020–2021 годах сделал комплексное исследование «серого пояса» Санкт-Петербурга для сравнения планов его освоения за последние 35 лет и реальных реализованных проектов.

Федор Коньков, управляющий партнер ИТП «Урбаника», говорит, что если сравнить последние советские планы развития «серого пояса» Ленинграда, отраженные в последнем Генеральном плане города 1987 года, можно выделить несколько важных моментов. Во-первых, изначальную функцию сохранила примерно половина территории «серого пояса». Во-вторых, через редевелопмент прошло около четверти территории, что больше, чем было запланировано в Генплане (17%). В-третьих, только 3% состоявшегося редевелопмента территории соответствует запланированному в 1987 году. В-четвертых, фактически половина состоявшегося редевелопмента произошла или не так, как планировалось, или не там, где планировалось.

«Редевелопмент в основном происходил стихийно, не по единому плану, а как совокупность текущих планов бывших и новых собственников участков и девелоперов»,— указывает господин Коньков.

В результате город получил не всегда позитивные результаты. Например, в «сером поясе» не создано ни одной новой зеленой зоны. За счет появившихся проектов жилого строительства потеряна возможность создания протяженных сквозных зеленых коридоров сквозь «серый пояс», которые планировались многочисленными проектами, разработанными в 2000-е и 2010-е годы, но не были реализованы. Все или почти все легкодоступные к смене функции участки «серого пояса» прошли редевелопмент: там, где была возможность построить жилье, построено жилье, там, где в силу ограничений жилье невозможно,— построены объекты коммерческой недвижимости. Качество городской среды, создаваемой в рамках новых жилых кварталов, принципиально не отличается от любых других новых комплексных проектов в городе, в том числе на его периферии: Кудрово пришло на Обводный канал.

«Наиболее крупные неосвоенные участки „серого пояса“ („Красный треугольник“, Французский ковш на стыке Невы и Обводного канала) — это территории с большим количеством различных собственников, их консолидацию сложно осуществить организационно и дорого финансово. Это, по сути, единственная причина, по которой на этих территориях до сих пор не осуществлены аналогичные коммерческие проекты»,— резюмирует эксперт. ■

ПЛАНИРОВАНИЕ

размещения научно-производственных и образовательных объектов, технопарков», поясняется в документе.

Там же указано, что площадь новых производственных зон увеличится более чем на 630 га, а в совокупности промышленные земли в городе составят почти 14 тыс. га. Стоит отметить, что на 2020 год насчитывалось 60 крупных промзон общей площадью 18,9 тыс. га, из них 13 тыс. — на окраине и 6 тыс. — серединные промзоны. За последние десятилетия были освоены девелоперами площадки бывшего завода «Ильич» (между станциями метро «Черная речка и «Лесная»), промзона около «Фрунзенской», а также в районе Октябрьской и Выборгской набережных.

В конце прошлого года девелоперы были удивлены, что перевод земель из «промки» в другие категории действительно был практически приостановлен. Тогда же глава городского комитета по промышленной политике, инновациям и торговле (КППИТ) Кирилл Соловейчик сообщал, что практически все заявки на редевелопмент были отклонены. А в середине сентября уже этого года правительство Петербурга поддержало поправку депутатов в региональный закон «О промышленной политике в Санкт-Петербурге», предусматривающую сохранение промзон в рамках стратегического развития города.

«Вопрос редевелопмента в чистом виде в центральных районах города, на мой взгляд, скоро будет окончательно закрыт, поскольку остается ограниченный объем территорий, пригодных для редевелопмента в классическом понимании,— в Центральном, Адмиралтейском и Петроградском районах таких территорий практически не осталось, основной интерес вызывает Васильевский остров. При этом, по нашим данным, до 90% оставшихся под редевелопмент территорий уже принадлежат компаниям, которые будут их реновировать»,— комментирует руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate Валерий Трушин.

Безусловно, процесс редевелопмента «серых зон» в исторических районах города всегда был интересен девелоперам, рассуждает эксперт. Земля — невосполнимый ресурс, особенно в локациях с историей, а также необходимыми коммуникациями и развитой инфраструктурой.

«В 99% случаев девелоперам экономически интересна жилая застройка на этих территориях. Но, по моей оценке, в ближайшей перспективе процесс редевелопмента оставшихся территорий затормозится ввиду объективных факторов: очень дорогие деньги и снижение продаж»,— говорит господин Трушин.

Кроме того, он обращает внимание на сложности: долгий процесс согласований, внесения изменений в Генеральный план, прохождение общественных слушаний и встреча с градозащитниками. Ведь в судьбе центральных районов города достаточно сильна роль общественности.

«С учетом того, что подходящих участков в центре города с готовой документацией сегодня не осталось, новые проекты редевелопмента в ближайшие годы будут появляться гораздо реже, если сравнивать с предыдущим десятилетием,— рассуждает управляющий партнер ГК Fizika Development Александр Кравцов.— При этом в центре города существуют локации с огромным потенциалом для развития и строительства жилья высокого класса. Это районы вокруг Новгородской улицы, территории Балтийского завода и Адмиралтейских верфей, а также „Красный треугольник“ на набережной Обводного канала, где можно создать новые городские центры притяжения. Перспективным выглядит и проект реновации знаменитых „Крестов“, которые планируют продать с торгов до конца этого года».

РЕКОНСТРУКЦИЯ КАК ВЫЗОВ Девелоперы ввиду «истощения» земельного банка в центре города все чаще рассматривают объекты под реконструкцию, указывает директор департамента элитной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге Алия Ханбекова. По мнению эксперта, здесь тоже есть свои сложности: несвобода в выборе планировочных решений, сложность прогнозирования сроков окончания строительства, ограничения КГИОП.

«Инвестору нужно иметь стальные нервы и большие финансовые возможности. Построить новое зачастую дешевле»,— комментирует специфику редевелопмента вице-президент Becar Asset Management Ольга Шарыгина. Среди сложностей реализации она отмечает общение с контролирующими органами власти, идею реновации, капитальные затраты, окупаемость, выделенные мощности, общественное мнение. «Со всем этим девелоперам необходимо справиться, чтобы получить положительный результат»,— акцентирует она.

По словам господина Кравцова, круг крупных инвесторов и застройщиков, занимающихся реставрацией и реконструкцией исторических зданий в центре города, довольно ограничен. «Прежде всего это связано со сложностью реализации и невозможностью просчитать сроки согласования документации. Поэтому немногие девелоперы готовы брать на себя ответственность за такие проекты. Например, наша компания несколько лет назад приобрела здание бывшего особняка Исаака Утина на Галерной улице. Здание XIX века должно быть отреставрировано и приспособлено под современное использование, но мы по-прежнему находимся на стадии согласования и получения разрешительной документации, и вряд ли приступим к работам раньше 2025 года»,— делится эксперт.

Так как большинство исторических зданий в составе проектов редевелопмента не относится к жилой застройке, то наиболее простой путь — приспособление таких объектов под апартаменты, в том числе сервисные. Однако в Петербурге есть успешные примеры перевода коммерческой недвижимости в жилую, когда девелопер изменял функционал, превращая бывшие промышленные объекты в жилые лофты или квартиры.

«Реновация — один из самых перспективных путей с точки зрения развития и преображения Санкт-Петербурга. Однако для проектов подобной сложности застройщику необходим колоссальный опыт, а также уверенная финансовая модель на время реализации объекта. Рентабельность в таких проектах высокая, но и издержки могут быть в три-четыре раза выше, чем при создании новостроек»,— поясняет господин Кравцов.

В ОЖИДАНИИ НОВЫХ ЛОКАЦИЙ Опрошенные девелоперы видят новые возможности в редевелопменте правого берега Невы. «В частности, территорий завода „Красный выборжец“ и „Крестов“. Практически самое сердце города, рядом с Литейным, знаковое место. После реализации данных проектов у города появится новое лицо, так как поменяется его ключевая часть»,— приводит пример госпожа Шарыгина.

Аналитики консалтинговых агентств замечают, что реконструкция, безусловно, является большим плюсом, ведь в лучшую сторону меняется облик города. «В Петербурге девелоперы ответственно подходят к реконструкции исторических зданий. Есть уже несколько успешно реализованных или на стадии реализации: Левашовский хлебозавод от RBI, Cheval Court от компании Voshod, „Три грации“ от „Евростроя“»,— перечисляет госпожа Ханбекова.

«Редевелопмент промышленных территорий — это цивилизованный путь для развития центра мегаполиса. С течением времени функции городских кварталов меняются, это естественно. По этому пути идут все развитые страны, постепенно выводя промышленные производства за пределы городов, а на их месте создавая комфортабельные кварталы с современным жильем, общественными пространствами, парками и рекреационными объектами. И на протяжении последних 10–15 лет Санкт-Петербург идет по этому пути, что способствует улучшению качества городской среды и комфорту проживания в целом»,— комментирует Александр Кравцов.

Ольга Шарыгина акцентирует внимание на бережный редевелопмент: «Историю, безусловно, надо сохранять, но делать это нужно бережно, не отнимая нового современного будущего у города. Редевелопмент решает важную задачу: создает условия для жизни следующих поколений, повышает привлекательность для развития бизнеса, инвестиций, способствует появлению новых рабочих мест, росту налогов, благоустраивает прилегающие территории. Расширяет границы города (например, когда промпредприятие выносится на окраину, а на его месте создается новый креативный проект). Некоторые объекты редевелопмента превращаются в визитную карточку города и привлекают не только музейно-ориентированных туристов». ■

«ЗНАЧИМОСТЬ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ РЕШЕНИЙ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ УВЕЛИЧИВАЕТСЯ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ХОЛДИНГА «БРОНКА ГРУПП» НИКИТА МУРОВ — О ПРИЧИНАХ РОСТА ИНТЕРЕСА ИНВЕСТОРОВ К РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА.



«БРОНКА ГРУПП»

В последние годы интерес инвесторов к реконструкции зданий в историческом центре Санкт-Петербурга значительно возрос. Этот тренд можно объяснить несколькими факторами. Во-первых, количество свободных участков для новой застройки в центральных районах города существенно сократилось. Как итог — в условиях ограниченного предложения бизнес все чаще обращает внимание на существующие здания, которые, несмотря на свой возраст, сохраняют значительный потенциал для переосмысления и адаптации под современные нужды.

Во-вторых, Санкт-Петербург обладает уникальным архитектурным наследием. Каждый дом, каждый фасад в историческом центре несет на себе отпечаток времени и культуры, что придает ему особую ценность. В то же время современные требования к городскому пространству предполагают создание многофункциональных, удобных и комфортных мест, где бы можно было не только работать, но и жить, отдыхать, общаться. В связи с этим реконструкция старинных зданий становится не только возможностью сохранить культурное наследие, но и инструментом для создания новой городской среды, отвечающей вызовам времени.

В-третьих, действия администрации Санкт-Петербурга играют важную роль в привлечении инвесторов к реновации исторического центра города. За последние годы город продал на торгах более сотни аварийных зданий на несколько миллиардов рублей, тем самым предоставив бизнесу возможность реконструкции аварийного фонда. Кроме того, с вступлением в силу поправок в закон о памятниках Смольный получил механизм вовлечения в хозоборот объектов культурного наследия. Благодаря сбалансированной политике администрации реновация исторического центра становится выгодным и престижным направлением для инвесторов, что в итоге ведет к возрождению значимых городских объектов и улучшению качества городской среды.

