

новых проектов выше. В итоге экономически нецелесообразно реализовывать такие проекты.

ДЛИТЕЛЬНЫЙ ПРОЦЕСС Надежда Калашникова, директор по развитию компании Л1, обращает внимание, что формирование элитной локации — вообще процесс небыстрый, он может растянуться на 10–15 лет, а иногда и на гораздо более длительный срок. Самый характерный пример — формирование такой территории в западной части Петроградского острова и на Петровском острове. «Но здесь эта локация сформировалась как раз преимущественно за счет точечного перепрофилирования промышленных территорий, а не за счет апгрейда существующей жилой застройки», — говорит эксперт. При этом госпожа Калашникова считает, что создать элитную локацию в уже существующей жилой застройке даже тяжелее, чем на месте бывшей промзоны. «Одно дело — осваивать цельный (и, как правило, немаленький) земельный участок, где можно с нуля создать соответствующую данному уровню жилья инфраструктуру, и совсем другое — точно «втыкаться» в существующую застройку, качество которой чаще всего весьма далеко от необходимого при таком соседстве. Куда деть таких соседей с их давно существующей весьма заурядной социальной инфраструктурой? Расселить? Это может сделать убыточным любой самый элитный проект (вспомните новые ПЗЗ и высотный регламент), не говоря уже о том, что сам процесс расселения затянется на неопределенный срок. Кроме того, в сформировавшихся жилых зонах плотность застройки весьма велика, и привлекательные места, куда можно воткнуться, чтобы создать элитную лауну, нужно еще поискать (если можно вообще найти). Поэтому мое мнение — новые элитные локации будут в ближайшее время формироваться преимущественно за счет промышленных территорий, благо потенциал еще есть», — говорит госпожа Калашникова. Хотя не исключает, что после запуска ЗСД на повышение статуса могут претендовать Васильевский остров и прибрежная жилая территория между станциями метро «Черная речка» и «Старая Деревня». «Но процесс этот затянется на



ЗДАНИЯ НА ОСТРОВЕ НОВАЯ ГОЛЛАНДИЯ ТАК ЖЕ, КАК И ОКРУЖАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ, АКТИВНО ОСВАИВАЮТСЯ. ТЕПЕРЬ ЗДЕСЬ ГОРОДСКОЙ ПАРК, И ВИД НА НЕГО — ОДНО ИЗ НОВЫХ ПРЕИМУЩЕСТВ РАЙОНА

десятилетия и будет носить медленный, ползучий характер в силу причин, изложенных выше», — отмечает она.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, также не исключает, что появление новых премиальных проектов наиболее вероятно в исторической части Адмиралтейского и Василеостровского районов. Эти территории отличают близость к центру города, интересные видовые характеристики, архитектурная однородность, наличие зеленых зон, поэтому при финансовом и административном участии городских властей они могут повысить свой статус. «На сегодняшний день они недооценены в связи с наличием в непосредственной близости промышленных зон, обилием автомобильного трафика. В проекты реконструкции в этих локациях девелоперы не готовы входить в связи со сложностями процесса согласования, ограничениями, накладываемыми КГИОП, а также трудностями, связанными с адаптацией существующих планировочных решений под актуальные запросы покупателей. Кроме того, на сегодняшний день нет четкого механизма расселения жителей таких домов, что влечет за собой дополнительные риски для девелоперов», — говорит госпожа Конвей. Также, по ее мнению, можно отметить Петровский остров. Эта локация пока не доведена до

уровня премиальной, однако по мере реализации жилых проектов потенциал для премиального девелопмента будет расти.

«Стоимость жилья в этих локациях может вырасти в полтора-два раза, однако это может произойти не менее чем в десятилетней перспективе», — рассуждает госпожа Конвей.

НЕОДНОРОДНАЯ СРЕДА Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Еврострой», считает, что основная причина непопулярности районов — промышленный пояс, неоднородно окружающий исторический центр. «Наиболее примечательным выглядит район площади Александра Невского — удручающая промышленная застройка набережной Невы от Невского проспекта до Обводного канала, большая часть Адмиралтейского района, Васильевский остров», — добавляет она. Госпожа Кравцова также считает, что изменить ситуацию одним застройщикам не под силу, масштабные проекты redevelopment в городе можно пересчитать по пальцам. «Эффективный redevelopment возможен при консолидации территорий у одного или нескольких застройщиков с достаточным бюджетом и единым комплексным видением освоения пятен», — уверена она.

