СПРОС СТИМУЛИРУЕТ РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН ПРИДАЛ НОВЫЙ ИМПУЛЬС РАЗВИТИЮ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ. НА ТЕРРИТОРИИ БЫВШИХ ФАБРИК И ЗАВОДОВ, В ТАК НАЗЫВАЕМОМ «СЕРОМ ПОЯСЕ», ВОЗНИКАЮТ НОВЫЕ КВАРТАЛЫ СОВРЕМЕННОГО ЖИЛЬЯ И БИЗНЕС-КЛАСТЕРЫ С УЖЕ ПРИЗНАННЫМИ ГОРОДСКИМИ ДОМИНАНТАМИ, АРХИТЕКТУРНЫМИ ЖЕМЧУЖИНАМИ, СРЕДИ КОТОРЫХ, НАПРИМЕР, НЕБОСКРЕБ «ЛИДЕР ТАУЭР». АЛЛА МИХЕЕНКО

По словам экспертов, привлекательной и доступной территорией для редевелопмента сегодня является Московский район. Некоторые девелоперы уже показали своими проектами, как можно облагородить промзоны и гармонично вписать в архитектурные ансамбли новые дома. Однако до сих пор здесь остаются такие черные пятна, как бывший Мясокомбинат им. Кирова, плачевный и разрушенный вид которого вызывает негодование у местных жителей и давно требует реновационного подхода.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

МОСКОВСКИЙ РАЙОН СЧИТАЕТСЯ ОДНИМ ИЗ САМЫХ БЛАГОПРИЯТНЫХ ДЛЯ ЖИЗНИ В ПЕТЕРБУРГЕ

БОГАТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Московский район считается одним из самых благоприятных для жизни в Петербурге. Это обусловлено несколькими факторами: хорошо развитой транспортной и социальной инфраструктурой, большим количеством зеленых зон и парков, наличием кластера крупных торговых объектов. С одной стороны, деловая активность этой части города характеризуется высокой динамикой за счет основной магистрали до аэропорта и близости к историческому центру, а также большим количеством выставочных площадок и бизнес-центров. С другой стороны, нередко Московский район характеризуют как престижный спальный район с планомерным течением жизни в той части, которая ближе к окраинам.

Район востребован с точки зрения всех типов недвижимости. Поэтому неудивительно, что он вошел в тройку лидеров по вводу жилья в эксплуатацию, предложению и новому строительству. По данным администрации Московского района, в 2022 году на территории было построено и введено в эксплуатацию 25 объектов, из них в составе жилых комплексов — 13 многоквартирных домов на 5546 квартир общей площадью 262 тыс. кв. м.

«Сегодня Московский район — это территория, крайне привлекательная и доступная для редевелопмента. Здесь широко распространена практика возведения ЖК на месте бывших промышленных площадок,— комментирует управляющий партнер компании «IPG Россия» Иван Починщиков.— Возможностей много, они широкие, но застройщикам необходима поддержка властей в части развития транспортной инфраструктуры. В Московском районе высокая загруженность основных магистралей, но возможности для улучшения транспортной ситуации есть».

Аналитик замечает, что в прошлом году из-за нестабильной экономической ситуации на рынке недвижимости объем продаж и спрос на жилье упали. Но при этом локация Московского района обеспечивает жилищные проекты большими шансами по возвращению активных продаж.



SADFETZ / WIKIPEDIA

НА ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕГО МЯСОКОМБИНАТА «САМСОН» ОСТАЮТСЯ ЗДАНИЯ В ПОЛУРАЗРУШЕННОМ СОСТОЯНИИ

СТИМУЛ К РЕНОВАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

Спрос горожан стимулирует город облагораживать неприглядные территории и преобразовывать их в комфортную среду. Например, согласно отчету администрации Московского района, после ликвидации таких предприятий, как мясокомбинат «Самсон», теплицы «Цветочного питомника», «Лето», эти зоны начали застраивать и развивать. Например, планируются к появлению социальные объекты. На территории, соседней с бывшим мясокомбинатом «Самсон», осуществляется проектирование двух отделений поликлиники (взрослого и детского) на 900 посещений в смену. Срок завершения проектирования — 2023 год. Также здесь к 2025 году будет построена школа на 1125 мест: в 2022 году ООО «Строймастер» получило соответствующее разрешение на возведение. Стоит напомнить, что рядом построена новая магистральная улица — Среднерогатская. Движение было открыто в 2020 году, с 2021 года по улице идет движение общественного транспорта.

Однако есть еще часть самой территории мясокомбината и бывших производственных корпусов, находящихся в полуразрушенном состоянии. По мнению экспертов, сегодня они несут в себе экологическую опасность, а также становятся центром притяжения преступности из-за легкого доступа к «заброшке». Пространства отталкивают местных жителей не только из-за внешнего вида, но и из-за угрозы обрушения корпусов завода, а также пугают бездомные и личности, ведущие асоциальный образ жизни, притягиваемые к депрессивной локации.

Дискуссии вокруг бывшей территории мясокомбината активизировались в конце прошлого года, когда остро встал вопрос, сохранять оставшееся или разумно подходить к применению данного промышленного пространства, реконструируя отдельные архитектурные объекты, несущие достояние истории.

Вопрос освоения новых территорий и оснащения их социальной инфраструктурой — задачи для города номер один. Для их выполнения администрация Петербурга уже ведет активную работу, в частности в рамках комплексного развития территорий (КРТ). В целом депрессивных зон, требующих особого внимания в Петербурге как полагают эксперты, еще много: ЛПО «Эскалатор»; завод Нобеля; Измайловская перспектива; Кировский завод; Невская мануфактура и другие. Аналитики уверены, что данные территории не стоит сбрасывать со счетов и необходимо облагораживать их за счет гибридного интегрирования памятника и иных произведений архитектуры в современный городской ландшафт с полновесной инфраструктурой.

РАСКРЫТЬ ПОТЕНЦИАЛ ПРОМЗОН

Ресурсы и потенциал девелоперов позволяют предложить эксклюзивные проекты в самых разных архитектурных стилях, которые могут естественно вписаться в уже имеющееся окружение. По словам президента RBI Эдуарда Тиктинского, исторические здания на территориях редевелопмента для застройщика — это непросто. «Сложность — с точки зрения сохранения и реконструкции, приспособления под новую функцию, плохого, зачастую аварийного состояния, в котором такие объекты пребывают к моменту начала редевелопмента. Но также и отличная возможность — прежде всего это способ реализовать яркий, необычный проект, который потенциально станет новой доминантой на территории района и города. Тем самым повышая ценность и жилой недвижимости, создаваемой в рамках девелоперского проекта. Ведь такие исторические объекты, которыми богат промышленный пояс Петербурга,— как правило, очень необычные»,— рассуждает господин Тиктинский.

По словам господина Починщикова, редевелопмент — хорошая практика для любого района, где есть зоны роста и урбанистического развития. «Риски всегда сопряжены с экономической ситуацией, но редевелопмент является долгосрочным процессом, а значит, инвестиции в участок сегодня открывают девелоперу большие возможности по развитию успешного проекта в перспективе нескольких лет»,— заключает эксперт. ■