Особое значение при реконструкции исторического центра Петербурга играет редевелопмент так называемого «серого пояса». Сегодня соответствующий процесс в городе в значительной мере завершен, и количество объектов, пригодных под комплексные решения, сокращается. А это значит, что повышается значимость индивидуальных решений в центре. Эта сложная кропотливая работа требует бережного отношения к окружающей застройке, но позволяет осваивать совершенно уникальные локации. Одна из таких локаций — принадлежащая холдингу «Бронка Групп» территория бывшего Прядильно-ниточного комбината имени Кирова (ПНК). На ее месте мы планируем создать общественно-деловой квартал «Мануфактура 10|12», который гармонично объединит в себе историческое наследие и современные тенденции в градостроительстве.

Под эти цели мы искали партнера с доказанным опытом по созданию общественных пространств, подбору резидентов, общему управлению проектом. Коллеги из УК Might of Light, создавшие такие знаковые для Петербурга локации, как, например, «Севкабель Порт», полностью соответствуют нашему видению ответственного партнера по развитию проекта такого масштаба. В течение 2025 года на территории бывшего ПНК будет организовано более 15 тыс. кв. м офисов и других пространств в стиле лофт, рабочих мест в формате «коворкинг/смарт-офис», а также зон кафе и ресторанов. При этом мы прекрасно осознаем свою ответственность за сохранение исторической идентичности квартала. Для нас сохранение культурного наследия — это не просто формальность, а вклад в устойчивое развитие города. Именно поэтому при редевелопменте объекта мы сохраним его краснокирпичный облик с присущей ему выразительной архитектурой, в то же время наполнив изнутри современными инженерными решениями.

В заключение скажу, что инвестиционные проекты, направленные на создание новых общественно-деловых пространств, делают Петербург не только более комфортным для жизни, но и гораздо более привлекательным для туристов. Без сотрудничества бизнеса, общественных организаций, властей города и представителей культурной сферы добиться серьезного результата в этой области Петербургу бы не удалось.

3 → **В ПРЕДЕЛАХ ИНФЛЯЦИИ** Елена Малиновская, директор по аренде компании «Сколково Парк», рассказала, что стоимость вторичного жилья в районе Лахты в последнее время росла в пределах инфляции — на 5–7%. При этом коммерческая недвижимость практически не дорожала: сказывается высокая ключевая ставка.

«Так как ключевая ставка после семимесячного застоя на отметке 16% продолжает расти до 18% и, судя по настроениям Банка России, опускаться пока не собирается, то ощутимого подорожания — как и спроса! — на бизнес-недвижимость не ожидаем. Что касается жилой недвижимости, то в ближайшие год-два, несмотря на заселение „Лахта-центра“, колебания цен не будут большими, также в пределах инфляции: сказываются высокая база (кардинальное подорожание недвижимости в районе случилось раньше) и та же жесткая ДКП Банка России. Впрочем, логика „чем ближе к башне, тем дороже“ и „чем ближе к станции метро, тем дороже“ будет сохраняться»,— говорит госпожа Малиновская.

Иван Починщиков, управляющий партнер компании «IPG Россия», напоминает, что к моменту появления «Лахта-центра» его окружение преимущественно было уже сформировано вторичным предложением. Новое предложение сосредоточено в районе Юнтоловского заказника — это средняя удаленность от «Лахта-центра».

«Поэтому вероятность локального бума цен мала: нужно учитывать в целом применимые к рынку недвижимости сложности с темпами продаж и дороговизной жилья, отмену льготной ипотеки и рост ключевой ставки до 18%, заметное снижение спроса. Сами же сотрудники „Газпрома“ могут локально поддерживать этот спрос, но, вероятнее всего, высокопоставленные представители компании и работники среднего звена предпочтут выбрать жилье без привязки к месту работы, а с учетом собственных потребностей и возможностей — как в городской черте, так и за городом»,— полагает эксперт.

Виталий Коробов, генеральный директор Element, обращает внимание, что в непосредственной близости от «Лахта-центра» нет активного строительства — оно завершилось около семи лет назад. «Однако если смотреть на локацию более масштабно, то застраиваются участки в Юнтолово, Каменке и Лисьем Носу, где реализуется по большей части жилье комфорт-класса, начинаются работы в Горской — здесь будет масштабный инфраструктурный кластер с офисной, торговой и иной инфраструктурой. Если говорить о жилье, то, по данным аналитиков Nikoliers, динамика цен локации за два года составила 9%, что незначительно превышает темп роста показателя в целом по Приморскому району (+6%) и сопоставимо со средним темпом по Петербургу в целом (+8%). Полагаю, что рост цен на окружающую „Лахта-центр“ недвижимость будет на уровне общегородских тенденций, без существенных скачков»,— рассуждает эксперт.

БУФЕРНАЯ ЗОНА Дмитрий Ефремов, начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований компании «Главстрой Санкт-Петербург», уверен: «Завершение строительства высотного комплекса „Лахта-центра“ сыграет важную роль в развитии Приморского района. Реализация этого проекта придаст дополнительный импульс: создаст новые рабочие места, обновит инфраструктуру. Существенного влияния на спрос данный фактор не окажет, поскольку интерес к новостройкам в районе традиционно высокий. Потому цены на жилье в окружении „Лахта-центра“ и дальше скорее будут изменяться в соответствии с общей ситуацией на рынке. Район Лахты-Ольгино является буферной зоной между центральной, максимально урбанизированной частью города и курортными территориями, где расположены пляжи Финского залива, санатории, пригородные рестораны с детскими площадками и террасами. Эти окрестности подойдут для реализации проектов комфорт-класса».

Евгений Жуков, генеральный директор компании «Абсолют Строй Сервис», считает, что в краткосрочной перспективе, с учетом текущих экономических условий и продолжающегося развития района, рост цен на недвижимость в локации вокруг «Лахта-центра» будет стабильным. «А в перспективе пяти-десяти лет это местоположение может стать одним из самых престижных и дорогих в Санкт-Петербурге»,— прогнозирует эксперт.

Игорь Кокорев, операционный директор департамента стратегического консалтинга Nikoliers, полагает, что район «Лахта-центра» и до начала проекта был достаточно востребованным с точки зрения жилой недвижимости из-за расположения рядом с заливом, недалеко от центра города, в престижном Приморском районе, а с недавних пор на улице Савушкина открылась и станция метро.

«Деловой имидж района постепенно повышался по мере реализации „Лахта-центра“ и к моменту начала заселения проекта уже сформировался на достаточно высоком, по меркам периферийных районов, уровне. Свободных участков для развития крупных проектов с подходящим градостроительным зонированием в окружении участка мало, что в определенной степени сдерживает дальнейшее развитие локации. Поэтому дальнейшее формирование окружения „Лахта-центра“ в значительной степени зависит от города, его стратегического видения развития территории и планов относительно реализации заявленного „сити“»,— резюмирует эксперт. ■

ИПОТЕКА ОТСТУПАЕТ ПО ВСЕЙ СТРАНЕ

В ИЮЛЕ 2024 ГОДА В РОССИИ БЫЛО ВЫДАНО 107,2 ТЫС. ИПОТЕК, ЭТО НА 47% МЕНЬШЕ, ЧЕМ В ИЮНЕ. В СЕГМЕНТЕ НОВОСТРОЕК ПОКАЗАТЕЛЬ СНИЗИЛСЯ СРАЗУ НА 78%, НА ВТОРИЧКЕ — НА 9%, В ИЖС — НА 19%.

ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводит «Циан.Аналитика» на основе информации ЦБ РФ. На первичном рынке в июле было выдано лишь 20,7 тыс. жилищных кредитов — это одно из самых низких значений за последние годы (меньше ипотек за последние 2,5 года выдавали только в январе 2023 года и в апреле — мае 2022 года). Снижение на 78% (или в 4,5 раза) — наиболее сильное на рынке за всю его историю. Однако при оценке глубины спада важно учитывать два важных аспекта: во-первых, это снижение относительно высокого уровня июня 2024 года, во-вторых, были приостановлены выдачи кредитов по семейной программе в первой декаде месяца и по IT-ипотеке в течение всего июля. Это же в целом актуально и для загородного рынка, отмечают в «Циан. Аналитике».

Сокращение числа выдач на вторичном рынке связано лишь с высокой базой июня. По сравнению с другими предыдущими месяцами 2024 года показатель вполне успешный, говорят в «Циан.Аналитике». А количество сделок на вторичном рынке (и ипотечных, и за «живые» деньги) в июле даже выше, чем в июне (по имеющимся данным Росреестра в Москве, Санкт-Петербурге и Ленинградской области).

По сравнению с июлем прошлого года число выдач на первичном рынке ниже на 60%, на вторичном рынке — на 28%. Это вполне ожидаемо, ведь год назад ипотечные условия были значительно комфортнее, говорят аналитики.



ЕВГЕНИЙ ЛАВРЕНКО

ОБЪЕМ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПРОДОЛЖАЕТ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ, ПРИЧЕМ РОСТ УСИЛИЛСЯ: ЗА ПОСЛЕДНИЙ МЕСЯЦ СУММА «ПРОСРОЧКИ» СТАЛА БОЛЬШЕ СРАЗУ НА 5,9%

Регионы Дальнего Востока и Арктики легче пережили отмену льготной ипотеки за счет действия региональных программ. Регионы с наименьшим снижением количества выданных ипотечных жилищных кредитов на рынке новостроек в июле: Еврейская АО, Якутия, Ингушетия, Бурятия, Забайкальский, Приморский и Хабаровский края, Сахалинская, Архангельская и Тульская области (от 42 до 66% при среднем значении по стране в 78%). Восемь из десяти регионов — это локации, где действует «Дальневосточная» или «Арктическая» ипотека, причем здесь на эти программы в январе — июле 2024 года пришлось от 55 до 90% всех выдач льготных жилищных кредитов. То есть завершение льготной ипотеки, а также ужесточение условий по семейной и IT-программам не так сильно сказалось на рынках этих регионов, как в других субъектах РФ.

На рынке новостроек средний размер кредита в июле 2024 года составил 5,7 млн рублей: он заметно увеличился относительно предыдущих месяцев из-за ухудшения ипотечных условий (в июне — 5 млн рублей). На вторичном рынке, напротив, показатель немного снизился (до 2,8 млн рублей).

Средний срок, на который берут ипотеку на первичном и вторичном рынках, в июле снизился до 290 месяцев (около 24 лет): при высоких ставках кредиты на длительный срок не так привлекательны, как при низких. В июне, для сравнения, показатель побил рекорд, достигнув сразу 310 месяцев (или почти 26 лет). Отдельно в сегменте новостроек средний срок, на который берут кредит, в июле снизился до 315 месяцев против 321 в июне.

Суммарный объем задолженности по ипотеке (на первичном и вторичном рынках) в июне достиг 19,3 трлн рублей, в июле немного снизился (на 0,4%), до 19,2 трлн рублей, из них 4,8 трлн — на первичном рынке и 14,4 трлн — на вторичном. На рынке новостроек за месяц задолженность снизилась на 2,7%, на вторичном рынке выросла на 0,4%.

