КУРС НА НАМЫВ

ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ НАМЫВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА СТАЛИ ОДНИМ ИЗ НАИБОЛЕЕ АКТИВНО И ПЛАНОМЕРНО РАЗВИВАЮЩИХСЯ РАЙОНОВ ГОРОДА. В ОТЛИЧИЕ ОТ РЕНОВАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН, ОГРАНИЧЕННЫХ ОКРУЖАЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ И СРЕДОЙ, НАМЫВ ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ЧИСТЫЙ ХОЛСТ, ЧТО ПОЗВОЛЯЕТ ИЗБЕЖАТЬ ХАОТИЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ И СОЗДАТЬ СБАЛАНСИРОВАННОЕ ГОРОДСКОЕ ПРОСТРАНСТВО В ПРИБРЕЖНОЙ ЗОНЕ. ПРИ ЭТОМ СПРОС НА ЖИЛЬЕ ОСТАЕТСЯ ВЫСОКИМ В ЛЮБОЙ ЧАСТИ ОСТРОВА, В ТОМ ЧИСЛЕ И НА НАМЫВЕ. ЕКАТЕРИНА ДЫННИКОВА



LEGENDA DEVELOPMENT

ПРЕСТИЖНОСТЬ ЛОКАЦИИ ОПРАВДАНА НЕ ТОЛЬКО БЛИЗОСТЬЮ К ИСТОРИЧЕСКОМУ ЦЕНТРУ, НО И ПРЯМЫМ ВЫХОДОМ К АКВАТОРИИ ФИНСКОГО ЗАЛИВА

Создание намыва в Василеостровском районе Петербурга началось почти два десятка лет назад. Тогда предполагалось, что в акватории Невской губы появится 476 га земли, на которой будут построены пассажирский порт, жилые и общественно-деловые кварталы. Поначалу участки застраивались жильем массового сегмента, с появлением мастер-плана застройщики постепенно перешли к комплексному развитию территорий и занимались уже не только строительством жилья, но и благоустройством и созданием социальной и транспортной инфраструктуры. При этом престижность локации оправдана не только близостью к историческому центру, но и главной эстетической ценностью — прямым выходом к акватории Финского залива.

На сегодня, по разным оценкам, на намывных территориях построено 1,2 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости, причем львиная доля приходится на южную часть намыва. В новостройках проживает уже около 15 тыс. человек. Здесь представлены практически все классы жилья, но изменение структуры предложения и качества жилой среды в последние годы сформировало преобладание бизнес-класса.

«Намывные территории — это уникальный шанс для Петербурга создать абсолютно новый морской фасад в центральной локации. Район создается по современным стандартам, где во главе угла не только архитектура, но и преобразование территории в благоустроенный городской район с понятным горизонтом развития, где инфраструктура опережает потребности жителей,— отмечает Ксения Садкова, директор по маркетингу и продажам девелопера LEGENDA.— Это локация с потрясающими видами на воду, которая закономерно становится одной из самых модных и инвестиционно привлекательных точек на карте Петербурга».

На намыве также запланированы новые проекты в сфере рекреации. Например, планируется продлить русло реки Смоленки на 1,25 км — оно проложено сквозь намытый песок до акватории Финского залива. А на новых участках дорог возведут несколько автомобильных и пешеходных мостов, которые соединят проспект Крузенштерна с набережной Макарова и островом Декабристов. Вдоль побережья Финского залива появится полноценная пляжная зона для прогулок.

Также на намыве анонсирован и крупный проект — строительство штаб-квартиры «Сбера» и делового квартала общей площадью более 100 тыс. кв. м. Таким образом, намыв действительно получает статус перспективной и удобной для жизни части Васильевского острова.



LEGENDA DEVELOPMENT

РАЙОН СОЗДАЕТСЯ ПО СОВРЕМЕННЫМ СТАНДАРТАМ, ГДЕ ВО ГЛАВЕ УГЛА НЕ ТОЛЬКО АРХИТЕКТУРА, НО И ПРЕОБРАЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ В БЛАГОУСТРОЕННЫЙ ГОРОДСКОЙ РАЙОН С ПОНЯТНЫМ ГОРИЗОНТОМ РАЗВИТИЯ

ДРАЙВЕРЫ РАЗВИТИЯ

Все аналитики говорят о том, что в основном жилищное строительство на Васильевском будет развиваться на новых территориях, то есть на намыве. Как показывают тенденции последних 10–15 лет, Васильевский остров остается интересным для покупателей жилья в любой его части, отмечает Ольга Шарыгина, партнер и амбассадор Vertical Hotels. При этом, безусловно, покупателям в первую очередь интересны проекты у метро или у воды, добавляет она.