Руководитель отдела маркетинга ООО «Н+Н» Майя Афанасьева говорит: «По

нашей оценке, несколько недооценен Петроградский район, особенно те кварталы, которые уходят вглубь от основных магистралей. Пока что там строится в основном жилье комфорт-класса, но по мере роста дефицита пятен под застройку в центре города застройщики придут и сюда. Например, есть потенциал у территории, близкой к станции метро «Чкаловская»: это достаточно привлекательная локация. Так что со временем и здесь появится более дорогое жилье».

Михаил Ривлин, заместитель председателя правления «Охта Групп», девелопер проекта Art View House, отмечает: «На сегодняшний день недооцененная территория для развития элитного жилья — это все статусные места исторического центра Петербурга. Происходит это по причине отсутствия фактической возможности реновировать историческую часть города и вести там новое строительство. Ни один дом, даже с самым шикарным видом, не будет элитным, если из крана течет ржавая вода. Но при этом старый центр Петербурга так хорош, что находящаяся здесь элитная недвижимость становится одной из тех ценностей, обладать которой стремятся состоятельные люди».

Валентин Заставленко, вице-президент группы компаний Springald, рассказывает: «Еще пять-семь лет назад нами велись переговоры с целым пулом различных инвесторов, готовых вкладываться в расселение, вкладывать серьезные инвестиции в развитие исторической застройки, были даже первые инвестиционные меморандумы. Ушатом холодной воды для инвесторов стала история с переездом Военно-транспортного университета Железнодорожных войск с угла набережной Мойки и улицы Глинки, где инвестор потерял возможность реализации проекта из-за невразумительной позиции тогдашних городских властей — ему не позволили производить redevelopment территории бывшего училища. Затем были истории со зданиями Конюшенного ведомства, история с переводом в рекреационную зону земель инвестора на Сытинской улице, история с «блокадной подстанцией». В городе нет понятных механизмов работы с инвесторами, нет правовой базы для них, нет никаких гарантий». ■

КИТАЙЦЫ ПОКУПАЮТ ЖИЛЬЕ В МОСКВЕ

ЖИТЕЛИ КНР СЕГОДНЯ ЯВЛЯЮТСЯ КРУПНЕЙШИМИ ПОКУПАТЕЛЯМИ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ СРЕДИ ВЫХОДЦЕВ ИЗ ДАЛЬНЕГО ЗАРУБЕЖЬЯ: ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДВА ГОДА ДОЛЯ СДЕЛОК С ИХ УЧАСТИЕМ УВЕЛИЧИЛАСЬ В ТРИ РАЗА И СОСТАВИЛА 7%, ВЫЯСНИЛИ РИЕЛТОРЫ КОМПАНИИ «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ».

ПО МАТЕРИАЛАМ REALTY.RBC.RU

Еще 3% сделок приходится на немцев, итальянцев и сирийцев. 90% иностранных покупателей столичного жилья составляют жители стран ближнего зарубежья (бывших республик СССР).

Чаще всего жители КНР покупают жилье в Москве, чтобы сохранить и диверсифицировать сбережения, сообщает РБК. Покупатели из дальнего зарубежья, по оценкам риелторов, в последние годы не были и сейчас не являются массовым явлением на московском рынке жилья. Но их доля — около 3% от общего объема спроса — устойчива. «Среди иностранцев мало тех, кто приоб-

ретают жилплощадь в Москве, чтобы в ней жить. Преимущественно это люди, которые рассматривают вложения в существенно подешевевшую для них недвижимость в российской столице как механизм «консервации» денежных средств на долгосрочную перспективу», — говорит директор департамента вторичного рынка компании «Инком-Недвижимость» Сергей Шлома.

Наибольшим спросом у китайцев пользуются квартиры премиум- и элитного сегментов в центре и на юго-западе столицы. Остальные инвесторы предпочитают вкладывать деньги в недорогие высоколиквид-

ные объекты, отмечают риелторы. Около 90% всех сделок с участием иностранных покупателей московского жилья на вторичном рынке в «Инком-Недвижимости» происходит в сегменте эконом-класса, а абсолютное большинство участников этих операций с недвижимостью — выходцы из стран бывшего СССР.

Иностранные покупатели, по данным компании, активизировались на московском вторичном рынке жилья весной нынешнего года, когда российская валюта оценивалась на уровне 70 руб. за доллар США, а ситуация в сегменте жилой недвижимости, по их

оценкам, окончательно стабилизировалась. В октябре средняя цена предложения на вторичном рынке жилья Москвы, по данным «Инком-Недвижимости», составила \$2,9 тыс. за квадратный метр. С января 2014 года она снизилась на 45,4%. Столь же низкие цены были десять лет назад. В марте 2006 года средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке столицы составила \$2,9 тыс., после чего продолжила увеличиваться и к середине 2006-го до конца 2014 года находилась в диапазоне \$4–7 тыс., говорится в материалах компании. ■