Объем просроченной задолженности продолжает увеличиваться, причем рост усилился: за последний месяц сумма «просрочки» стала больше сразу на 5,9%. В результате этого в июле ее доля в объеме задолженности возросла до 0,15% на рынке новостроек и до 0,46% на вторичном рынке и вернулась к уровню первого полугодия 2023 года. Объем «просрочки» незначителен в сравнении с общим объемом задолженности, а ее доля далека от рекордных значений, но быстрый рост настораживает.

«Завершение льготной ипотеки сильно ударило по рынку новостроек: количество выдач в стране снизилось в 4,5 раза, средний размер кредита вырос на 700 тыс. рублей, средний срок, на который берут ипотеку, сократился на полгода. Более устойчивыми оказались регионы, где действуют „Арктическая“ и „Дальневосточная“ программы, но и там не удалось избежать снижения спроса,— комментирует Елена Лапшина, эксперт «Циан.Аналитики».— Учитывая, что на рынке возобновилась выдача кредитов по семейной и IT-программам (хотя и с ужесточением условий), а застройщики стали чаще предлагать собственные программы субсидирования ставки и скидки, по итогам августа активность с высокой долей вероятности увеличится». ■

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИПОТЕКЕ НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ РФ

	ОБЩАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИПОТЕКЕ НА КОНЕЦ МЕСЯЦА, МЛН РУБЛЕЙ			ДИНАМИКА, %	
	ИЮЛЬ 2023	ИЮНЬ 2024	ИЮЛЬ 2024	ЗА ГОД	ЗА МЕСЯЦ
ВСЕГО	15 646 424	19 279 927	19 206 875	23	-0,4
В Т. Ч. ПРОСРОЧЕННАЯ	56 681	69 053	73 146	29	5,9
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ	3 811 504	4 965 700	4 832 012	27	-2,7
В Т. Ч. ПРОСРОЧЕННАЯ	5 058	6 934	7 270	44	4,8
НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ (+ ИЖС)	11 834 920	14 314 227	14 374 863	21	0,4
В Т. Ч. ПРОСРОЧЕННАЯ	51 623	62 119	65 876	28	6,0

ИСТОЧНИК: «ЦИАН» ПО ДАННЫМ ЦБ РФ

ДИЗАЙНЕРСКИЕ КЛАСТЕРЫ ПЕРЕОСМЫСЛИЛИ КОММЕРЦИЮ

В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ КРЕАТИВНЫЕ ПРОСТРАНСТВА ПЕТЕРБУРГА ОБЪЕДИНЯЮТ ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЙ, МАСТЕРСКИЕ, ШОУРУМЫ, СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ МАГАЗИНЫ В ЕДИНЫЕ КЛАСТЕРЫ КОММЕРЧЕСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. GUIDE РАССМОТРЕЛ И ОТМЕТИЛ НА КАРТЕ ГОРОДА ЯРКИЕ ПРОЕКТЫ, РАЗВИТИЕ КОТОРЫХ ИЗМЕНИЛО ДО НЕУЗНАВАЕМОСТИ ПРИВЫЧНЫЙ ОБЛИК И СОДЕРЖАНИЕ СЛОЖИВШИХСЯ ГОРОДСКИХ ПЕЙЗАЖЕЙ. ВАСИЛИСА МОТОВА

Прошли времена, когда под общественными пространствами понимались набережные и парки. Как заметила директор департамента торговой недвижимости консалтинговой компании NF Group в Санкт-Петербурге Анна Лапченко, современные проекты сочетают в себе множество различных функций, в них часто замиксованы офисные, торговые, образовательные и досуговые зоны. «Как правило, интересны они тем, что имеют коммерческую составляющую: помещения в них сдаются в аренду»,— поясняет эксперт.



«ТАНДЕМ-ИСТЕЙТ»

ПОЯВЛЕНИЕ DESIGN DISTRICT DAA НА ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕГО НИИ МАШИНОСТРОЕНИЯ ПОЗВОЛИЛО СОЗДАТЬ ЗНАЧИМОЕ ГОРОДСКОЕ ПРОСТРАНСТВО — МЕСТО, ГДЕ РОЖДАЮТСЯ АКТУАЛЬНЫЕ ДИЗАЙНЕРСКИЕ РЕШЕНИЯ ПО УЛУЧШЕНИЮ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ, А ТАКЖЕ РАЗВИВАЕТСЯ САМА ИНДУСТРИЯ ПРЕДМЕТНОГО И ПРОМЫШЛЕННОГО ДИЗАЙНА

РЕДКОСТЬ СРЕДИ МНОЖЕСТВА Госпожа Лапченко обращает внимание, что успешными с экономической точки зрения общественными пространствами становятся не просто проекты, имеющие большое количество арендаторов, а те, которые предлагают уникальный пользовательский опыт и сбалансированную концепцию. «Если городских общественных пространств формата общего благоустройства территории в Санкт-Петербурге насчитывается более сотни, то именно коммерчески крупных объектов в Северной столице всего 17 с более чем 850 арендаторами»,— приводит цифры аналитик.

Первое место среди нецентральных районов города по количеству общественных пространств сегодня занимает Красногвардейский район, где сегодня, по информации Retrogradu.net, расположено 12 таких объектов. Именно здесь на Красногвардейской площади уже восемь лет развивается Центр дизайна Design District DAA, открывший новую страницу современной истории Охтинского мыса. Рядом запланировано создание общественно-делового пространства Crystal Vessel («Хрустальный корабль»), инвестором которого выступает «Газпром нефть».

Design District DAA — проект инвестиционно-девелоперского объединения по реновации, управлению недвижимостью и развитию территорий «Тандем-Истейта». Это пример удачного редевелопмента бывшей депрессивной территории в урбанистический объект в духе актуальных мировых трендов. На территории 30,5 тыс. кв. м располагается более 200 резидентов — представителей креативных индустрий — российских и международных шорумов мебели и предметов декора интерьера, света, отделочных материалов и технологий «умного дома», а также дизайн-студий, архитектурных бюро, художественных галерей и творческих мастерских.

ЦЕНТР МИРОВОГО ДИЗАЙНА Появление Design District DAA на территории бывшего Центрального конструкторского бюро машиностроения позволило переосмыслить городское пространство, которое стало более привлекательным для жителей города и туристов, а также повысило престиж локации. Сохраненное и отреставрированное историческое здание, называемое в народе «телевизором» — кубовидная стеклянная башня высотой 43 м и площадью 950 кв. м,— и сегодня остается доминантой района, превратившись в DAA Expo вместимостью до 10 тыс. человек для проведения выставок современного искусства, строительных и интерьерных выставок, гастрономических фестивалей и модных показов.



«ТАНДЕМ-ИСТЕЙТ»

НА ТЕРРИТОРИИ DESIGN DISTRICT DAA РАСПОЛАГАЕТСЯ БОЛЕЕ 200 МЕЖДУНАРОДНЫХ И РОССИЙСКИХ ШОУРУМОВ

Объекты и пространства дизайнерского кластера раскрывают экономический потенциал арендаторов коммерческих помещений, привлекая в них население и гостей города. Так, по данным «Тандем-Истейта», за последние три года, несмотря на турбулентность рынка и серьезные внешние социально-экономические факторы, уровень вакансии в Центре дизайна Design District DAA находится примерно на нулевом уровне. «Безусловно, был этап, когда часть резидентов центра либо уходили с российского рынка, либо, сталкиваясь с логистическими сложностями (это были в основном дилеры), оптимизировались по торговым площадям, но это не влияло на уровень вакансии, так как лист ожидания арендаторов растет, желающих представлять свой продукт на этой площадке становится больше»,— отмечает генеральный директор «Тандем-Истейта» Евгений Шаталов.

По данным «Тандем-Истейта», за последние три года, несмотря на турбулентность рынка и серьезные внешние социально-экономические факторы, уровень вакансии в Центре дизайна Design District DAA находится примерно на нулевом уровне.

АКТУАЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ В «Тандем-Истейте» подтверждают сохраняющийся в последнее время тренд на российское производство как в предметном дизайне, так и в сегменте отделочных материалов и инженерных решений. Кроме этого, заметно вырос интерес к петербургскому рынку со стороны региональных брендов, для которых представленность в Design District DAA — это не только интеграция в профессиональное комьюнити, но и определенный имиджевый фактор, подтверждающий уровень и качество производимого продукта.

Яркий пример структурной трансформации экономики — мебельная отрасль. По данным Ассоциации предприятий мебельной и деревообрабатывающей отрасли России (АМДПР), в январе — июне 2024 года рынок мебели СЗФО вырос на 20,2% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Больше всего мебельные компании СЗФО произвели офисной металлической мебели — на 5,2 млрд рублей, мебели для кухонь — на 3,4 млрд рублей и деревянной мебели для спален, столовых и гостиных — на 2 млрд рублей. Санкт-Петербург — в числе лидеров СЗФО по объему розничных продаж мебельной продукции.

Резиденты Design District DAA также фиксируют рост розничных продаж мебели, особенно в среднем и премиальном сегментах, объясняя это тем, что клиенты в текущих реалиях стремятся инвестировать собственные накопления в меблировку и товары для интерьера. Участники рынка также отмечают тренд на рост сегмента b2b. Застройщики все чаще предлагают покупателям меблировку квартир и мест общего пользования, а владельцы коммерческой недвижимости увеличивают расходы на приобретение мебели для офисов и отелей.

НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ КРЕАТИВНЫХ Востребованность площадей Design District DAA и популярность мероприятий кластера свидетельствует о том, что креативной индустрии, малому и среднему бизнесу в сфере предметного и промышленного дизайна требуется своя ниша в коммерческой недвижимости.

Культурно-выставочный комплекс DAA Expo, расположенный на территории Центра дизайна, служит универсальной площадкой для проведения мероприятий различного формата, городского, федерального и международного уровней: от культурно-образовательных проектов в области архитектуры, урбанистики, дизайна и моды до выставок современного искусства и тематических фестивалей. Центр дизайна интересен широкой целевой аудитории. Для профессионального сообщества дизайнеров и архитекторов — это место вдохновения и целый хаб, где можно решить множество рабочих задач. Для обычных горожан — это пространство для поиска интересных дизайнерских решений, погружения в актуальные тренды декора и оформления интерьеров, изучения современных инженерно-технических возможностей.

