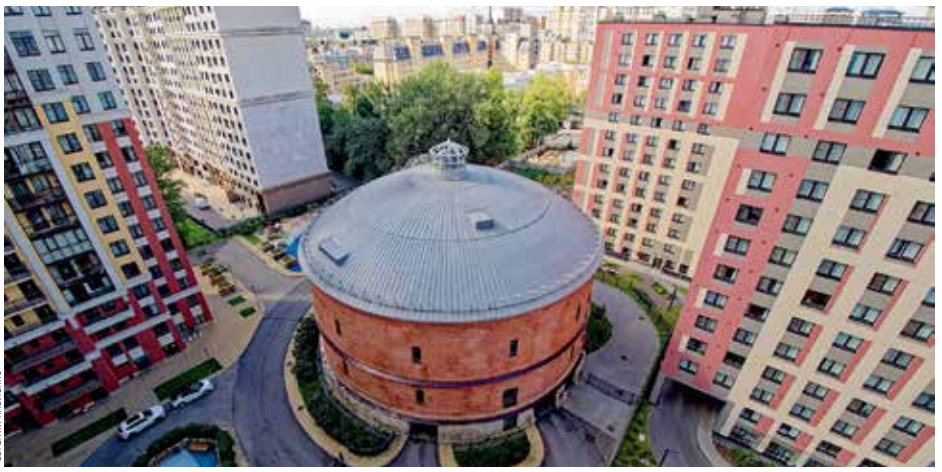
РАСКРАСИТЬ «СЕРЫЙ ПОЯС»

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