«Васильевский остров сохраняет высокую привлекательность для покупателей благодаря расположению в исторической части города. Спрос на жилье здесь выше, чем в обычных спальных районах Санкт-Петербурга»,— напоминает Сергей Дуванов, руководитель проектов департамента финансовых рынков и инвестиций NF Group в Санкт-Петербурге. По его мнению, для покупателей наиболее привлекательны локации вблизи основных точек притяжения и крупных транспортных узлов. Например, это район рядом со станцией метро «Горный институт».

По словам Ольги Шарыгиной, складывается ощущение, что потенциал острова в части строительства жилья исчерпан. Но если присмотреться, то еще можно найти незастроенные участки. Так, небольшие пятна есть на улице Кораблестроителей, рядом со Шкиперским протоком, рядом с Галерной гаванью, но они требуют уточнения в части ПЗЗ.

Несомненно, есть потенциал в части строительства жилья и у намывных территорий. Коммерческая недвижимость там может быть востребована в тех функциях, которые будут обслуживать население: торговля, стритритейл, медицина. Офисные и гостиничные проекты возможны только в формате built-to-suit и с понятной транспортной доступностью и логистикой, считает госпожа Шарыгина.

Что касается остальной части острова, то она интересна, но там участков не слишком много. При этом, добавляет эксперт, есть много вопросов, которые требуют решения: объекты культурного наследия в непонятном состоянии, часть земель нужно переводить в другую категорию и рекультивировать.

Партнер консалтинговой компании Rusland SP Дмитрий Лехмус также полагает, что с учетом активной застройки перспективы дальнейшего жилищного строительства на Васильевском будут смещаться в сторону северного намыва. «Сейчас это главная площадка для девелопмента в этой части города. Максимальный интерес для застройщиков представляет первая линия у воды, где можно создавать видовые квартиры, и кварталы с уже развитой внутренней инфраструктурой: школы, сады, парки»,— комментирует он.

Тем не менее спрос на новые жилые проекты на Васильевском острове, в том числе в районе «Севкабель Порта», как и на намывных территориях, будет сохраняться, что связано с ограниченным предложением новых квартир в исторических районах Санкт-Петербурга, где возможности для дальнейшей застройки практически исчерпаны, заключает господин Дуванов.

НЕ ТОЛЬКО КРАСИВЫЕ ВИДЫ

Первая линия Финского залива — это не просто красивые виды для продажи жилья, но и высокая ответственность застройщиков. Новые жилые проекты должны раскрыть потенциал территории, устанавливая для нее новые стандарты и форматы.

Один из крупных проектов на первой линии — «ЛЕГЕНДА У МОРЯ» от LEGENDA. Компания приобрела последний незастроенный участок в южной части площадью 10,7 га, расположенный на первой береговой линии Финского залива. Первая линия Финского залива диктует свои правила: композиция зданий будет выстроена так, чтобы максимально раскрыть виды на воду и наполнить пространства естественным светом. Высота зданий от 16 до 22 этажей, масштабное панорамное остекление и горизонтальная пластика формируют новый архитектурный образ морского фасада. В проекте будет построено около 93 тыс. кв. м жилой недвижимости — десять разноэтажных корпусов. В проекте представлено более 120 вариантов планировок, в том числе квартиры со вторым светом, патио, двухуровневые лоты с террасами, а также с «воздушным мостом» — квартиры между корпусами с остеклением на обе стороны.

«„ЛЕГЕНДА У МОРЯ“ открывает доступ к одной из самых престижных локаций на первой линии Финского залива. Эксклюзивность места, высокий класс проекта и ограниченный объем квартир с прямым видом на воду делают эту недвижимость надежным активом с высоким потенциалом роста стоимости. Недавний старт проекта подтвердил наличие накопленного спроса в локации: за первые три недели продаж объем заявок и броней превысил 1,7 млрд рублей»,— делится госпожа Садкова.

Аналитики указывают, что на фоне расширения намыва конкуренция за покупателя будет усиливаться, поэтому только лишь удачного расположения для выбора квартиры уже недостаточно. Сегодня покупатель выбирает не только саму квартиру, но и среду, которая отвечает его жизненному сценарию. В основе выбора — сочетание нескольких факторов. Во-первых, планировки, которые позволяют эффективно использовать пространство с учетом требований определенной семьи. Во-вторых, архитектура с выразительным обликом и решениями, рассчитанными на долгую актуальность. И, наконец, качество среды: благоустройство, дворы, общественные пространства, инфраструктура и сервисы, которые формируют ежедневный комфорт.

Ксения Садкова подтверждает, что в условиях высокой конкуренции особенно важен комплексный подход к созданию продукта. Когда квартира, архитектура и среда взаимосвязаны и отвечают единой логике, покупатель лучше представляет, как будет выглядеть его повседневная жизнь в этом доме. В итоге он оценивает не набор отдельных характеристик, а то, насколько проект в целом соответствует его образу жизни и будущим потребностям. ■