События в формате эдьютейнмент (англ. edutainment — «обучение в формате развлечения».— **G**) привлекают любителей образовательных лекций, мастер-классов, творческих встреч по отраслевым и общеобразовательным темам. Гости, посетившие Design District DAA, предупреждают, что, придя сюда, можно случайно провести здесь целый день, так как в пространстве есть все для работы, вдохновения, шопинга и интересного отдыха. ■

МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЕЛ

МЕТРАЖИ КВАРТИР В НОВОСТРОЙКАХ ПРОДОЛЖАЮТ ПАДАТЬ: ЭКСПЕРТЫ ПОДСЧИТАЛИ, ЧТО ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЬЯ, ЭКСПОНИРУЕМОГО НА РЫНКЕ, СОКРАТИЛАСЬ НА 4%. ЗА ПЯТЬ ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ СОКРАЩЕНИЕ СОСТАВИЛО 14%. ОДНАКО, ПО МНЕНИЮ ДЕВЕЛОПЕРОВ, ВВЕДЕННЫЕ ВЛАСТЯМИ ОГРАНИЧЕНИЯ ПО МИНИМАЛЬНОЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЬЯ И ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗАСТАВЛЯЮТ ПРЕДПОЛОЖИТЬ, ЧТО ДАЛЬНЕЙШЕЕ СОКРАЩЕНИЕ ГАБАРИТОВ КВАРТИР В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ СИЛЬНО ЗАМЕДЛИТСЯ. ВЕРОНИКА АБРАМЯН

Тенденция последнего года и в целом последних лет — сокращение средней площади квартир на рынке. Булат Мирзаханов, руководитель направления разработки продукта ГК «А101» в Санкт-Петербурге, полагает, что это происходит за счет увеличения доли небольших квартир — особенно это заметно в Петербурге, тогда как в Ленобласти доля семейных квартир выше. «Кроме того, так происходит за счет оптимизации площади квартир с помощью планировочных решений. Девелоперы идут на это из-за желания уменьшить стоимость квартиры, которая является для потребителя ключевым фактором принятия решения о покупке. При этом современные подходы к планировкам позволяют не снижать комфорта жителей»,— отмечает эксперт.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

В ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ ПЛОЩАДИ КВАРТИР СОКРАЩАЮТСЯ ЗА СЧЕТ УМЕНЬШЕНИЯ РАЗМЕРА КОМНАТ, СОКРАЩЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА САНУЗЛОВ, ЗОНИРОВАНИЯ И ПОИСКА ЭРГОНОМИЧНЫХ РЕШЕНИЙ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ СЦЕНАРИЕВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КАЖДОГО МЕТРА В КВАРТИРЕ

ВОСТРЕБОВАНА НЕ ПЛОЩАДЬ, А КОНЦЕПЦИЯ Весной этого года власти Ленобласти заявили, что поддержат федеральную инициативу и не будут согласовывать проекты, в которых есть квартиры площадью менее 28 кв. м. Господин Мирзаханов говорит: «Стоит отметить, что проекты, которые сейчас находятся в стадии реализации, будут доступны с площадями меньше 30 кв. м. А дальше ограничение минимального метража студий приведет к росту средней площади жилья и, соответственно, стоимости. Еще одним следствием этого решения будет снижение популярности студий как таковых. Ведь стоит отметить, что на рынке уже представлены однокомнатные квартиры площадью 30 кв. м — этот продукт будет значительно популярнее студий в 28 кв. м».

При этом, признает эксперт, востребованность девелоперского проекта во многом зависит от его концепции. «В проектах с ориентацией на семейное проживание спрос на студии не будет столь подавляющим, а лидировать будут многокомнатные квартиры семейного формата»,— указывает он.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers, замечает, что часть спроса после введения ограничений на минимальный метраж может переориентироваться на апартаменты, на которые подобные ограничения не будут распространяться.

Михаил Гущин, вице-президент по маркетингу и продукту группы RBI, подсчитал, что за последние пять лет средние метражи квартир на первичном рынке Петербурга сократились более чем на 15%, с 43 до 36 кв. м. «Есть основания полагать, что этот тренд продолжится. Так, например, доля квартир площадью до 28 кв. м в уже готовых домах составляет в среднем 16%, а в проектах, строительство которых только стартовало и завершится после 2026 года,— уже более 25%,— напоминает он.— В наших проектах доля лотов до 28 кв. м невелика — менее 3% от всех квартир в продаже. В среднем на рынке Петербурга это значение существенно выше — 21%. Этот показатель зависит от локации, класса проекта, времени выхода проекта в продажу. Например, в Красногвардейском районе доля таких квартир достигает 47%, а в Центральном или Петроградском районах — не превышает 10%».

Спрос на малометражное жилье при этом достаточно большой и стабильный. Всего по Петербургу доля студий в объеме продаж держится на уровне 40% и в два раза превышает спрос на однокомнатные квартиры. Эта ситуация за последние девять лет существенно не менялась, говорит господин Гущин.

«Ключевые тренды связаны с тем, что потребитель, вне зависимости от ценового сегмента, все больше ценит не площадь саму по себе, а ее эргономичность: то, насколько рационально продумано пространство квартиры, как оно может быть функционально использовано, насколько оптимально там могут быть размещены типовые предметы мебели и техники»,— думает господин Гущин.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», рассказал, что в Санкт-Петербурге средний метраж в сделках в новостройках снизился на 4% с лета 2023-го к лету 2024 года: с 50,9 до 39,2 кв. м. Так или иначе, снижение средней площади характерно для всех сегментов. «Ограничение минимального метража официально действует в Москве и Ленобласти. Что касается Петербурга, то в настоящее время согласование проекта, в котором будут квартиры площадью менее 28 кв. м, вероятно, обернется сложностями. В связи с этим квартиры будут побольше, но и подороже»,— полагает господин Софронов.

БЕЗ ПОТРЯСЕНИЙ Александр Кравцов, управляющий партнер ГК Fizika Development, считает, что инициатива по ограничению метража студий в Ленинградской области вряд ли окажет существенное влияние на петербургские новостройки — все больше девелоперов на этапе создания квартирографии с каждым годом отталкиваются от принципа демократичности и разнообразия для разных категорий покупателей.

«В последнее время наметилась тенденция к уменьшению метражей: квартиры площадью более 100 кв. м проектируются все реже, уступая место метражам 60–70 кв. м. При этом все больший акцент делается на эргономику и эффективное использование жилого пространства»,— рассуждает эксперт.

Игорь Бадиков, директор по продажам девелопера AAG, добавляет: «Это не значит, что покупатели совсем отказались от больших квартир в 100 „квадратов“ и более, скорее большая часть клиентов при прочих равных стала уделять особое внимание эргономике и функциональному использованию пространства. Все чаще обязательными элементами в квартире становятся мастер-спальни, гардеробные, хозяйственные помещения и постирочные».

В последние несколько лет сложился устойчивый тренд на уменьшение площадей всех типов квартир в объектах различных классов, не стали исключением даже проекты бизнес-класса и элитные объекты. При этом в квартирографиях жилья в сегменте масс-маркета студии и однокомнатные квартиры давно занимают определяющую долю — более 50%.

Екатерина Немченко, коммерческий директор холдинга РСТИ, считает, что причины этого — высокая стоимость недвижимости и низкая платежеспособность населения. «Чтобы сделать покупку и получение ипотечного кредита с его последующим обслуживанием доступнее, нужно уменьшать площадь лотов. Уменьшение площадей компенсируется внимательным отношением к эргономике внутреннего пространства и функциональности каждого метра квартиры, и поиску оптимизации, которая достигается за счет выноса отдельного функционала за пределы квартиры. В МОПах создаются колясочные и велосипедные общего пользования. Не редкость проекты, в состав которых входят кладовые помещения, которые можно приобрести»,— говорит она.

Из наметившихся трендов — расширение общественной инфраструктуры, в состав которой входят помещения для проведения мероприятий, например, детского праздника, или коворкинги с временными рабочими местами. Даже в проектах класса комфорт появляются холлы под 100 кв. м как зоны отдыха, места встречи с курьером или места ожидания.

«Сценарии жизни взаимосвязаны с перераспределением площадей между частным и общественным использованием. Первые шаги оптимизации площадей квартир велись за счет коридоров, и эта итерация благотворно сказалась на планировочных решениях. Квартиры стали намного интереснее и перестали иметь типовые решения, каждый застройщик находит свой подход. В текущий момент площади квартир сокращаются за счет уменьшения размера комнат, сокращения количества санузлов, зонирования и поиска эргономичных решений для различных функциональных сценариев использования каждого метра в квартире»,— рассказывает госпожа Немченко.

По ее словам, мебельщики подстраиваются под эти изменения и предлагают решения в виде трансформируемой мебели, многофункциональных элементов. Ситуация на рынке вынуждает застройщиков регулярно пересматривать подход к формированию квартирографии новых проектов и находить способы оптимизации и уменьшения площадей квартир. «Инициатива ограничить минимальный размер для площади студий, с одной стороны, носит гуманистический подход, а с другой — тут же лишает определенную аудиторию возможности приобрести жилье в новом доме. Это приведет к приобретению вместо отдельной квартиры комнаты в коммуналке. Возможно, было бы лучше регулировать количество таких студий в объектах, а не лишать людей возможности приобретения»,— высказывает мнение госпожа Немченко. Не секрет, что самые маленькие по площади варианты продаются в первую очередь, заключает она.

УТРАТА ПОЗИЦИЙ Елена Тарасова, коммерческий директор Plus Development, в отличие от коллег, полагает, что в последние годы малогабаритные студии начали утрачивать свою популярность, сроки их экспозиции на рынке значительно увеличились. «Прошел этап „опытной обкатки“, и покупатели поняли, что для планирования семьи и комфортной жизни малогабаритные студии не подходят, а инвесторы столкнулись с определенными трудностями при реализации такого рода жилья»,— поясняет эксперт.

Поэтому вряд ли стоит ожидать дальнейшего сокращения площадей, предполагает госпожа Тарасова. «Вводимые ограничения по минимальной площади квартир полностью соответствует тенденциям, складывающимся на рынке, когда покупатель осознанно уходит от выбора неуютных и некомфортных квартир в пользу лотов с более просторной планировкой. Да, нынешняя ситуация с льготной ипотекой вынуждает застройщиков искать пути минимизации стоимости лотов. Скорее всего, девелоперы найдут другие варианты стимулирования сбыта, создавая различные сценарии евроформатов квартир, спрос на которые набирает обороты. Безусловно, на рынке останется определенная категория людей, которые будут приобретать студии в качестве „стартовой площадки“, но они уже не будут доминирующим сегментом»,— считает она.

Госпожа Тарасова напоминает, что в первые недели после утверждения новых требований к метражам девелоперы наблюдали резкий всплеск спроса на студии. «Возникшее оживление не имело в своем основании никаких объективных причин. Процесс перехода на новые стандарты будет очень плавным. Выданные ранее разрешения на строительство и уже построенное малометражное жилье обеспечат удовлетворение спроса на ближайшие несколько лет»,— поясняет она.

Застройщики, подавшие документы на экспертизу, столкнутся с трудностями, и им, конечно, придется всю эту квартирографию пересматривать, заново подавать документы. Это отодвинет старт некоторых проектов, где были предусмотрены студии. В основном это затронет комфорт-класс и частично бизнес-класс, потому что в премиуме практически нет студий такой площади. Касаемо тенденций в планировочных решениях можно отметить, что, помимо «классики жанра» — распашных и линейных вариантов, у покупателей набирает популярность «гибкая планировка». ■

СУБУРБИИ ПОШЛИ СВОЕЙ ДОРОГОЙ

В ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ РАСТЕТ КОЛИЧЕСТВО МАЛОЭТАЖНЫХ ПРОЕКТОВ, СЕГОДНЯ И КРУПНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ВСЕ ЧАЩЕ ГОТОВЫ ЗАНИМАТЬСЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЖИЛЬЕМ. НАСКОЛЬКО ПРИВЛЕКАТЕЛЕН СЕГОДНЯ ТАКОЙ ФОРМАТ НА РЫНКЕ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ И ЧЕГО ЖДУТ ОТ НЕГО ПОТРЕБИТЕЛИ, ВЫЯСНЯЛА ЮЛИЯ МАЙОВЕР.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ОТСУТСТВИЕ ДОСТАТОЧНОЙ ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ СДЕРЖИВАЕТ РАЗВИТИЕ БЛИЖНИХ ПРИГОРОДОВ. ПОЭТОМУ ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО ФОРМИРОВАНИЕ МАЛОЭТАЖНЫХ СУБУРБИЙ, В ЗАПАДНОМ ПОНИМАНИИ ЭТОГО СЛОВА, В ПРЕДМЕСТЬЯХ РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ ВРЯД ЛИ ВОЗМОЖНО

С пандемией актуальность малоэтажных пригородов при крупных городах сильно возросла. В том числе на это повлияло развитие маркетплейсов с возможностью доставки до двери необходимых товаров — от товаров первой необходимости до крупногабаритной техники, мебели, что благотворно сказалось на комфорте проживания загородом. Но проблемы, характерные для данного типа застройки, никуда не делись: отсутствие достаточной транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры сдерживает развитие ближних пригородов. Поэтому эксперты считают, что формирование малоэтажных субурбий, в западном понимании этого слова, в пригородах российских городов вряд ли возможно.

Елизавета Гречухина, руководитель направления предпроектной подготовки инвестиционно-девелоперских проектов ГК «А101», говорит, что малоэтажные жилые комплексы уже присутствуют на рынке и находят своего покупателя, в том числе в Петербургской агломерации. «Другое дело, что настоящие субурбии в привычном понимании этого слова рядом с российскими мегаполисами не появятся»,— уверена она.

Во-первых, по сути, это самые настоящие спальные районы, только составленные не из многоэтажек, а из частных домов, полагает эксперт. «Малоэтажная застройка не создает критической массы населения, чтобы там формировалась полноценная городская среда и чтобы туда прокладывались новые дороги и линии общественного транспорта. Серьезное расширение субурбий будет лишь усугублять транспортные проблемы, ведь основным видом транспорта в таких районах будет оставаться личный автомобиль, которых в ИЖС часто приходится два на семью. Аналогично дела обстоят и с социальной инфраструктурой: девелоперы, реализующие проекты ИЖС, как правило, не возводят школы и детские сады»,— рассуждает госпожа Гречухина.

Все это, в свою очередь, создает сомнения по поводу данного типа жилья уже у потребителей, многие из которых хотели бы жить поближе к природе, но с городским комфортом, полагает она. «Не всем нравится убирать снег на участке или постоянно чинить что-то, как это часто бывает в собственном доме. Люди предпочитают отдать все это на откуп управляющей компании,— поясняет эксперт.— С моей точки зрения, самым востребованным в прилегающих к городу районах Петербургской агломерации будет среднеэтажная застройка с привычным людям набором сервисов и рабочих мест — мы видим устойчивый запрос на комфортную городскую жизнь на лоне природы».

АВТОМОБИЛИЗАЦИЯ ВСЕ ЕЩЕ ОТСТАЕТ Андрей Иванов, генеральный директор компании «Градостроительные компетенции», напоминает, что американское понятие «субурбия» обозначает характерный, преимущественно одноэтажный тип застройки, сложившийся после Второй мировой войны. Главным фактором, который способствовал росту пригородов в послевоенной Америке, выступил быстрый рост автомобилизации. «Уровень автомобилизации в России несравним с уровнем автомобилизации в Америке, он почти в два раза меньше при сопоставимых географических расстояниях. Если у них на тысячу человек приходится восемьсот машин, то у нас — всего четыреста. Развитие малоэтажных пригородов повлечет за собой дополнительные расходы на строительство улично-дорожной сети, в том числе предусматривающей движение маршрутного общественного транспорта. Решение вышеуказанных проблем потребует системного подхода и, соответственно, привлечения крупных частных или государственных застройщиков, которые смогут построить необходимую транспортную, социальную и инженерную инфраструктуру. В то же время финансовая эффективность реализации таких проектов сомнительна, и без помощи государства частным компаниям здесь не обойтись»,— полагает эксперт.

ВЫГОДА СОМНИТЕЛЬНА Елена Аккуратова, директор по маркетингу «Охта Групп», отмечает, что малоэтажные проекты с развитой инфраструктурой и в локации с хорошей транспортной доступностью гораздо меньше подвержены рыночным колебаниям, чем типовая застройка в черте города. «Если говорить о масштабной типовой застройке полей, то в данный момент это часто экономически невыгодно. Слишком большие затраты на инфраструктуру, высокая (с точки зрения индивидуальных домов) стоимость земли и неготовность покупателей приобретать жилье в проектах с высокой удаленностью и неразвитостью района в целом»,— поясняет она.

Виталий Коробов, генеральный директор Element, говорит, что весь юг Петербурга активно прирастает малоэтажными проектами. «Понятно, что это продиктовано высотными регламентами, поскольку рядом расположено Пулково. Но мы видим, что такой формат пользуется спросом у покупателей недвижимости. Люди предпочитают жить в локации с менее плотной застройкой, пусть даже с худшей транспортной доступностью»,— говорит он. Эксперт добавляет, что основными сложностями таких проектов являются дорогие коммуникации, отсутствие рабочих мест рядом с домом и необходимость строительства социальной, досуговой и иной инфраструктуры.

«Таунхаус как формат в Петербурге пока распространения не получил, однако строительство „типовых" поселков в формате ИЖС активно развивается. Полагаю, в ближайшие пару лет развитие получит северное направление, где рядом есть выезды на ЗСД: например, то же Мистолово и Токсово, а также локации близ Зеленогорска»,— прогнозирует господин Коробов.

Генеральный директор ООО «Город-спутник Южный» Сергей Хромов также указывает, что юг агломерации сейчас действительно развивается малоэтажными районами, но они принципиально отличаются от субурбий в классическом понимании (районов с однотипными бюджетными одноэтажными домами). «Людям, приобретающим здесь жилье, важны городская инфраструктура, места досуга и отдыха, учебные заведения, возможность найти работу недалеко от дома, транспортная доступность и экологичность района»,— указывает он.

Ольга Шарыгина, вице-президент Becar Asset Management, рассуждает: «Мы уже активно врываемся в тему малоэтажных субурбий. Первыми, конечно, были обычные коттеджные поселки (без продукта), а также поселки с таунхаусами. Сейчас загородно-пригородные проекты более разнообразные и включают разные типы домов, в том числе малоэтажные». По ее мнению, в таких проектах важны транспортная доступность до города, инфраструктура в локации (магазины, школы, больницы), относительная однородность соседей, безопасность.

«Альтернативой является малоэтажное городское строительство, но чаще всего цена земли не позволяет создать адекватный по стоимости квадратного метра малоэтажный продукт»,— подчеркивает она.

ПЕРСПЕКТИВЫ ЕСТЬ Евгений Жуков, генеральный директор компании «Абсолют Строй Сервис», тем не менее, верит, что у Петербурга отличные перспективы для развития таких проектов. «Во-первых, все большее число людей, особенно после пандемии COVID-19 с его удаленкой, стало воспринимать дом или квартиру за городом как основное жилье, а не только как место для проведения выходных с семьей. Во-вторых, высотная и плотная застройка последних лет приграничных с Петербургом районов сформировала новый запрос населения на более комфортное, малоэтажное и экологичное жилье с меньшей плотностью населения и большим набором инфраструктурных функций. В-третьих, разница в стоимости жилья в черте города и за его пределами. За те же деньги покупатель может получить просторную квартиру с современной планировкой, панорамными окнами, высокими потолками, парковочным местом и небольшим двориком-патио. Поэтому такие проекты могут предложить более высокое качество жизни за счет экологичности, наличия собственной инфраструктуры и центров притяжения для семей. И мы видим, что все больше застройщиков сегодня обращают свой взор на загородные локации с хорошей транспортной доступностью, прорабатывая концепцию, позволяющую создать замкнутую экосистему в будущем проекте»,— делится господин Жуков.

Главное условие для жильцов малоэтажных пригородов — наличие автомобиля. «Однако для категории покупателей такой недвижимости это не является проблемой: они владеют как минимум одним автомобилем на семью, часто — двумя»,— замечает он.

Альтернативой же таким проектам могут быть жилые комплексы с концепцией «город в городе», где многоэтажные и малоэтажные дома комбинируются, создавая гармоничное и комфортное пространство. «Однако такие успешные примеры в Петербурге сегодня можно пересчитать по пальцам»,— указывает господин Жуков.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», говорит: «Гигантская, до горизонта, субурбия обречена, если в ее составе нет распределенных центров занятости. В противном случае маятниковая миграция будет достигать таких размеров, что экономические и временные затраты каждого отдельно взятого домохозяйства на перемещения будут нивелировать смысл переезда в пригородные зоны».

Исторические пригороды Петербурга пока не аккумулируют вокруг себя какую-то серьезную массу рабочих мест, замечает он. «Они есть, но для полноценного развития через масштабное малоэтажное строительство вокруг пригородов нужно больше. И это на фоне нехватки персонала в городе. То есть процесс будет в некоторой степени конфликтовать с потребностями городской экономики»,— рассуждает господин Софронов.

Тем не менее Петербург никуда не денется от развития малоэтажной застройки в линии границ с областью, а затем и глубже. «Нехватка пятен в городской черте вынуждает девелоперов идти дальше от центра. А покупателей привлекает стоимость квадратного метра, с учетом того, что характеристики такой недвижимости не относятся к компромиссным»,— заключает он. ■

ЗАГОРОДНОЕ ОТСТАВАНИЕ

ЗА ГОД ОБЪЕМ ЭКСПОЗИЦИИ ЗАГОРОДНЫХ АПАРТ-ОТЕЛЕЙ ПЕТЕРБУРГА ВЫРОС В ДВА РАЗА. СЕЙЧАС В СТАДИИ ПРОРАБОТКИ НАХОДИТСЯ ЕЩЕ ПЯТЬ АПАРТ-КОМПЛЕКСОВ В ПРИГОРОДАХ ПЕТЕРБУРГА. КИРИЛЛ ОРЛОВ

Как говорят эксперты, загородное предложение первичного апарт-сегмента региона представлено в основном Курортным районом Санкт-Петербурга и близлежащими локациями Ленинградской области. По данным Nikoliers, в суммарном объеме открытого апарт-предложения региона загородный формат занимает 16%. За год в рекреационных локациях объем экспозиции вырос практически вдвое: с 16,6 тыс. кв. м в середине 2023 года до 31,1 тыс. кв. м к июлю 2024 года. Средневзвешенная цена предложения — 405 тыс. рублей за квадратный метр. Рост за год составил 32% за счет увеличения показателя в уже реализующихся проектах и старта продаж нового комплекса в Рощино.

Валерий Трушин, партнер, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate, напоминает, что загородный апарт-сегмент развивается более медленными темпами в сравнении с городскими проектами, так как спрос на загородные направления лимитирован. «Данное предложение — это альтернатива проживанию в загородном доме. Емкость спроса в городской черте снижается параллельно с ростом предложения. И на фоне относительно стабильного туристического потока создается новый продукт, который выступает одной из вариаций загородного отдыха. Точечно появляются крупные проекты на туристически привлекательных направлениях: „Мир внутри“ в Сестрорецке, загородный апарт-комплекс „Ключ. Пионерское“ в Сестрорецке, а также проекты в Сосновом Бору, Зеленогорске и Приморске».



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

СЕРВИСНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ АПАРТ-ОТЕЛИ — НОВЫЙ ДЛЯ ПЕТЕРБУРГА ФОРМАТ: ЕЩЕ НЕДАВНО РЕКРЕАЦИОННЫЕ АПАРТАМЕНТЫ НЕ ПРЕДПОЛАГАЛИ ГОСТИНИЧНОГО СЕРВИСА И ВЫПОЛНЯЛИ РОЛЬ ВТОРОГО ЖИЛЬЯ — В ПРИГОРОДЕ

НОВЫЙ ФОРМАТ Константин Сторожев, генеральный директор УК VALO Service, говорит: «Сервисные загородные апарт-отели — новый для Петербурга формат: еще недавно рекреационные апартаменты не предполагали гостиничного сервиса и выполняли роль второго жилья — в пригороде. Сейчас в продажу постепенно выводятся сервисные проекты с профессиональным управлением. Если девелоперы реализуют свои планы, в следующем году свободное предложение может вырасти в два-три раза. Но надо понимать, что такой стремительный рост будет достигнут за счет эффекта низкой базы. Самое активное развитие формата мы наблюдаем в Курортном районе Петербурга и Приозерском районе Ленинградской области. К югу от города есть один-два таких проекта. От городских апарт-отелей загородные отличаются, во-первых, тем, что предлагают другие сценарии жизни. Городской апарт-отель ориентирован на деловую активность и культурно-событийную программу, операторы озабочены тем, чтобы оборудовать рабочую зону (коворкинг) с переговорными комнатами, иногда делают собственную линейку деловых и культурных встреч. Загородный апарт-отель сделан с акцентом на спортивный, оздоровительный, экологический и семейный виды отдыха».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers, рассказала, что сейчас в стадии проработки документации и согласования банковского финансирования на текущий день находится пять загородных апарт-проектов рекреационного сегмента, расположенных в пешей доступности Финского залива и ближайших озер Ленинградской области.

«Для успешной реализации загородных апартаментов необходимо соблюдение ряда условий. Во-первых, наличие в пешей доступности рекреационного водоема — Финского залива, живописного озера или реки, при этом также важны благоустройство пляжной зоны и видовые характеристики проекта. Во-вторых, удобная транспортная доступность — предпочтительна удаленность не более 10–15 км от КАД или ЗСД. В-третьих, грамотная проработка продуктовых составляющих и наполненность внутренней инфраструктуры»,— рассуждает госпожа Конвей.

Например, говорит она, в расположенном у берега Финского залива апарт-комплексе «Bereg. Курортный» готовятся к открытию спа-комплекс с круглогодичными крытым и открытым спортивными бассейнами, хаммом, саунами, гидротермальным блоком, тренажерными залами, фитобаром, бьюти-студией, а также два банных комплекса, дом детского творчества, гастропространства, детская игровая зона, коворкинг, комната для йоги, ресторан, кофейня, пункт выдачи заказов

Основным отличием загородного апарт-сегмента является рекреационная направленность. Если спрос на краткосрочное размещение в городских объектах в основном формируют туристический иногородний трафик и MICE-сегмент, то целевая аудитория загородных объектов — жители Санкт-Петербурга, обеспечивающие в среднем около 70% бронирований, подсчитала госпожа Конвей. Также стоит отметить, что в структуре размещений преобладает семейная аудитория, добавляет эксперт.

По данным на второй квартал 2024 года, в Курортном районе Санкт-Петербурга действует 23 качественных гостиничных объекта совокупным номерным фондом 2,5 тыс. юнитов. Все средства размещения относятся к категории классических гостиниц (не апарт-комплексы).

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ Виталий Коробов, генеральный директор Element, рассказал: «Ключевая тенденция по этому сегменту: цена на эти апартаменты сопоставима сегодня со стоимостью загородных домов (например, двухкомнатный юнит 70 кв. м стоит практически так же, как и дом) и выше по сравнению со апартаментами-студиями в центре Петербурга. Несмотря на удаленность от центральных районов, фактор локации (близость леса, первая линия залива или другого водоема) создает дополнительную стоимость для продажи. Также из последних новелл — девелоперы начали осваивать для рекреационных апарт-отелей областные участки. В частности, в Выборге».

Альбина Ямалетдинова, руководитель департамента консалтинга, партнер Rusland SP, говорит, что цели пребывания гостей загородных и городских апарт-отелей различаются, этим и продиктованы их ключевые отличия.

Апартаменты загородного формата будут приносить хорошую доходность покупателю, если апарт-отель сможет удовлетворить потребность в качественном загородном отдыхе своих будущих постояльцев, считает она. Популярность загородного формата отдыха неизменно растет с 2020 года.

«Основные тенденции загородного отдыха последних трех -пяти лет: отдых становится все более комфортным, гости предпочитают объекты с обширной спортивной, восстановительной или оздоровительной инфраструктурой; растет популярность „каникул недалеко от дома“, а в связи с этим — увеличивается популярность коттеджного размещения; распространяются новые форматы средств размещения типа глэмпинга. Таким образом, успешные проекты загородных апарт-отелей имеют обширную инфраструктуру либо расположены рядом с курортными зонами (например, „Охта парк“) или на берегу Финского залива или водоемов»,— полагает госпожа Ямалетдинова.

В ответ на растущий спрос на коттеджное размещение в состав проектов девелоперы включают также коттеджи, которые можно приобрести для последующей сдачи в аренду.

«Популярность модульных форматов средств размещения привела к появлению интересных объектов и форм совместного инвестирования в загородный сегмент. В качестве примера можно привести модульный апарт-комплекс „Ключ. Пионерское“. Также покупателям предлагаются различные варианты инвестирования в современные „базы отдыха“»,— добавляет эксперт.

БАЗОВЫЙ НАБОР По словам господина Сторожева, в загородных проектах приходится больше внимания уделать инфраструктуре и сервисам, поскольку у гостей не получится восполнить их нехватку за счет города. Базовый набор — ресторан, спа-зона с бассейном, банный комплекс, спортивный центр, открытые площадки для спорта, детская инфраструктура плюс клининг и трансфер.

«Поверх этого — все, что делает апарт-отель уникальным для определенной целевой аудитории: медицинские кабинеты, соляные комнаты, лыжные трассы, экотропы, причал с катерами, места для зимней рыбалки, площадки для гольфа»,— перечисляет господин Сторожев. По его словам, в загородном проекте всегда выше затраты на ландшафтный дизайн, дорожки, террасы.

«Загородный апарт-отель — это всегда более сложный объект с точки зрения бизнес-модели. Во-первых, исключается вариант, когда владельцы апартаментов сами пытаются их сдавать. Договор на управление номером должен заключаться сразу после его покупки собственником, иначе управляющей компании не удержать гостиничные стандарты во всем комплексе. Во-вторых, в каждом из проектируемых и строящихся апарт-отелей по-разному пытаются преодолеть проблему сезонности. Сейчас мы видим очень высокий спрос на отдых в Ленинградской области летом и проседание спроса зимой. Проблема не только в колебаниях доходности, но и в покрытии издержек на эксплуатацию, поддержание инфраструктуры, персонал, в настройке сервиса. Чтобы проект был успешным, надо обеспечить заполняемость номерного фонда на уровне 50–60% даже в низкий сезон. И здесь разные идеи могут оказаться хороши, включая санаторный отдых или, например, охоту и рыбалку. У кого-то в проекте я видел даже олений парк. Пока мы видим неудовлетворенный спрос на такой формат, отдых внутри страны дорожает, появилась мода на жизнь за городом в течение всего года. Допускаю, что в первых таких проектах (в отсутствие конкуренции) профессиональные управляющие компании смогут выйти на доходность выше 10 и даже 12% годовых»,— рассуждает господин Сторожев.

По данным Nikoliers, операционные показатели качественных гостиничных объектов по итогам первого полугодия 2024 года продолжили восходящий тренд: средний ADR (стоимость номера) Санкт-Петербурга по итогам первого полугодия 2024 года фиксируется на уровне 7,4 тыс. рублей в сутки (+31% к среднему ADR по итогам первого полугодия 2023 года).

Среднегодовой уровень загрузки объектов в черте города за первое полугодие составил 60%. Однако, как правило, в летний сезон гостиницы Курортного района Петербурга и рекреационных локаций Ленинградской области демонстрируют значительно более высокие операционные показатели в сравнении с городскими объектами. ■

ДОТЯНУТЬСЯ ДО МЕДВЕЖЬЕГО УГЛА

НЕСМОТРЯ НА УСИЛИЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО СОЗДАНИЮ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ НА ТЕРРИТОРИИ СВОИХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ, ВСЕ-ТАКИ ГЛАВНЫМ ФАКТОРОМ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИМ ВЫБОР ПОКУПАТЕЛЯ, ЯВЛЯЕТСЯ НАЛИЧИЕ РАЗВИТОЙ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. СЕЙЧАС, КОГДА ДЕВЕЛОПЕРЫ ВСЕ АКТИВНЕЕ СМЕЩАЮТ СВОЕ ВНИМАНИЕ ИЗ ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ НА ТЕРРИТОРИИ ЛЕНОБЛАСТИ, ПРИЛЕГАЮЩИЕ К ПЕТЕРБУРГУ, ВОПРОС РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТА СТАНОВИТСЯ ДЛЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ВЛАСТЕЙ И БИЗНЕС-СООБЩЕСТВА ЕЩЕ БОЛЕЕ АКТУАЛЬНЫМ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЭКСПЕРТЫ НЕ ПЕРВЫЙ ГОД ТВЕРДЯТ О НЕОБХОДИМОСТИ УВЯЗКИ ГОРОДСКОГО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОНКРЕТНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПЯТЕН. ЭТО ПОЗВОЛИТ И ЗАСТРОЙЩИКАМ ЛУЧШЕ ПРОРАБАТЫВАТЬ СВОИ КОНЦЕПЦИИ ЗАСТРОЙКИ, И ГОРОДУ ПОНИМАТЬ, КАК БУДЕТ РАЗВИВАТЬСЯ МИКРОРАЙОН

Транспортная доступность как отдельных районов, так и центра агломерации, безусловно, важна и серьезно влияет на цену жилья. Разница в стоимости квадратного метра между локациями, где уже есть хорошие автомобильные дороги и сеть общественного транспорта, и «чистым полем» может доходить до 25–35%, подсчитал генеральный директор ООО «Город-спутник Южный» Сергей Хромов. С другой стороны, появление дорожных «благ цивилизации» в уже сложившихся районах способно поднять цены на жилье вверх на те же проценты, говорит он.

«Новые жилые районы не должны продумываться отдельно от инфраструктуры. Сначала находимо найти точку притяжения — то, почему людям будет интересно жить в локации. Это ядро и формирует рабочие места, что способствует серьезному сокращению маятниковой миграции, снижает нагрузку на транспортные сети. На следующем этапе прорабатывается сама транспортно-дорожная сеть, а затем — жилье и социальная инфраструктура»,— делится эксперт.

С ОПОЗДАНИЕМ Никита Фомичев, генеральный директор компании «УДС-Проект», рассуждая о том, какие есть возможности для развития транспортной сети, отмечает: «Если мы говорим о тенденциях развития транспортной инфраструктуры для комфорта его жителей, то мы должны сказать, что каких-то исключительно российских тенденций у нас нет. Надо признать, что мы идем с некоторым лагом запаздывания по сравнению с опытом европейских и крупных азиатских городов. Общемировые тенденции — это приоритет общественного транспорта, целенаправленное создание такой инфраструктуры, при которой перемещение на общественном транспорте комфортнее, чем на личном автомобиле. Европейские города идут по этому пути давно, и Петербург тоже делает успехи.

Методы пересаживания людей на общественный транспорт тоже понятны: создание определенных неудобств перемещения на автомобиле и создание преимуществ для пользователей общественного транспорта. То есть применительно к Петербургу это введение и постепенное расширение зоны платных парковок, создание перехватывающих парковок у крупных транспортных узлов, введение дополнительных маршрутов городского наземного транспорта.

Что касается привлечения инвесторов в развитие транспортной инфраструктуры, здесь я бы разделил инвесторов на два типа. Если мы говорим о классических инвесторах, которые вкладываются в транспортную инфраструктуру и именно с нее получают последующий доход, то пример такого успешно реализованного проекта — ЗСД. То есть это создание платных скоростных транспортных магистралей в городе, инвестиционная составляющая в них понятна. Второй тип — это проекты непосредственно транспортные, и в нашем городе таким примером является „Чижик". Оставляя за скобками инвестиционную составляющую, надо признать, что с реализацией этого проекта транспортное сообщения микрорайона Ржевка улучшилось в разы. Соответственно, увеличился и комфорт жителей микрорайона».

Также есть «инвесторы поневоле», добавляет эксперт: это застройщики жилья, для которых город придумал некий механизм, включающий транспортную составляющую. То есть инвестору в жилищное строительство предлагают построить и объекты транспортной инфраструктуры: в первую очередь дороги, которые затем станут дорогами общегородского пользования.

«С точки зрения стоимости жилья в зависимости от развития транспортной инфраструктуры, то здесь все очевидно: в доме, в который сложно добраться, квартиры будут стоить дешевле. И мы видим, как застройщики завлекают покупателей жилья наличием метро, даже если станция метро еще только планируется к строительству. С другой стороны, процесс не совсем линейный: все хотят жить в месте с хорошей транспортной доступностью, но никто не хочет наблюдать транспорт у себя под окнами. И когда мы проектируем дороги, мы сталкиваемся с подобными запросами: никто не хочет жить с видом на транспортную магистраль. К сожалению, сейчас это частая история. Например, когда идет освоение бывшего „серого пояса" или сначала строится жилой комплекс, а потом прокладывается дорога. С точки зрения повышения комфорта горожан необходим комплексный подход: должна быть увязка городского территориального планирования и застройки конкретных земельных пятен. Это позволит и застройщикам лучше прорабатывать свои концепции застройки, и городу понимать, как будет развиваться микрорайон»,— высказывается господин Фомичев.

Сегодня даже при строительстве масштабных проектов строительство дорожной инфраструктуры старается идти в ногу со строительством жилья. Однако если все большая часть социальных объектов в новых кварталах сегодня строится за счет инвесторов, то новые дороги, развязки, а тем более метро и запуск новых маршрутов общественного транспорта — это прерогатива государства, полагает Александр Кравцов, управляющий партнер ГК Fizika Development.

«В нашем регионе успешным опытом государственно-частного партнерства может считаться разве что Западный скоростной диаметр, где почти половина бюджета (более 100 млрд рублей) — это средства частных инвесторов и корпораций. Понятно, почему при выборе локации для застройки девелоперы обращают внимание и на перспективы развития транспортной инфраструктуры — особенно это актуально для приграничных районов города и ряда локаций в области. Уверен, в ближайшее время мы увидим значительный рост стоимости земли и недвижимости вдоль строительства КАД-2, так как еще вчера периферийные территории могут стать привлекательной локацией для жизни целого поколения семей»,— рассуждает господин Кравцов.

Игорь Кокорев, операционный директор департамента стратегического консалтинга Nikoliers, считает, что к наиболее значимым транспортным проектам, реализующимся в настоящее время в городе на деньги инвесторов, можно отнести скоростную автотрассу ШМСД/ВСР, а также трамвайную линию в Славянку. «Строительство этих объектов повысит рыночный потенциал для ряда территорий в зоне влияния этих объектов, однако влияние будет, вероятно, больше в постепенном увеличении объема спроса, чем в росте коммерческих условий напрямую»,— уверен он.

В ПОИСКАХ БЫСТРЫХ РЕШЕНИЙ Однако очевидно, что перечисленные проекты вряд ли помогут решить транспортную проблему в масштабах всего города. И девелоперы вынуждены искать более дешевые, но в то же время более быстрые пути решения проблем. Виталий Коробов, генеральный директор Element, говорит: «Наиболее приемлемый и относительно недорогой способ реновации транспортной инфраструктуры без глобальных изменений — тактовое движение электричек на основных направлениях, в том числе в область. И хотя бы частичная интеграция железнодорожного транспорта в городскую сеть, чтобы жители отдаленных районов — например, Ржевки и Ручьев, где нет метро,— могли бы активно пользоваться городской электричкой. Работы по этим направлениям уже начались: например, в мае тактовое движение запустили в Мельничный Ручей (планируется организовать в Токсово и Сестрорецк), а на схемах метро появилось указание места пересадки на железнодорожную ветку. Компенсировать отсутствие метро, к слову, могут и инициативы, подобные трамвайной сети „Чижик"».

Дмитрий Ефремов, начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований компании «Главстрой Санкт-Петербург», говорит: «Наиболее существенно влияет на цены и на спрос наличие метро. Безусловно, уровень автомобилизации ощутимо вырос за последние годы, но поездка в центр города на собственном автомобиле в час пик по-прежнему занимает существенно больше времени, чем на метро. В Петербурге, даже находясь в самом удаленном районе, можно гарантированно доехать до центра за 30 минут, а за час — приехать с Парнаса в Купчино. Конечно, наиболее привлекательным является расположение ЖК в сравнительной близости от станции метро. Это означает пешеходную доступность не более 30 минут или около 10 минут на общественном транспорте. Если говорить о расстоянии, то это где-то до 2–2,5 км. Есть и более близкий радиус шаговой доступности, который составляет до 15 минут пешком, но таких объектов уже совсем немного».

Господин Ефремов напоминает, что, согласно Генплану, утвержденному в 2023 году, в Санкт-Петербурге до 2050 года планируют построить 120 новых станций метро. Их открытие непременно поспособствует увеличению цен на жилье в этих локациях. Однако строительство метро — длительный процесс. В ближайшее время заявлено открытие только трех новых станций: «Горный институт», «Путиловская» и «Юго-Западная». ■

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». ■

ФОНТАН С ВИДОМ НА ОКНА

ЖИЛЬЕ С ВИДОМ НА ЗЕЛЕНЫЕ ЗОНЫ ИЛИ НА ВОДОЕМЫ ТРАДИЦИОННО ПРИБАВЛЯЕТ В ЦЕНЕ 10%, А ИНОГДА И БОЛЬШЕ. ЛОКАЦИЙ, ПОЗВОЛЯЮЩИХ ВОЗВОДИТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ С ПОДОБНЫМИ ВИДОВЫМИ ХАРАКТЕРИСТИКАМИ, НЕ ТАК МНОГО, И НЕРЕДКО ДЕВЕЛОПЕРЫ САМИ СОЗДАЮТ ОБЪЕКТЫ, КОТОРЫЕ СПОСОБНЫ УЛУЧШИТЬ ВИДОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОДАВАЕМЫХ КВАРТИР. НО ЗАТРАТЫ НА ТАКИЕ ОБЪЕКТЫ НЕ ДОЛЖНЫ ПРЕВЫШАТЬ ВЫГОДУ ОТ ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ. В ТОМ, КАК С НАИМЕНЬШИМИ ЗАТРАТАМИ СОЗДАТЬ БЛАГОПРИЯТНОЕ ВПЕЧАТЛЕНИЕ У ПОКУПАТЕЛЯ, РАЗБИРАЛСЯ ДЕНИС КОЖИН.

Класс жилья в большей степени зависит от благополучного окружения или его создания, и лишь потом играет роль функциональное наполнение самого объекта. Поэтому прежде всего необходимо обращать внимание на инфраструктурные улучшения: создание или совершенствование транспортной доступности, увеличение парковок и зарядных станций, строительство в окружении престижных школ, детских садов, качественных медицинских центров, а также создание коммерческих площадей в виде торговых променадов, точек притяжения и общественных пространств с развлекательной инфраструктурой.

Александр Кравцов, управляющий партнер ГК Fizika Development, говорит: «Именно по такому пути сегодня идут новые проекты в околоцентральных районах: с развитием благоприятного окружения и инфраструктуры их класс растет, а проживание в них становится все более статусным. Яркий пример — Синопская набережная или территории вдоль Московского проспекта за Обводным каналом, где за последние годы появился десяток проектов бизнес-класса и выше».

Следующий шаг — благоустройство, выполненное в единой концепции. Затем — безопасность и технологии. Внедрение современных систем распознавания лиц и контроля доступа, «умные» датчики в лифтах и домофонах, передовая пожарная и антивандальная безопасность.

«Затраты на подобные улучшения варьируются в зависимости от масштаба проекта и региона. В среднем они могут составлять от 10 до 30% от общего бюджета проекта»,— подсчитал господин Кравцов.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

КЛАСС ЖИЛЬЯ В БОЛЬШЕЙ СТЕПЕНИ ЗАВИСИТ ОТ БЛАГОПОЛУЧНОГО ОКРУЖЕНИЯ, ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАПОЛНЕНИЕ САМОГО ОБЪЕКТА ИГРАЕТ МЕНЕЕ ЗНАЧИМУЮ РОЛЬ

КОНКУРЕНТНОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», говорит: «Некое форматирование окружающей среды само по себе не определяет класс недвижимости, но служит конкурентным преимуществом. Парки и водоемы „с нуля“ — это довольно дорогое удовольствие, и появляться они могут там, где стоимость квадратного метра намного выше среднего. Сэкономить можно, если есть исходник — некая неухоженная зеленая зона или водоемы, которые приводятся в порядок. Обычно девелоперы так и делают, используя вводные ландшафта для улучшения характеристик новой застройки».

По его мнению, улучшить класс можно в границах сегмента. «Например, вместо базового комфорт-класса будет высокий комфорт. И это в основном касается кварталов, поскольку в них можно реализовать больше. Если говорить об окружении, то это пешеходные пространства внутри застройки, ландшафтный дизайн для приятного вида из окон, нетривиальные спортивные и прогулочные зоны»,— рассуждает эксперт.

Девелоперы уже не первый год твердят: сегодня для покупателя важны не квадратные метры или отдельные объекты благоустройства, а атмосфера и продуманность проекта. Елена Аккуратова, директор по маркетингу «Охта Групп», напоминает: «Создание парка или водоема остается хорошей „фишкой“, но ценность приобретают жилые комплексы, где каждый элемент подчинен общей идее. Концептуальный подход к созданию пространства в жилых комплексах повышает и спрос, и стоимость проекта».

Виталий Коробов, генеральный директор Element, также считает, что необходимо создавать новые локальные точки притяжения: либо в рамках проекта, либо рядом с ним. «Пример — „Bereg. Курортный“ в Сестрорецке, который Element сдал в мае этого года. Прошлым летом наша компания выкупила соседний с комплексом участок, где расположена заброшенная рыболовецкая база, и этом году начинает строительство всесезонного семейного спа-курорта. При квартальной застройке девелоперы практикуют создание плейхабов — масштабных пространств для семейного отдыха, детских игр и досуговых развлечений»,— делится господин Коробов.

УПРАВЛЕНИЕ ВАЖНЕЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Эксперты уверены: комфортная среда создается не только за счет создания инфраструктуры, но и путем качественного управления. «Дополнительными спотами и силами добросовестной УК обеспечивают не просто заявленный класс жилья, но и еще комфорт проживания. Немаловажную роль в достижении этой цели играет проработка концепции коммерческих помещений, которая будет комфортна жителям и впоследствии реализована как готовый арендный бизнес с состоявшимся tenant-mix»,— говорит Валерий Трушин, партнер, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate.

По его мнению, образцовым примером исполнения такой концепции служит жилой район «Новый город» в Ижевске: проект с благоустроенной набережной, территорией, адаптированной под регулярный событийный ряд, пулом арендаторов, закрывающих внутренние потребности жителей ЖК, запретом на размещение операторов, привлекающих не соответствующий понятиям комфорта и безопасности жильцов внешний трафик. «В пространства, где есть комьюнити, комфорт и безопасность, люди хотят возвращаться и готовы за них платить»,— подчеркивает господин Трушин.

Нередко бывает, что реализация проекта происходит на территории, окружение которой может несколько снижать привлекательность будущего комплекса. Генеральный директор девелоперской компании Stavni Александр Свинолобов говорит, что в таких ситуациях застройщик еще больше фокусируется на тех «фишках», которые максимально показывают внутренние преимущества проекта. «Как правило, девелоперы стараются разместить в границах участка точки притяжения. Однако когда есть внешние ограничительные факторы, это помогает еще больше раскрыть проект изнутри. Если территория позволяет, то это, конечно же, и хорошие прогулочные зоны, и велосипедные дорожки, и „добрососедские центры“. Сейчас уже стало общепринятым в рамках проекта продумывать логистику пешеходов и транспортную логистику, чтобы это было безопасно и рационально»,— рассуждает господин Свинолобов. Даже в небольших жилых комплексах разными точечными мероприятиями можно создать атмосферу уюта и безопасности, уверен он.

ОТ ДЕНДРАРИЕВ ДО СТАДИОНА

Наталия Коротаевская, коммерческий директор группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и Ленобласти, рассказывает: «Мы сконцентрировали свои усилия на создании дворов-дендрариев. В шести наших комплексах их площадь составит около 7 га. Благоустройство занимает в среднем 34% площади участков под застройку. А в таких проектах, как „FoRest Аквилон“ и „Аквилон Leaves“, достигает почти половины территории. Так, в основе дворадендрария в ЖК „Аквилон Leaves“ в Московском районе будет заложен принцип „биомов“ (это когда растения формируют семейства и кластерную структуру). В ЖК „Аквилон Stories“ в Кудрово запроектирован „линейный дендропарк“: с главной аллеей для променада и периферийными тропинками, которые объединят различные функциональные пространства. На намыве Финского залива в ЖК „Аквилон Zalive“ проектируется пространство с арт-объектом — ветряком, а также художественным ярусным освещением. В ЖК „FoRest Аквилон“ появится свой экопарк с зонами отдыха во дворе».

Владимир Щекин, владелец группы «Родина», говорит: «Сегодня девелопмент комплексно подходит к проектированию объектов, создавая востребованную, комфортную и современную среду для жизни. Именно комплексный подход позволяет получить продукт, который будет привлекателен для покупателя. В своих проектах мы ориентируемся на различные решения, формирующие окружающую среду и повышающие качество объектов. В частности, делаем упор на создании спортивной инфраструктуры».

Он рассказал, что на северо-востоке столицы в составе спортивно-оздоровительного кластера «Союз» группа «Родина» реконструирует исторический стадион «Искра». Здесь будет построен новый спорткомплекс с ледовой ареной, бассейном и теннисными кортами. «Всего жителям района и резидентам кластера будет доступна инфраструктура для 20 видов спорта. Инвестиции в проект составят около 15,5 млрд рублей»,— сообщает господин Щекин.

В ГК «Лидер групп» говорят, что концепция благоустройства — это один из ключевых факторов, на который обращают внимание покупатели. «В сегменте высокого класса жилья он играет решающее значение. Этому есть рациональное объяснение. Можно дополнить или изменить внутреннее наполнение квартиры, а окружающая среда — это то, что будет неизменно сопровождать человека. Так, „фишкой“ нашего флагманского проекта ЖК „Дефанс“ стал большой фонтанный комплекс с подсветкой, в который вошли сразу пять гидротехнических сооружений. Чтобы представить масштабы проекта, скажу, что самый большой фонтан „Каскад“ имеет размеры более 20 м в длину и более 6 м в ширину. У его подножья расположился другой объект — фонтан „Облако“ с эффектом искусственного тумана. Одновременно с декоративной он выполняет и практическую функцию: насыщает воздух положительными ионами и увлажняет атмосферу, что особенно актуально в условиях мегаполиса. Для реализации общего светового рисунка мы использовали около тысячи различных световых модулей». ■

ДЕВЕЛОПЕРЫ УЖЕ НЕ ПЕРВЫЙ ГОД ТВЕРДЯТ: СЕГОДНЯ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ ВАЖНЫ НЕ КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ ИЛИ ОТДЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА, А АТМОСФЕРА И ПРОДУМАННОСТЬ ПРОЕКТА

«ГУБЕРНАТОР» И ЕГО ЛИЧНАЯ ДРАМА

15 СЕНТЯБРЯ НА ОСНОВНОЙ СЦЕНЕ БДТ ПРОЙДЕТ СПЕКТАКЛЬ АНДРЕЯ МОГУЧЕГО «ГУБЕРНАТОР» ПО РАССКАЗУ ЛЕОНИДА АНДРЕЕВА. ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

16+



СТАС ЛЕВШИН

СЦЕНА ИЗ СПЕКТАКЛЯ «ГУБЕРНАТОР»

«Губернатор» был написан Андреевым в 1905 году, в разгар первой русской революции. Это история градоначальника, жестоко подавившего забастовку заводских рабочих: он отдал приказ стрелять по толпе бастующих. Переосмысляя произошедшее, главный герой осознает свою вину и предчувствует собственную смерть. В центре постановки — духовная драма человека, ведущего мучительный диалог с самим собой, с собственной совестью.

Исследователи творчества Андреева высказывали несколько версий замысла рассказа. Одна из них связывает фабулу «Губернатора» с убийством великого князя Сергея Александровича — московского генерал-губернатора, участвовавшего в разгоне мирной демонстрации 9 января 1905 года. Художник спектакля — Александр Шишкин, постоянный соавтор Андрея Могучего. Художник по костюмам — Сергей Илларионов. В музыкальном оформлении использованы отрывки из произведений Олега Каравайчука и «Симфонии гудков» Арсения Аврамова. ■

ЧИТАТЬ ЧУЖИЕ ПИСЬМА ХОРОШО

В АЛЕКСАНДРИНСКОМ ТЕАТРЕ ВЫПУСТИЛИ СПЕКТАКЛЬ ПО ПЕРЕПИСКЕ ИМПЕРАТРИЦЫ ЕКАТЕРИНЫ ВТОРОЙ И ВОЛЬТЕРА. ЛЮДМИЛА ИВАНОВА



ВЛАДИМИР ПОСТНОВ

СЦЕНА ИЗ СПЕКТАКЛЯ «ЕКАТЕРИНА И ВОЛЬТЕР». В РОЛИ ЕКАТЕРИНЫ II — ЭРА ЗИГАНШИНА, В РОЛИ ВОЛЬТЕРА — ИГОРЬ ВОЛКОВ

«Екатерина и Вольтер» — первый спектакль, который режиссер Никита Кобелев выпустил в своей новой должности — художественного руководителя Александринского театра. В литературной основе — подлинные тексты переписки российской императрицы Екатерины Второй и французского мыслителя, первого философа и писателя эпохи Просвещения Вольтера. Переписка между ними шла пятнадцать лет, с 1763 по 1778 год. Сегодня эпистолярные беседы российской самодержицы и французского вольнодумца — не только памятник эпохи, но и свидетельство характеров, роман отношений двух великих людей, уважавших и любивших друг друга.

В Царском фойе Александринки их судьбы предстают фрагментарно, а характеры даны точным пунктиром. Дуэт артистов Эры Зиганшиной и Игоря Волкова — это филигранная, мастерская работа двух очень больших артистов. В центре переписки — конфликт Российской и Османской империй, но круг тем не исчерпывается политикой и даже литературой. Острота мысли, образность фраз, изящество лести, дуэль и дружба двух великих современников — все это сохранено в письмах и стало частью поэтики спектакля.

«Екатерина и Вольтер» — еще и оммаж французскому театру XVIII века с его изящной иронией и фарсовой природой. И вместе с тем это большой драматический спектакль.

Премьера состоится 22 сентября, далее — в репертуаре октября. А первые зрители уже увидели спектакль 8 сентября — в программе Международного театрального фестиваля «Александринский». ■

16+

«ДЯГИЛЕВ P.S.» НАЧНЕТСЯ С «ОТЕЛЯ»

ПЯТНАДЦАТЫЙ СЕЗОН МЕЖДУНАРОДНОГО ФЕСТИВАЛЯ «ДЯГИЛЕВ P.S.» ОТКРОЕТСЯ 6 НОЯБРЯ В ТЕАТРЕ «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ» СПЕКТАКЛЕМ «ОТЕЛЬ» КИТАЙСКОЙ ТРУППЫ «СТУДИЯ ЛИ СИН». ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

Китайский хореограф и танцовщик Ли Син однажды провел почти весь год в разъездах. Из этого опыта родилась идея «Отеля» — спектакля, в котором скрещиваются судьбы семи персонажей. Завораживающую атмосферу гостиницы создал художник Ехэй Танэда — автор визуальных решений фильмов Квентина Тарантино «Убить Билла» и «Омерзительная восьмерка». Художник по свету Том Виссер участвовал в создании спектаклей для ведущих мировых хореографов и танцевальных компаний, Королевского балета в Лондоне и парижской Опера. «В „Отеле“ много историй — моих собственных и не только. Возможно, они перекликаются и с историями из вашей жизни?— говорит Ли Син.— Ведь нас, проживающих разные жизни, часто затрагивают одни и те же вещи, но интерпретируем мы их по-разному. В этом для меня состоит самая интригующая часть того, что я называю театральной работой: каждый зритель по-своему воспринимает и трактует ту или иную часть спектакля в зависимости от своего жизненного опыта». ■



ФЕСТИВАЛЬ «ДЯГИЛЕВ P.S.»

СЦЕНА ИЗ СПЕКТАКЛЯ «ОТЕЛЬ»

16+

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Guide «Недвижимость. Новые пространства»)

Роман Уманский — генеральный директор АО «Коммерсантъ»
Михаил Лукин — главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Марина Победенная — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб, д.10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: ООО «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Евгений Павленко

ЭСТЕТИКА

ПЕРСОНАЛЬНОГО САДА

ЛАНДШАФТНОЕ
БЮРО
«VERDE»

VERDE.SPB.RU

TEL +7 (911) 748-21-22

РЕКЛАМА


GALERIE 46
DESIGN
STUDIO
DESIGN.GALERIE46.COM
ИЗЫСКАННЫЕ И УТОНЧЁННЫЕ ИНТЕРЬЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ
САМЫХ ВЫСОКИХ СТАНДАРТОВ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, БОЛЬШАЯ МОРСКАЯ УЛ., 46
+7 931 100 26 09
Реклама